

le dossier
**C'EST DANS
LES VIEILLES PIERRES
QUE L'ON FAIT (AUSSI)
DES HLM**

L'actualité Guerre en Ukraine : accueillir les réfugiés dans les Hlm | Le Mouvement Lancement du LAB Habitat |
Focus Les sièges sociaux d'organismes, porte-étendards de valeurs sociales et écologiques



La Place des Fournisseurs by Aareon

Optimisez la relation avec vos fournisseurs



Chaîne de commandes dématérialisée



Meilleure réactivité et autonomie des fournisseurs



Synchronisation avec votre ERP



Traçabilité des échanges



Christophe Bouté, Directeur des Systèmes d'Information, SIP

“

La Place des Fournisseurs nous a permis de dématérialiser tout le processus de traitement des Bons de Commande et Bons de Travaux provenant de l'ERP ; de la notification de l'envoi jusqu'à l'émission de la facture finale.

Les fournisseurs accèdent 7j/7 à l'historique des échanges et aux actions de suivi directement sur le portail.

Cette solution permet à chaque partie prenante des gains de productivité.

”

Aareon France

t. 01 45 37 92 30

e. fr-communication@aareon.com

www.aareon.fr



Aareon

Le logement, grande cause nationale

Parce que le logement a été malmené ces cinq dernières années, l'USH, la FFB, la Fondation Abbé Pierre, France Urbaine et Intercommunalité de France ont décidé de créer une

Alliance inédite autour du "logement grande cause nationale".

Nous avons ainsi convié le 9 mars les candidates et candidats à la présidentielle à répondre à nos 21 propositions visant à faire du logement un sujet majeur du prochain quinquennat⁽¹⁾.

Personne ne peut vouloir sérieusement conduire aux destinées de la France et faire l'impasse sur le logement des Français. Depuis plusieurs années, les professionnels du logement voient la crise s'amplifier. La majorité des candidats ou de leurs représentants auditionnés le 9 mars ont reconnu la gravité de la situation et le fait que le choc de l'offre promis par Emmanuel Macron n'avait jamais eu lieu bien au

contraire. Il faut produire plus, tous l'ont dit, et notamment des logements sociaux. Moins de 100 000 c'est un drame, un objectif à moins de 150 000 c'est un renoncement. La plupart ont rappelé la place centrale des Hlm pour des millions de nos concitoyens souhaitant accéder à un logement abordable et de qualité, chose devenue bien trop rare dans notre pays, même si certains ont eu du mal à formuler des mesures concrètes pour résoudre cette difficulté.

Nos propositions peuvent être rapidement mises en œuvre. Elles doivent l'être dès le début de quinquennat. Elles ont rencontré un écho favorable chez les candidats à l'élection présidentielle. Cette journée du 9 mars est un rendez-vous pris avec la ou le prochain président de la République. ●

(1) La rédaction consacrera un dossier sur les échanges de la journée dans le prochain numéro.



EMMANUELLE COSSE
Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

« Moins de 100 000 c'est un drame, un objectif à moins de 150 000 c'est un renoncement. »



Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org.
Directrice de publication: Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Thierry Asselin, Isabelle Costa, Achille Defawe, Catherine Hluszko. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n° 0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photo de couverture:** Ancien palace marseillais qui va être transformé en logements par Logirem. © O. Monge. **Photos du sommaire:** T. Shimmura, X. Bouzas - H. Lucas, V. Liquet. **Publicité:** pages 9, 16 et 17. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2022 (PRIX TTC)

**Abonnement sur un an :
22 numéros + des suppléments**

	version papier	papier + 3 web
• Organismes adhérents	347 €	390 €
• Autres abonnés	482 €	513 €

Prix au numéro: 21 €.

Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

- Organismes adhérents: 681 €
- Autres abonnés: 923 €



01 ÉDITORIAL

Édito d'Emmanuelle Cosse

04 L'ACTUALITÉ

- Appel de Lyon : « Une société qui laisse mourir les siens dans les rues... »
- Europe : un plan d'actions pour lutter contre le sans-abrisme
- Guerre en Ukraine : accueillir les réfugiés dans les Hlm
- Réchauffement climatique : le GIEC détaille l'impact du changement climatique sur les villes
- Le maire de Poissy remet son rapport "Faire nation par le sport"
- Note de conjoncture : le prix des logements anciens en 2021

10 ÉLECTIONS 2022

Le logement social dans la campagne

11 EXPRESS

- "C'est assez" géant (GrandLyon Habitat)
- Quand les ados s'y mettent (Est Métropole Habitat)
- Noviliart (Plurial Novilia)
- Les super héros des déchets (Toit et Joie - La Poste Habitat)

12 LE MOUVEMENT

- Associations régionales : en Bretagne, des demandeurs plus riches - CEE : quand la mutualisation paie
- Le guide de l'accession 2022-2023 est paru (Fédération des Coop'Hlm)
- Lancement du LAB Habitat
- Quiz et Twitch (Procrivis)
- Tournée des ESH
- Nominations à la Fédération des OPH

14 FOCUS

Les sièges sociaux, porte-étendards de valeurs sociales et écologiques (Clésence, Podeliha, Maisons & Cités, RATP Habitat, Habitat 76, Espacil, Habitat 76, Aiguillon Construction)

17 SOCIAL

Guerre en Ukraine : les organismes Hlm se mobilisent

20 LE DOSSIER

Reconversion : c'est dans les vieilles pierres qu'on fait (aussi) des Hlm • Transformation des bureaux en logements : où en sommes-nous ? (Immobilière 3F) • Huit logements entrent en scène (Nièvre Habitat) • Vie de palace (Logirem) • 149 logements dans un ancien parking (Paris Habitat) • Sainte-Thérèse accueille 10 logements (Néolia) • Renaissance d'une caserne de pompiers (Alcéane, CDC Habitat) • Une imprimerie revient à ses premières amours (Noalis)

26 INNOVATION

Webinaire : Fonds de soutien à l'innovation, mode d'emploi

28 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes (Cristal Habitat, Aquitanis, Deux-Sèvres Habitat, Lyon Métropole Habitat, Domofrance), Nominations à Maisons Claires

31 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Nouvelles réalisations de SIA Habitat, Les Chalets, Opac du Rhône, Paris Habitat • La plus grande ferme bioaponique de France est à Sartrouville (1001 Vies Habitat) • 164 logements rénovés à Brest gagnent 1 à 2 classes (Brest Métropole Habitat) • Économie circulaire : pierre après pierre (Tours Habitat) • Rénovation énergétique : Profeel, une boîte à outils pour accompagner les professionnels

34 DROIT ET FISCALITÉ

Le contrat de promotion immobilière : quelles sont les conditions de recours et les alternatives ?

36 VIENT DE PARAÎTRE

Actes n° 28 du colloque : Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux d'aujourd'hui



Upcycling. Station V de Vilogia⁽¹⁾, à Lille, inaugure une programmation - expos, ateliers, conférences... - autour de la thématique *La nature en ville*. Ici, une installation d'Alexis Tricoire, designer végétal, qui n'emploie que des matériaux à moindre impact écologique, en l'occurrence, ceux issus d'un chantier de démolition de l'ESH. ●

(1) Lire AH n° 1154, p. 32

Europe

Un plan d'actions pour lutter contre le sans-abrisme

Mettre fin au sans-abrisme à l'horizon 2030. Tel est l'objectif de la feuille de route validée le 28 février par les États membres de l'Union européenne, réunis à Issy-les Moulineaux (92) avec les représentants des institutions européennes, des autorités locales et régionales, des partenaires sociaux et de la société

abrisme est un problème européen qui appelle une réponse européenne, a souligné Nicolas Schmit, Commissaire européen à l'emploi et aux droits sociaux. Lutter contre ce phénomène implique une approche multidimensionnelle (...) en agissant aussi sur les services sociaux, le soutien psychologique ou encore l'éducation ».

sociaux, et de promouvoir les bonnes pratiques, « avec un focus sur la formation des travailleurs sociaux », précise le cabinet d'Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement. À terme, la Commission européenne publiera un guide et soutiendra également financièrement les expérimentations sociales innovantes.

La deuxième priorité vise à mieux mobiliser les financements existants de l'Union européenne, en simplifiant les processus. C'est notamment le cas du FSE et du FEDER, du plan de relance InvestEU, du FSE+ et du Fonds européen d'aide aux plus démunis.

Mais pour agir, il faut au préalable mieux comprendre le phénomène et le profil des personnes sans abri par la collecte de données, troisième priorité du plan d'actions. La Commission compte recenser les personnes sans abri, sur une nuit et dans plusieurs villes européennes. La FEANTSA (Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abris) estime à 700 000 le nombre de personnes dormant à la rue ou en hébergement d'urgence ou temporaire chaque nuit au sein de l'UE, soit +70% en 10 ans. ● D.V.

Le calendrier d'actions

- **2022** : création d'un site Internet pour partager les bonnes pratiques.
- **2022-2025** : mobilisation des autorités locales et des parties prenantes.
- **2022-2023** : développement d'une boîte à outils "politique" (cartographie et évaluation des stratégies existantes).
- **Fin 2022 à 2024** : organisation, par la Commission, d'activités d'apprentissage mutuel.
- **2023** : organisation avec la FEANTSA d'un Prix européen sur les bonnes pratiques.
- **2024** : campagne de communication à l'échelle de l'UE sur le besoin d'éradiquer le sans-abrisme.
- **Mi-2025** : examen à mi-parcours des progrès réalisés. ●

© Shutterstock



civile. Une rencontre organisée dans la continuité de la *Déclaration de Lisbonne sur la plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme*, adoptée le 21 juin 2021 par les gouvernements de l'UE. « Le sans-

La plateforme européenne organisera son travail autour de trois axes, jusqu'en 2025 (voir encadré) : le premier se fixe pour objectif de soutenir les échanges et l'apprentissage entre responsables politiques et acteurs

Appel de Lyon

« Une société qui laisse mourir les siens dans les rues... »

« **P**lutôt que la loi du plus fort, nous choisissons l'humanisme. Car une société qui laisse mourir les siens dans les rues, est une société en route vers la barbarie. Agissons pour porter l'espoir. » À l'occasion du 15^e anniversaire de la loi Dalo, le Haut Comité pour le Droit au Logement, dont l'USH est membre, a adopté le 4 mars « l'Appel de Lyon » pour « enfin mettre les

moyens nécessaires, sur le long terme, pour répondre aux besoins et replacer l'État, avec un budget à la hauteur des défis et des enjeux sociétaux qui se présentent à nous, comme garant de la solidarité nationale. » Il démontre qu'« aucun argument politique, économique ou d'opportunité ne peut justifier l'affaiblissement (des) trois principes » qui assurent la mise en œuvre

du droit au logement. À savoir : l'opposabilité de ce droit (reconnue par la loi de 2007), la solidarité des territoires (loi SRU) et l'accueil inconditionnel des personnes sans abri (art. 345 du Code de l'action sociale et des familles).

77 684 ménages reconnus au titre du Dalo sont aujourd'hui en attente d'un logement. ● V.L.

GUERRE EN UKRAINE

ACCUEILLIR LES RÉFUGIÉS DANS LES HLM

La guerre en Ukraine déclarée par la Russie le 24 février entraîne des déplacements importants de population. L'Agence des Nations Unies pour les réfugiés (UNHCR) estimait le 7 mars que plus de 1,7 million de personnes avaient franchi la frontière ukrainienne. Le Mouvement Hlm est d'ores et déjà mobilisé.

Le président de la République a promis, dès le 25 février, que la France prendra toute sa part dans l'accueil des Ukrainiens fuyant la guerre. Si personne ne savait encore estimer combien auront besoin, sur notre territoire, d'une aide à l'hébergement, ni pour quelle durée, « *il est important de se mettre en situation d'agir* », a écrit Emmanuelle Cosse dès le 1^{er} mars, dans une lettre adressée aux organismes Hlm. « *J'invite le Mouvement Hlm qui, à de nombreuses reprises a montré sa capacité forte d'accueil des personnes réfugiées, à se préparer à répondre à ces nouvelles sollicitations* », insiste la présidente de l'USH. Ce même jour, le gouvernement avait demandé aux élus locaux qu'ils organisent, en lien avec les préfetures et les associations, des solutions d'accueil. Les préfets de département ont dans ce cadre pour mission d'élaborer les « dispositifs d'accueil territorialisés ».

Dès le 1^{er} mars, des organismes Hlm ont répondu présent (voir p.17). Certains ont déjà communiqué aux préfets les volumes de logements susceptibles d'être mobilisés afin de permettre à l'État d'identifier les territoires d'accueil potentiels. Beaucoup ont sollicité le service juridique de l'USH sur les modalités d'accueil (voir encadré). Les dispositifs de financement qui pourraient être mis en place par l'État ne sont pas encore connus.

Compte tenu du statut de protection temporaire dont bénéficieront vraisemblablement les personnes accueillies, l'USH recommande en priorité des localisations d'accueil avec une accessibilité en transports collectifs aux préfetures et sous-préfetures.

Un statut qui donnerait droit à l'APL

L'Union européenne a activé le 3 mars le mécanisme de « protection temporaire » pour les personnes déplacées en provenance d'Ukraine. Ce mécanisme, issu d'une directive européenne de 2001 et transposé dans le droit français en 2003, permet aux États membres de répondre à des afflux massifs de personnes en besoin de

protection qui bénéficient alors d'un statut protecteur similaire à celui de réfugié pour une durée d'un an renouvelable. L'octroi de cette protection inclut un droit de séjour, l'accès au marché du travail, l'accès au logement, l'aide sociale et l'aide médicale. La protection temporaire devrait également ouvrir le droit à l'APL et à une allocation apportée par l'État, sur le modèle de l'allocation pour demandeurs d'asile (ADA).

Au 9 mars, le titre spécial « Autorisation provisoire de séjour » de 6 mois renouvelable était en cours de validation par les services de l'État.

Une coordination européenne

Les ministres européens du logement, réunis le 7 et 8 mars à Nice dans le cadre de la présidence française de l'Union européenne, se sont accordés pour que les États-membres mettent en place « *une coordination et des échanges étroits en matière de modalités d'accueil et de recensement des capacités* ». Lors de la conférence de presse qui a suivi, Emmanuelle Wargon est restée prudente sur le nombre de places d'hébergement et de logement que l'État pourrait mobiliser en France (le Premier ministre Jean Castex avait cité le chiffre de 11 000 le matin) : « *notre objectif est de répondre à la demande au fur et à mesure qu'elle va évoluer* », insiste la ministre française chargée du Logement évoquant la mobilisation de « *toute la palette des solutions* », dont les logements sociaux vacants mais aussi l'accueil des particuliers et les solutions plus temporaires d'hébergement.

L'actualité bouge vite⁽¹⁾. Les Associations régionales Hlm constituent, dans ce cadre, les interlocuteurs privilégiés des organismes Hlm ; elles assurent la coordination avec les préfetures, les collectivités et les acteurs de la solidarité. ● T.A./V.L.

(1) Cet article a été rédigé le 9 mars, jour du bouclage d'AH.



© Shutterstock

Personne ne sait encore estimer combien de familles ukrainiennes auront besoin d'un toit en France, ni pour quelle durée.

5 modalités d'accueil à la loupe

Selon la direction juridique et fiscale de l'USH, les dispositifs ayant recours à l'intermédiation locative (IML) apparaissent les plus adaptés, d'une part pour organiser l'accompagnement (démarches, accès au droit, langue, accès à l'emploi...) et parce qu'ils sont plus sécurisants pour le bailleur. Deux dispositifs y répondent : la location à une association titulaire de l'agrément IML en vue de la sous-location ou pour assurer un hébergement. Par ailleurs, le locataire Hlm a le droit d'héberger à titre gratuit qui il souhaite. La procédure d'attribution classique ne semble pas à ce jour adaptée ; ni le dispositif de convention d'occupation temporaire/précaire qui n'est pas encadré légalement. ●

En bref

PrioRéno. Ce service d'intelligence artificielle et d'analyse de données de la Banque de Territoires, lancé le 16 février en partenariat avec l'État, Enedis et GRDF, vise à aider les collectivités à disposer d'une vision de leur parc de bâtiments et des consommations d'électricité et de gaz associées, pour identifier les chantiers prioritaires de rénovation. Il sera accessible sur la plateforme de la BDT au 2^e trimestre 2022 et devrait s'élargir aux bailleurs sociaux d'ici 18 mois.

Économie circulaire. Une conférence européenne dédiée à l'économie circulaire organisée à Bruxelles le 1^{er} et 2 mars, sous la présidence française du Conseil de l'UE, a annoncé la publication d'un paquet "économie circulaire" le 30 mars, qui inclura de nouvelles réglementations sur la durabilité des produits de construction, et sera suivi de nouvelles mesures.

Violences familiales. Un appel à projets pour 1 000 places supplémentaires d'hébergement pour les femmes victimes de violence a été lancé le 24 février. Elles compléteront les 7 700 places existantes, dont les 2 000 non mixtes créées en 2020 et 2021 dans le cadre du Grenelle des violences conjugales.

Vieillesse. Dans son 8^e rapport sur la cohésion, publié le 8 février, la Commission européenne appelle les régions à s'adapter à une population de plus de 65 ans en forte croissance au cours de la prochaine décennie, en particulier dans les régions rurales, alors que dans le même temps la population en âge de travailler devrait se réduire. Les transitions verte et numérique seraient les principaux moteurs de la croissance avec « une action politique appropriée » pour ne pas créer de nouvelles disparités.

CDC. La Caisse des dépôts ? Le Mouvement Hlm connaît bien ce partenaire incontournable... L'actuel directeur général, Eric Lombard, en dresse un portrait dans un récent ouvrage intitulé *Au cœur de la finance utile : à quoi sert votre épargne ?* - Février 2022 - Ed. de l'Observatoire. ●

Insertion

Le maire de Poissy remet son rapport "Faire nation par le sport!"

© V. Liqueur



« Nous voulons que le sport ait une place plus grande dans nos quartiers, dans le lien entre le jeune et l'adulte, dans le chemin vers l'emploi, l'insertion sociale, la citoyenneté », a déclaré Nadia Hai, ministre de la Ville, en recevant le 22 février, aux côtés de sa collègue Roxana Maracineanu (Sports), le rapport de Karl Olive visant à améliorer l'articulation des actions publiques en matière d'insertion par le sport dans les quartiers.

Le rapport du maire de Poissy observe que si 89 % de la population faisaient du sport en 2010, contre 39 % en 1967, la pratique sportive a moins augmenté dans les QPV. L'édile s'alarme « de la dégradation de l'état de santé des jeunes de 12 à 17 ans » dans les quartiers, qui ont pris entre 5 et 15 kilos entre mars 2020 et septembre 2021, privés de sport pendant plusieurs mois au profit d'« activités sédentaires et addictogènes ». Si le nombre de licenciés dans les clubs a fondu partout durant la pandémie, elle aurait selon lui davantage impacté les QPV.

Il souligne par ailleurs que, si le sport s'est féminisé, dans les quartiers « la différenciation sociale des pratiques persiste au détriment de la mixité ».

Parmi les 24 propositions du rapport, « plusieurs vont pouvoir être rapidement mises en œuvre sur le terrain », selon le ministre chargé de la Ville. C'est notamment le cas du

Le rapport Olive propose de développer les tiers-lieux sportifs en QPV.

développement des tiers-lieux sportifs, sur le modèle des 1 000 dojos solidaires financés par l'État dans le cadre du plan 5 000 terrains de sport d'ici 2024 (Lire AH 1161). L'USH a d'ailleurs invité Karl Olive lors de sa commission Quartiers, au cours de laquelle elle lui a fait part de ses propositions. L'USH a notamment insisté sur l'accompagnement des jeunes filles et des femmes des quartiers autour de sports qui les intègrent.

Parmi ses préconisations, le maire de Poissy propose également la création d'un parcours santé ou d'un équipement de proximité dans l'espace public, à l'occasion de chaque rénovation ou construction de logements sociaux, en concertation avec l'Anru et Action Logement. ● D.V.

Inciter au sport par le design actif

À l'occasion des JO de 2024, le programme Action cœur de ville (ACV) et Paris 2024, à travers son label *Terre de Jeux 2024*, ont lancé le 2 mars l'opération *Bouger plus au cœur des villes*, une expérimentation autour du design actif, menée dans six territoires pilotes : Bourges, Châtellerauld, Limoges, Plaine Commune, Saint-Dizier et Saint-Omer.

Ces collectivités bénéficieront d'un accompagnement sur mesure de leurs projets, notamment par la Cité du design de Saint-Étienne où se tiendra, le 1^{er} juin 2022, une rencontre pour capitaliser sur des réalisations emblématiques et les initiatives en cours, la démarche ayant vocation à essaimer dans les villes ACV et les 2 700 territoires labellisés *Terre de Jeux 2024* (lire aussi p. 30).

Le design actif est un concept novateur d'aménagement de l'espace public et des bâtiments visant à inciter l'activité physique ou sportive (marquage au sol, mobilier urbain, signalétique, constitution de parcours pédestres, installation d'agres sportifs ou de modules de jeux). ●

RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le GIEC détaille l'impact du changement climatique sur les villes

Le 2^e volet du 6^e Rapport d'évaluation du GIEC a été publié le 28 février, avec la contribution de 270 scientifiques issus de 67 pays. Ce pavé de 3600 pages aborde, pour la première fois, les effets du changement climatique sur les villes et les infrastructures, et les moyens de s'y adapter.

« **L**e monde sera confronté à de multiples aléas climatiques inévitables au cours des deux prochaines décennies avec un réchauffement planétaire de 1,5°C. Le dépassement, même temporaire, d'un tel niveau de réchauffement entraînera des conséquences graves supplémentaires, dont certaines seront irréversibles », prévient le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) en préambule de son 6^e Rapport d'évaluation. Pour

la première fois, le groupe d'experts évoque l'impact des vagues de chaleur, des tempêtes, sécheresses, inondations et de l'élévation du niveau de la mer sur les zones urbaines, où vivent 4,2 milliards de personnes, soit la majorité de la population mondiale.

Si les températures extrêmes en ville se sont intensifiées, ce phénomène va continuer à s'aggraver, notamment sous l'effet d'une « urbanisation rapide non planifiée et du développement périurbain », qualifié de « facteur de risque majeur ». « Un réchauf-

sement au-delà de 2°C devrait entraîner des impacts généralisés sur les infrastructures, des risques accrus pour l'approvisionnement en énergie, l'augmentation des

Les plus pauvres, les plus impactés

Le GIEC constate l'interaction du changement climatique et des inégalités sociales, avec « des impacts concentrés parmi les résidents urbains économiquement et socialement marginalisés », au sens où « les ménages les plus pauvres ont une plus faible capacité à s'y adapter ».

Mais c'est aussi dans les villes que se concentrent les possibilités d'actions. Les options d'adaptation y sont croissantes : une « transition vers un développement à faible émission de carbone », « une action sensible au genre et inclusive » (en offrant par exemple aux femmes « la possibilité d'assumer le leadership »), des solutions fondées sur la nature, la politique sociale, l'adaptation des infrastructures, etc. Autant d'options qui dépendent de la capacité de gouvernance, du soutien financier et de l'héritage des investissements passés dans les infrastructures.

Modifier les caractéristiques des bâtiments

Le groupe d'experts constate la plus grande vulnérabilité à la « surchauffe » des bâtiments situés « dans les climats chauds, économes en énergie avec des valeurs d'isolation et une étanchéité à l'air élevées, qui ont une protection insuffisante contre les gains de chaleur solaire et/ou des capacités de ventilation limitées », par rap-

port à « des bâtiments plus anciens avec des niveaux d'isolation inférieurs ». Le rapport révèle aussi que « les risques liés à la chaleur ont tendance à être concentrés dans les communautés ayant une proportion plus élevée de logements sociaux ou de maisons à faible coût ».

Pour adapter les bâtiments, les scientifiques préconisent de jouer en particulier sur « les valeurs d'isolation, en ajoutant une protection solaire, en augmentant la ventilation naturelle, de préférence la nuit, en orientant solairement les fenêtres des chambres, en modifiant la masse thermique, en ajoutant des toits/façades verts aux bâtiments les plus mal isolés ». La solution la plus « prometteuse », selon eux, tient à « la combinaison de protection solaire avec des niveaux d'isolation accrus et de nombreuses possibilités d'appliquer une ventilation naturelle pour refroidir un bâtiment ». Ils retiennent également le « refroidissement passif », obtenu en contrôlant les interactions entre l'enveloppe du bâtiment et les éléments naturels (surplombs en façade, persiennes, murs texturés, toits à diodes, bassins de toits). Et pour dissiper la chaleur et faciliter la circulation d'air frais, ils préconisent le recours aux tours éoliennes, cheminées solaires et bouches d'aération, précisant que les stratégies de ventilation naturelle ont généré des réductions de température allant jusqu'à 14°C, les stratégies d'ombrage -3°C, les puits de chaleur (qui dirigent la chaleur vers l'eau, par exemple) -6°C. Quant aux modifications plus systémiques de la forme urbaine par la planification, elles peuvent « atténuer l'îlot de chaleur urbain dans les banlieues et les villes ». À condition que les normes et réglementations soient respectées, prévient le GIEC. ● D.V.



Le rapport dresse un constat alarmant sur la situation climatique globale avec notamment des événements climatiques extrêmes de plus en plus fréquents.

fement au-delà de 2°C devrait entraîner des impacts généralisés sur les infrastructures, des risques accrus pour l'approvisionnement en énergie, l'augmentation des



Indices et indicateurs

IPC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix à la consommation en janvier 2022 :

- + 0,3 % comparé à décembre 2021 ;
- + 2,9 % comparé à janvier 2021.

IRL⁽¹⁾ - Évolution de l'indice de référence des loyers au 4^e trimestre 2021 :

- + 0,7 % comparé au 3^e trimestre 2021 ;
- + 1,6 % comparé au 4^e trimestre 2020.

ICC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice du coût de la construction au 3^e trimestre 2021 :

- + 3,6 % comparé au 2^e trimestre 2021 ;
- + 6,8 % comparé au 3^e trimestre 2020.

IPEA⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4^e trimestre 2021 :

- + 1,6 % comparé au 3^e trimestre 2021 ;
- + 6,3 % comparé au 4^e trimestre 2020.

À fin janvier 2022 :

- 471 000 permis de construire⁽²⁾ délivrés sur les douze derniers mois (en hausse de 20,3 % sur un an) ;
- 389 400 mises en chantier⁽²⁾ sur les douze derniers mois (en hausse de 12,6 % sur un an).

Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin janvier 2022⁽³⁾ :

- 476,5 Md€ ;
- en hausse de 6,8 Md€ comparé à fin décembre 2021 ;
- en hausse de 21 Md€ sur un an.

Contact : Martin de Bettignies, DE, USH ; Tél. : 01 40 75 70 27.

(1) Source Insee.

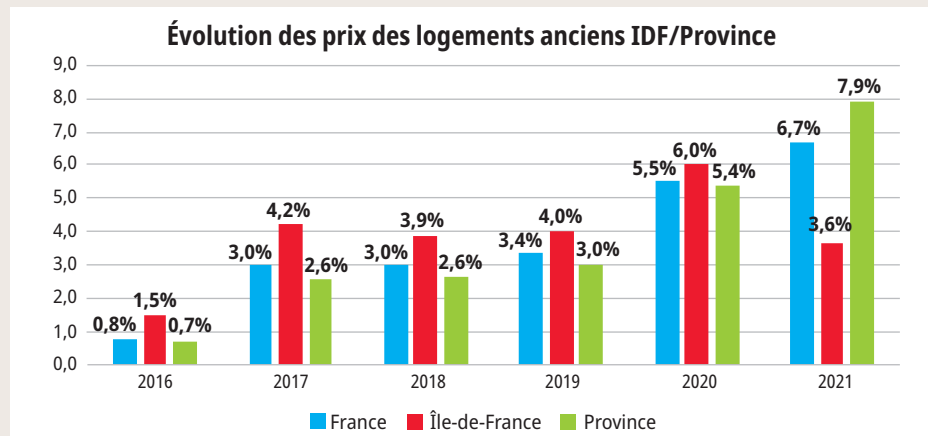
(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

CONJONCTURE AU 1^{ER} MARS 2022

Le focus du mois

Les prix des logements anciens en 2021



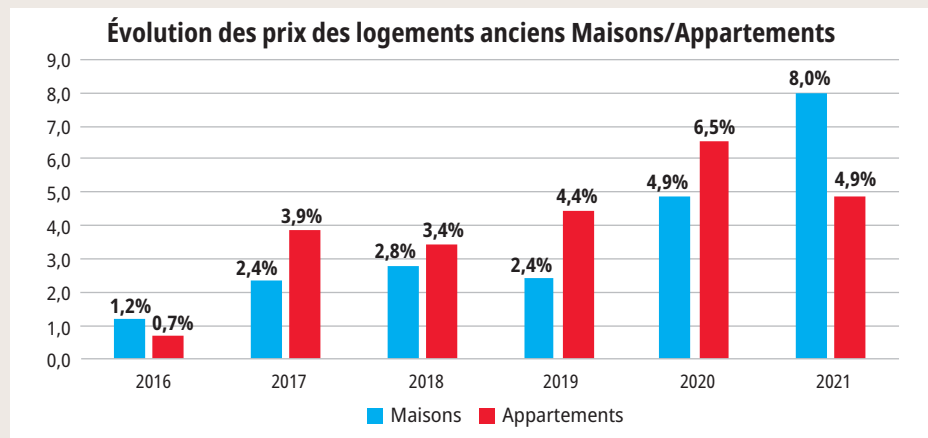
Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval
Champs : France (hors Mayotte).

Après plusieurs années de hausse sensible, les prix des logements anciens ont encore augmenté nettement en 2021. En moyenne nationale (données provisoires corrigées des variations saisonnières pour la France hors Mayotte), les prix augmentent de 6,7 % sur l'année, après 5,5 % l'année précédente.

Pour la première fois depuis plusieurs années, la hausse a été plus forte en province qu'en Île-de-France : respectivement 7,9 % contre 3,6 %. Les prix des appartements parisiens s'inscrivent d'ailleurs en baisse sur un an de 1,6 %.

La hausse des prix de 2021 porte davantage sur les maisons (+ 8 %) que sur les appartements (+ 4,9 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2016. Cette progression a été réalisée dans un volume de transactions record estimé à 1 178 000 transactions sur l'année. La barre du million de transactions annuelles avait déjà été franchie en 2019 et 2020 alors que la moyenne 2015-2018 était de 892 000 transactions annuelles.

La crise du coronavirus a donc bel et bien accru l'appétence des Français pour les transactions immobilières. Les conditions de crédit encore très favorables ont sans doute joué un rôle de soutien. Un resserrement possible de celles-ci en 2022 à la suite de la remontée de l'inflation pourrait cependant tempérer la dynamique. ●



Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval
Champs : France (hors Mayotte).

Évolutions réglementaires et perspectives 2022 pour les bailleurs sociaux



Didier Maciocia, directeur de la recherche et développement contre la précarité énergétique du groupe Hellio.

Avec plus de 1 million de logements du parc HLM à rénover d'ici 2034, les obligations pour les bailleurs sociaux s'accroissent en 2022. Le travail est gigantesque selon Didier Maciocia, directeur de la recherche et développement contre la précarité énergétique du groupe Hellio.

Vous avez été récemment récompensé de l'Ordre national du mérite en tant que directeur général d'une société régionale d'habitations à loyers modérés

Un adage de notre profession affirme que l'on entre dans le logement social souvent par hasard. Et si l'on y reste, c'est par conviction. Cela a été mon cas, j'ai passé 25 ans dans le logement social et je me suis attaché à ce mouvement avec lequel je partage toujours les valeurs, les convictions, l'importance pour l'épanouissement familial de chacun et la nécessité dans l'équilibre de cohésion de notre société.

En quoi consiste votre rôle de directeur de la recherche et développement contre la précarité énergétique au sein du groupe Hellio ?

Mon rôle est de mettre en œuvre la massification de la rénovation énergétique. Dans la pratique, il s'agit de rassembler l'ensemble des moyens qui peuvent accélérer la transition indispensable à tous. Il s'agit également de mieux lutter contre les phénomènes de précarité énergétique alors que le prix de l'énergie continue d'augmenter et que les logements non réhabilités subissent des décotes importantes de leur valeur.

Lutter efficacement contre la précarité énergétique nécessite aujourd'hui que nous puissions mieux déceler ceux qui en souffrent. Historiquement engagé contre la précarité énergétique, Hellio anime et participe au collectif STOP exclusion énergétique. Nous développons des collaborations, notamment avec le monde associatif, que nous accompagnons grâce au dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie, entre autres.

Quelles sont les solutions proposées par Hellio pour accompagner les bailleurs sociaux à relever le défi de la rénovation énergétique ?

Pour accompagner les bailleurs sociaux, nous mettons en œuvre une approche globale de la transformation énergétique par laquelle tous les facteurs sont appréhendés : conseil et assistance lors des études préalables, approche sur les usages des locataires, étude sur les financements complémentaires possibles, jusqu'à la facturation et la perception des aides. Cette méthode nous apparaît comme la seule en capacité de modifier les organisations, celle d'une entreprise par exemple, mais aussi celle d'un groupe d'immeubles ou d'un immeuble.

Les bailleurs sociaux, pour mener cette rénovation énergétique, ont droit à des aides pour rénover l'ensemble du parc. Quels sont les changements réglementaires en 2022 ?

Il faut être vif et bien comprendre les modifications réglementaires pour mettre en œuvre les opérations de réhabilitation. Un nouveau texte réglementaire qui constitue le 39^e arrêté des Certificats d'Économies d'Énergie entérine plusieurs changements sur les travaux.

En effet, les Certificats d'Économies d'Énergie imposaient la pose d'un isolant de classe 3 pour des travaux de calorifugeage comme l'isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude. Or, depuis plusieurs mois, Hellio a devancé la réglementation et propose aux bailleurs d'installer un isolant plus efficace (classe 4). À partir du 1^{er} mai 2022, son recours devient obligatoire pour toucher la prime des Certificats d'Économies d'Énergie, ce qui, dans certains cas, imposera une baisse des primes. Autre évolution majeure liée à ce 39^e arrêté, il prévoit d'abaisser le volume des Certificats d'Économies d'Énergie délivrés dans le cadre de plusieurs opérations d'isolation des combles, murs, planchers, toitures-terrasses. Ce que nous avons estimé à une minoration d'environ 15 %.

Pour autant la baisse des aides pour les gestes par gestes est une bonne nouvelle pour la rénovation globale qui permet plus d'économies et des aides toujours aussi conséquentes pour sa réalisation.

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA CAMPAGNE

Lettre ouverte dans le JDD

L'USH et Procvivis UBS-AP ont cosigné, dans le *Journal du Dimanche* du 19 février, une lettre ouverte aux candidats à l'élection présidentielle pour alerter sur l'importance du logement dans le débat public, avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), le Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI), la Fédération française du bâtiment (FFB) et la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaïm).

Ils invitent les candidats à « regarder du côté du logement, de l'habitat, qui représentent 20 % du budget des ménages », soulignant que « ce pourcentage s'élève à mesure que les revenus baissent ; il atteint parfois jusqu'à 40 % » et que l'accession à la propriété est « rendue impossible pour une grande partie de nos concitoyens ». Ils leur demandent de « s'accorder sur la nécessité de produire plus ». Rappelant que le logement représente 20 % des émissions de gaz à effets de serre, selon le Giec, ils demandent de « s'accorder sur l'urgence d'accompagner réellement les propriétaires dans le chantier gigantesque de la rénovation énergétique, condition sine qua non de la transition écologique ».

Les signataires analysent par ailleurs la crise des Gilets jaunes comme « une crise de l'aménagement de notre territoire » et réclament « un nouvel équilibre qui passe par la construction et la réhabilitation de logements dans des territoires moins denses ». ●

Quelles sont les dernières prises de parole de fédérations et associations en faveur du logement social ?

• **La Fédération des promoteurs immobiliers** se dit favorable à la « ville intense » pour répondre aux impératifs du ZAN. Son président Pascal Boulanger s'est déclaré le 3 mars, lors d'une conférence de presse, en phase avec l'ensemble des acteurs qui défendent « l'acte de construire », dont la présidente de l'USH avec qui, a-t-il rappelé, il a cosigné une tribune dans le JDD (voir ci-contre). La FPI défend l'introduction d'un « bonus-malus » pour inciter les maires à utiliser la surface autorisée par leurs PLU, ainsi que le reversement aux communes bâtisseuses d'une partie (de l'ordre de 5%) de la TVA perçue sur la construction neuve. La FPI souhaite également que cesse la « surenchère normative ».

• **L'Association des petites villes de France** consacre un chapitre au logement dans son Manifeste adressé aux candidats à l'élection présidentielle. Elle propose notamment d'étendre le périmètre d'action de l'Anru au-delà des quartiers de la politique de la ville ; de poursuivre les programmes de rénovation thermique et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, de réserver une partie des aides à la pierre aux territoires détendus et de revaloriser leurs montants ; de renforcer les moyens des bailleurs sociaux en sécurisant leur trésorerie ; de réorienter une partie de la défiscalisation Pinel vers le logement social et l'accession sociale ; de créer un Observatoire régional du patrimoine vacant pour favoriser la connaissance du foncier disponible ; de soutenir les actions d'adaptation des petites communes au vieillissement de la population par l'adaptation des logements et les nouvelles formes d'habitat regroupé...

• **Villes de France** suggère quant-à-elle de « faire des villes moyennes les villes durables de demain » avec plusieurs propositions dont : pérenniser le Fonds friches et améliorer le processus de réhabilitation des friches ferroviaires ; consolider l'éducation au développement durable, « en particulier des élus et des agents des collectivités locales, à travers la formation » ; rénover les parcs urbains anciens pour éviter la pénurie de logements abordables à destination de nouvelles populations.

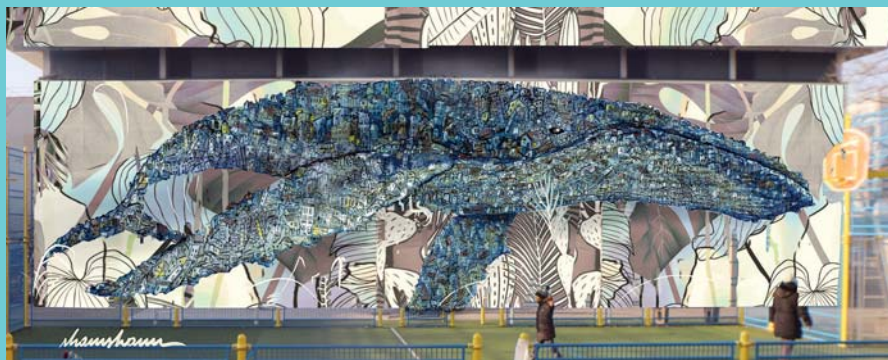
• « Nous devons avancer pour avoir une meilleure maîtrise des coûts du logement, à l'heure où les coûts du portage vont jusqu'à 30% sur le neuf », a déclaré le 2 mars Christine Leconte, présidente de l'**Ordre des architectes** qui organisait ce jour-là une table ronde avec les représentants de 5 candidats à l'élection présidentielle.

• **L'UNHAJ** propose aux candidats de rencontrer les jeunes dans les résidences où ils habitent, à travers la France, afin de prendre la mesure de leurs attentes. Dans son plaidoyer « Sécurisons les parcours des jeunes, pour une société accueillante pour sa jeunesse », elle leur demande de se positionner sur la revalorisation des APL et l'harmonisation de ses modalités de calcul, ainsi que le déploiement d'un véritable « volet logement » adossé aux politiques publiques qui concernent la jeunesse (apprentissage, contrat d'engagement jeune...)

• **Le Mouvement Soliha** interpelle les candidats à l'élection présidentielle autour de 30 actions regroupées en 4 propositions phares : Un logement à loyer abordable pour tous ; Un logement économe en énergie pour tous ; Un logement adapté pour tous ; Un logement pour tous en Outre-mer. ● **V.L.**

“C’EST ASSEZ” GÉANT

Au cœur du quartier Mermoz Sud, dans le 8^e arrondissement de Lyon, un cétacé a surgi du bitume. Avec ses 47 m de long et plus de 10 m de haut, la baleine ne passe pas inaperçue sur la façade de la chaufferie. La fresque, réalisée en février par l’artiste Shamsham de l’association Graff-ik’Art, lors de six ateliers participatifs avec des habitants petits et grands, a bénéficié du soutien financier de **GrandLyon Habitat**, à hauteur de 20 000 €. Initié par le Centre social de Mermoz et porté conjointement par ses équipes et celles de l’OPH, le projet a rassemblé plusieurs générations



© Shamsham

lors de deux ateliers de co-construction organisés en novembre 2021 et février 2022. 123 habitants ont voté pour leur croquis favori dessiné par l’artiste. En

complément, l’association Graff-ik’Art a proposé quatre ateliers d’initiation au graffiti aux familles du quartier. ●

Quand les ados s’y mettent

Jessim, Médhi et Gebril, 3 lycéens du quartier Bel Air à Saint-Priest (69), lassés de voir des objets et mobilier abandonnés en pied d’immeuble, ont créé une opération solidaire fondée sur la récupération des encombrants. Ils ont proposé aux habitants, en faisant du porte-à-porte, de récupérer directement leurs vieux meubles et autres encombrants pour les donner ensuite à la recyclerie de Solidarités Afrique, après les avoir, si besoin, réparés avec l’association qui se charge ensuite de les vendre à petits prix. Un projet mené en partenariat avec **Est Métropole Habitat** et qui sera renouvelé dans d’autres secteurs. ●



© Est Métropole Habitat

Noviliart



© Plurial Novilia

En février, le hall d’accueil du siège social de **Plurial Novilia** est devenu un lieu d’exposition d’œuvres originales, en l’occurrence celles de ses salariés. Baptisée Noviliart, l’initiative vise à valoriser les talents et passions des collaborateurs. Une dizaine d’artistes ont répondu présent et ont proposé dessin, couture, crochet, gravure, peinture, confection de savons, sans oublier lino-gravure et marqueterie de paille. L’exposition est accessible également aux visiteurs et les œuvres peuvent être vendues. ●

Les super héros des déchets

Afin de sensibiliser les locataires au tri et à la gestion des déchets, **Toit et Joie - Poste Habitat** a fait appel à l’association Clichés Urbains qui propose des ateliers et animations photographiques à des jeunes - et moins jeunes - habitants. L’association a installé son studio photo éphémère devant une résidence de Sevran. Se sont succédé un atelier photo jeunesse avec des “portraits costumés”, une animation tous publics et une expo avec un mode d’accroche “sur mesure” à partir des photos réalisées sur place avec les résidents. ●



© Clichés Urbains

Associations régionales

En Bretagne, des demandeurs plus riches

L'ARO Hlm Bretagne, qui représente 36 organismes et 18 500 logements locatifs sociaux, a poussé, le 1^{er} mars, lors d'une conférence de presse « un cri d'alarme » face à l'explosion des demandes dans la région. Précisément, 10 700 demandes sont en cours depuis le début de l'année 2021, soit une hausse de +14,5 % sur un an (+17 % dans le Morbihan et +16 % dans le Finistère) et de +29,4 % sur deux ans. À noter qu'environ 2 000 demandes émanent de ménages ne résidant ni en Bretagne ni en Pays de la Loire. « Les nouveaux demandeurs ont des revenus légèrement plus élevés (+5 % par an) vraisemblablement en lien avec la tension du marché privé de l'immobilier », souligne Pauline Urien, directrice de l'Association régionale. Elle

© ARO Hlm Bretagne



Pauline Urien et Marcel Rogemont, directrice et président de l'ARO Hlm Bretagne, le 1^{er} mars 2022.

observe de nouveaux comportements immobiliers liés à la crise sanitaire, avec notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des villes moyennes et des communes de plus petite taille. « Dans ce contexte, et avec la paupérisation croissante de la population, les difficultés d'accès au logement vont devenir très préoccupantes et à très court terme, nous risquons de nous retrouver dans une impasse », alerte-t-elle.

Les trois quarts des demandeurs restent des personnes seules (47 %) ou des familles monoparentales (31 %), et les motifs liés à une séparation ou au travail sont en augmentation.

En 2021, 4 819 logements sociaux ont été agréés sur le territoire breton (contre 5 166 en 2020). ● V.L.

CEE : quand la mutualisation paie

L'USH Pays de Loire, l'USH Normandie et l'ARO Hlm Bretagne ont renouvelé le 4 mars, au Mans, leur partenariat avec EDF via une nouvelle convention 2022-2025 permettant de mutualiser leurs certificats d'économie d'énergie (CEE), dans le cadre d'une démarche plus globale d'amélioration de l'efficacité énergétique dans le parc social. EDF s'engage à accompagner financièrement cette ambition.

Le précédent partenariat, portant sur 2018-2021 (correspondant à la « 4^e période des CEE »), avait permis la réalisation de 23 TWh cumac d'économies d'énergie à l'échelle des trois régions,

dépassant largement l'objectif initial de 14 TWhc et évitant l'émission de 2,3 millions de tonnes de CO₂, « soit l'équivalent de 2 millions allers-retours Paris/New York », se félicitent les partenaires. Plus de 5 000 opérations de rénovation avaient été réalisées dans ce cadre, portant sur 150 000 logements. 36 500 chaudières avaient notamment été remplacées, représentant 17 % des éco-

nomies d'énergie. La majeure partie des économies d'énergie (55 %) ayant été réalisée grâce aux travaux d'isolation (33 % pour les murs et 22 % pour les combles, planchers et toitures).

Les bailleurs normands ont le plus contribué avec 14 TWh d'économies d'énergie réalisées ; 1,5 million de tonnes de CO₂ évitées ; 2 600 dossiers ; 95 000 logements traités. ● V.L.

La restructuration d'ampleur du site Courboulay de Sarthe Habitat, au Mans, a fait passer les bâtiments de l'étiquette E à B. ➔



© Sarthe Habitat

Publication

Le guide de l'accession 2022-2023 est paru



Les Coop'Hlm, qui connaissent toutes les étapes du projet immobilier, mettent un guide à disposition des accédants. 30 pages pour découvrir toutes les formules et options possibles en vue de devenir propriétaire : quel mode de financement ? En VEFA, en location-accession, en bail réel solidaire ? Quels critères requis ? Quelle est la réglementation ? Des conseils, des témoignages... Sans oublier la liste des avantages à être propriétaire avec une Coop'Hlm : logement neuf à haute performance environnementale, certification par un label indépendant, accession sécurisée, gestion de syndic solidaire... ● V.S.

Pour aller plus loin : À commander sur le site : federation@hlm.coop

Innovation

Lancement du LAB Habitat



© Finistère Habitat

☞ 14 logements en autoconsommation électrique sur l'île de Sein (Finistère Habitat).

Qu'est-ce qui se fait de mieux en matière de rénovation énergétique ? Quels retours d'expériences sur des opérations d'habitat participatif ? Comment optimiser un projet de densification ? Quels écueils dans une opération d'habitat modulaire ? Peut-on vraiment chauffer un immeuble avec la chaleur du métro ? Le Mouvement Hlm se caractérise par une forte culture de la modernité, devançant et accompagnant les évolutions techniques, sociales et sociétales. Les organismes ont l'habitude de valoriser leurs projets remarquables et d'échanger entre eux sur leurs bonnes pratiques, s'appuyant sur les marqueurs de l'innovation et du partage. Ils ont désormais un outil en ligne pour le faire : le LAB Habitat, accessible sur le site Internet de l'USH union-habitat.org dans l'onglet "Ressources".

L'USH lance le 15 mars cette plateforme numérique d'échanges et de partage d'expériences. Réservée aux organismes Hlm, elle propose des fiches décrivant des actions exemplaires réalisées dans le parc social, qualifiées et contextualisées dans tous leurs domaines d'intervention. L'outil est conçu pour permettre d'identifier les expériences des autres orga-

nismes, de valoriser les siennes, d'inspirer et de challenger son organisation sur des thématiques répondant aux préoccupations professionnelles et territoriales du moment.

Près de 200 initiatives de maîtrise d'ouvrage sont d'ores et déjà disponibles dans une version bêta. Une soixantaine de démarches relatives à la gestion locative, sociale, à l'insertion et à la concertation enrichiront la base en juin prochain.

Et ce n'est qu'un début ! Car plus qu'un site de consultation, le LAB Habitat a été construit dans un esprit collaboratif, permettant aux organismes de faire connaître et de mettre en valeur leurs initiatives, qu'elles relèvent de l'innovation ou de la bonne pratique. Les organismes intéressés sont invités à prendre contact avec l'équipe du LAB Habitat.

La Banque des Territoires, cofinanceur du développement du LAB Habitat, proposera une version simplifiée sur son site Internet. ● C.H.

L'équipe du LAB Habitat, Alexandre Alsaint, Eleonore Evain-Dorado, Catherine Hluszko est joignable par mail : lab-habitat@union-habitat.org. ●

Vie des Fédérations

Quizz et Twitch

Le réseau Procvivis organise en mars un débat en deux étapes, à destination du grand public, intitulé « Présidentielles : on fait quoi pour le logement ? ». L'étape 1 consiste en un quizz en ligne sur la plateforme Purpoz. Les participants doivent répondre par « Pour ou contre ? » aux trois questions suivantes : Dans ma ville, faut-il construire plus de logements quitte à construire des immeubles plus hauts ? ; Dans ma ville, faut-il construire plus de logements sociaux ? ; Dans ma ville, faut-il privilégier les jeunes dans l'accès au logement ? À l'issue de quoi un débat se tiendra en direct sur Twitch, le 22 mars, durant lequel des personnalités échangeront avec des internautes. ● V.L.

Tournée des ESH

Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH, a entamé le 2 mars sa tournée régionale, à Saint-Herblain, en présentiel, après deux ans de format digital. Neuf étapes sont prévues : Pays de la Loire/Bretagne (2 mars), Auvergne-Rhône-Alpes/Bourgogne-Franche-Comté (3 mars), Grand-Est (5 avril), Provence-Alpes-Côte d'Azur (6 mai), Occitanie (12 mai), Hauts-de-France (18 mai), Nouvelle-Aquitaine (19 mai), Normandie (1^{er} juin), Île-de-France & Centre-Val de Loire (8 juin).

Un point presse est organisé à chacune des étapes. ●

Nominations



© Y.Pirou/FOPH

© Ville de Nancy

© Cst d'I^{le} de la Seine-Saint-Denis

© Y.Pirou/ FOPH

Fédération des OPH

Quatre vice-présidents ont été élus, le 15 février, au bureau fédéral de la Fédération des OPH : **François-**

Xavier Dugourd (1), vice-président délégué du Conseil départemental de la Côte-d'Or et président de l'OPH Orvitis ; **Mathieu Klein** (2),

président de la Métropole du Grand Nancy et président de l'Office métropolitain de l'habitat du Grand Nancy ; **Stéphane Troussel** (3), président du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis et administrateur de Seine-Saint-Denis Habitat ; **Anne Voituriez** (4), vice-présidente de la Métropole européenne de Lille et présidente de Lille Métropole Habitat.

Les deux premiers succèdent à Christian Dupuy, ancien vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et ex-président de Hauts-de-Seine Habitat, et à Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis et administrateur de Plaine Commune Habitat. Stéphane Troussel est réélu. L'élection d'Anne Voituriez élargit la liste des vice-présidents, qui étaient trois durant le précédent mandat. ●

VIE DES ORGANISMES

Les sièges sociaux, porte-étendards de valeurs sociales et écologiques

Comme pour leur parc immobilier, les organismes Hlm doivent porter à leur siège un soin tout particulier. Du choix de l'implantation à la qualité d'usage pour les collaborateurs en passant par les matériaux utilisés, ces partis pris sont souvent le reflet d'une stratégie d'entreprise affirmée. Tour d'horizon des récentes réalisations.

« **L**e corps est le temple de l'esprit » disait Saint Paul. L'adage serait-il transposable dans l'univers professionnel avec des sièges sociaux qui seraient les vitrines des valeurs des entreprises ? Au sein du Mouvement Hlm, il semblerait bien que oui, à en juger par les récents projets réalisés ou en cours dans tout la France.

S'affirmer comme des acteurs du territoire

En premier lieu, le choix du site d'implantation est déterminant. C'est le cas de **Clésence** dont le nouveau siège sera livré cet été à Saint-Quentin, dans l'Aisne. Créée il y a 3 ans, la filiale du groupe Action Logement est issue de la fusion entre Logivam, Maison du Cil et Picardie Habitat, et ce nouveau siège est aussi l'occasion de marquer le coup et de s'implanter durablement en tant qu'acteur de la région. « Cette implantation est symbolique : le ter-

ritoire de l'Aisne est la terre d'accueil de deux des acteurs historiques du logement social qui forment aujourd'hui Clésence », explique Eric Efraïm Balci, directeur général de Clésence. Il était important pour nous de rester fidèles à ses origines axonaises, et ce, même si nous affirmons notre engagement auprès de l'ensemble du territoire des Hauts-de-France. »

Autre filiale du groupe Action Logement, **Pode-liha**, premier bailleur des Pays de la Loire, n'a pas choisi de s'implanter à Nantes, la grande métropole régionale, mais de rester à Angers, dont la position est beaucoup plus centrale. Conçu par le cabinet Rolland & associés, son nouveau siège, inauguré le 15 octobre dernier, est situé au cœur du quartier d'affaires Cours Saint-Laud, à proximité de la gare d'Angers. « Un autre point essentiel de notre politique économique, qui se veut être une économie circulaire, est d'être ancré sur notre territoire », assure Gonzague Noyelle, directeur général. « Ainsi, sur les 22 millions d'euros investis pour ce siège, 80 % sont destinés à des entreprises locales ».

De son côté, pour la restructuration de son siège, **Loir et Cher Logement** a fait le choix de soutenir l'activité du territoire à travers 3 739 heures d'insertion (196 réalisées à ce jour), dans le cadre d'un contrat d'apprentissage ou pour des jeunes de moins de 26 ans, travailleurs handicapés ou titulaires du RSA. Au-delà d'un simple projet d'entreprise s'inscrivant dans une démarche RSE, ce dispositif est aussi créateur d'emplois pour les plus démunis.

Impliquer les collaborateurs

À Douai (Nord), le projet de **Maison & Cités**, ESH des Hauts-de-France, incarne les nouvelles organisations que les bailleurs tentent de mettre en place. Ce nouveau siège, dont la livraison est prévue en avril 2023, permettra le regroupement des services supports, autrefois présents à Lens, Liévin et Noyelles-sous-Lens. En déménageant son siège du centre-ville de Douai à la ZAC de la Clochette suite à un échange de terrains avec la Ville, le bailleur s'installera dans un quartier en expansion, dans le cadre du projet EuraDouai, via un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA). Conçu par l'architecte Thomas Richou, le bâtiment cherche à s'imprégner du site, avec une bande en R+4 à l'ouest qui fait face à la gare, reflète les voies ferrées et fait figure de vitrine ; et une bande en R+3 à l'est qui s'inscrit plus à l'échelle des cités minières. L'histoire de la région est d'ailleurs mise à l'honneur sous la forme d'une

Le siège social de Clésence, d'un coût de 15 M€ HT, devrait être livré en juin 2022. 📍





© De Alzua +

Architecture et écologie au siège de Ratp Habitat

Nous l'avions évoqué dans le n° 1157, le siège de Ratp Habitat, conçu par l'agence Atelier du Pont, a frôlé l'Équerre d'argent. Il se distingue par une architecture juste, s'insérant dans son site du 20^e arrondissement de Paris. Le bâtiment, d'une surface de 3 000 m² sur trois niveaux, est porté par une ossature poteaux-poutres en bois lamellé-collé. Il s'inscrit dans la surface totale du site et est sculpté en gradins pour dégager des terrasses au sud habillées par des jardins et des serres pour travailler en extérieur ainsi qu'un potager au dernier niveau.

Au sein d'un îlot bâti dense, « le bâtiment occupe l'ensemble de la parcelle, l'espace consommé au sol est ainsi compensé par une succession de jardins sur les toits », explique Atelier du Pont. L'éclairage et la ventilation sont apportés par 2 patios et l'atrium, tandis que le noyau de service est placé en façade nord pour maximiser l'utilisation de la lumière dans les bureaux. La structure permet un plan libre, afin d'apporter flexibilité et évolutivité aux espaces de travail, qui peuvent être utilisés différemment selon la nécessité.

Le projet priorise également les performances énergétiques à travers un travail sur une enveloppe performante, de la morphologie au système constructif (le mur rideau est constitué de modules facilement démontables) en passant par le taux de surfaces vitrées. Les vitres sont en triple vitrage, l'isolation est réalisée en Isoduo, un caisson de refroidissement adiabatique (imperméable à la chaleur) permet de refroidir l'air en été et une pompe à chaleur air/eau performance EER produit le chauffage en hiver. Des panneaux photovoltaïques sont également installés au dernier niveau et les eaux pluviales sont récoltées pour alimenter les chasses d'eau. Tout cela permet au bâtiment d'obtenir la certification BREEAM au niveau "very good" ainsi que le niveau E2C2 du label E+ C-. ●

maison de mineur revisitée, greffée au hall d'accueil et qui sert d'amphithéâtre pouvant accueillir 200 personnes.

Confronté à des mouvements sociaux en relation avec le regroupement des différents services, le bailleur a mis en place une stratégie, baptisée Moov', pour impliquer au maximum les salariés dans la démarche. Dès le début du projet, 30 collaborateurs (issus des services impactés par le déménagement) ont été désignés comme "ambassadeurs" et mis à contribution afin de concevoir les différents espaces avec l'agence Kardham, spécialisée dans l'aménagement des espaces de travail.

Favoriser les échanges

Depuis la crise sanitaire qui a considérablement modifié le rapport au travail, la recherche d'un confort d'usage pour les collaborateurs est devenue quasiment obligatoire. Pour Maison & Cités, cela se matérialisera par des équipements comme une salle de sport, une bibliothèque, des espaces de détente ou encore des potagers collaboratifs. Le projet vise d'ailleurs le niveau "Silver" de la certification WELL, qui se focalise sur le bien-être des salariés selon sept critères (l'air, l'eau, la lumière, l'activité physique, le confort, l'alimentation et le bien-être psychologique).

De même, les bailleurs n'hésitent pas à favoriser les mobilités douces, à travers des garages à vélo et des douches, des bornes électriques... comme dans le parking du siège de Ratp Habitat ou la mise à disposition de vélos et voitures électriques au sein du siège de Podeliha.

Autre tendance boostée par la crise sanitaire et le développement du télétravail, les programmes de bureaux misent davantage sur la flexibilité : plan libre, espaces modulables et non définis. Les sièges sociaux ne sont plus uniquement des lieux où l'on vient pour travailler, isolé dans sa pièce. Ils sont davantage voués à favoriser les rencontres et les

📍 Le siège de Maisons & Cités, prévu pour avril 2023.



Terrasses sur les toits où l'on peut déjeuner, travailler ou s'adonner à des pratiques sportives douces.

© V. Leroux



80 collaborateurs ont emménagé dans le siège de Ratp Habitat en octobre 2021.

échanges, à l'image du siège d'Habitat 76 à Rouen, le "Spatium", conçu en BIM par l'Atelier Bettinger Desplanques et AIA Architectes associés. Le plus important bailleur normand a signé un nouvel accord d'entreprise qui autorise jusqu'à trois jours de télétravail par semaine et le nouveau siège livré l'année dernière en est le reflet. Le *flex-office* a supplanté les bureaux classiques, permettant au passage une économie de surfaces. Le nouveau siège offre ainsi des espaces flexibles de 6 000 m² au lieu des 7 000 m² de bureaux avec 400 m² de couloirs jugés inutiles. Les habitudes de travail des collaborateurs ont été quelque peu modifiées. Ils peuvent s'isoler en mode "bulle" s'ils le souhaitent, mais aussi travailler en mode semi-collectif ou en mode collectif pour du *brainstorming*.

Mixer les programmes

Le "Spatium" a été réalisé par Legendre construction via un marché global de performance avec contrat d'exploitation sur dix ans. Au-delà du siège d'Habitat 76, il comprend plus de 5 000 m² de surface de plancher (SP) de logements. Témoignage du savoir-faire d'ensemblier des bailleurs tout en contribuant à l'équilibre économique de l'opération, cette mixité programmatique se retrouve dans de plus en plus de projets. Ainsi, le projet de Podeliha à Angers accueille, sur trois bâtiments, 6 400 m² de bureaux auxquels s'ajoutent 68 logements - 22 locatifs et 46 en accession sociale ou libre - et même une boulangerie.

À Rennes, le nouveau siège d'Espacil, conçu par l'agence Forma6, s'intègre dans un projet mixte baptisé Ôdacité et est situé à proximité de la station Gayeulles de la nouvelle ligne de métro. Cette opération, dont le chantier a démarré, comprend un socle avec une brasserie et les 6 000 m² de bureaux du siège social de l'ESH. Autour de jardins partagés et d'aires de jeux, trois émergences en R+17, R+9 et R+6 abriteront plus de 100 logements.

Toujours à Rennes, Aiguillon Construction, dont l'actuel siège est une passoire thermique, projetée de le démolir pour en construire à la place un nouveau en phase avec les exigences thermiques et environnementales que le bailleur applique dans ses projets. Sur quatre plots, le projet prévoit lui aussi une opération mixte avec des activités et des services, des bureaux et des logements sociaux, de l'accession libre et de l'accession abordable, dont une partie en bail réel solidaire (BRS).

Chasser le carbone

Enfin, ces opérations ont en commun la même volonté d'exigence environnementale à l'image du siège d'Habitat 76 qui a décroché le label Passivhaus. On note également une nette tendance à aller vers des bâtiments de moins en moins carbonés. Assez logiquement, le bois est de plus en plus utilisé, tant en structure, comme pour le siège de Ratp Habitat à Paris ou celui de Podeliha à Angers, qu'en aménagement intérieur pour ses bienfaits à travers le concept de biophilie⁽¹⁾ qui s'impose peu à peu en architecture.

Le recours à des systèmes constructifs en structure bois « nécessite un énorme temps de préparation mais [...] le montage complet de l'ossature ne demande que 3 mois », explique Franck Sagnier, responsable technique d'Aventim, opérateur immobilier spécialiste du bois associé avec Clésence pour l'opération. De tels choix permettent aux bureaux de viser la certification BREEAM niveau "Good", le niveau E2C1 du label E+C-, ainsi que des consommations réduites de 200 % par rapport à la RT 2012.

Au niveau du second œuvre, l'utilisation d'isolants en partie biosourcés est également plébiscitée, avec l'Isoduo, mixant laine de verre et laine de bois, utilisé dans le siège de Ratp Habitat à Paris ou celui de Maisons & Cités à Douai. Au sein de ce dernier, les revêtements intérieurs disposeront également d'une étiquette QAIA+ et bénéficieront tous d'une labellisation environnementale. Les équipements énergétiques sont également soigneusement choisis par les entreprises pour maintenir une consommation énergétique basse et récupérer le maximum d'énergie : ventilation double flux à récupération d'énergie, chauffage et rafraîchissement par système air/eau... sans oublier l'utilisation d'énergies renouvelables, comme le solaire photovoltaïque ou la biomasse, utilisée dans le siège de Podeliha pour alimenter le réseau de chaleur urbain qu'utilise l'entreprise.

Si les sièges sociaux sont des vitrines pour les bailleurs, ce sont aussi des laboratoires. En optant pour des montages programmatiques originaux ou des solutions techniques innovantes, écologiques et performantes, ils expérimentent ainsi les voies à suivre pour leur parc immobilier et leurs futurs logements. ● A.D.

(1) Appliqué au secteur du bâtiment, ce terme fait référence à une conception architecturale favorisant une reconexion avec notre environnement naturel.

Guerre en Ukraine

Les organismes Hlm se mobilisent

Suite à la déclaration de guerre, le 24 février, de la Russie à l'Ukraine, et à l'appel du gouvernement et de l'USH du 1^{er} mars (voir page 5), des bailleurs sociaux ont engagé immédiatement des actions pour anticiper l'accueil des futurs réfugiés, en partenariat avec des associations locales, CCAS, collectivités de rattachement...

Vallis Habitat, l'OPH départemental du Vaucluse, a informé dès le 1^{er} mars qu'il enclenchait l'identification des logements vacants susceptibles d'accueillir les familles ukrainiennes. Le même jour, l'**Opal** annonçait la mise à disposition «immédiate» de 30 à 50 logements dans les villes de Soissons, Laon, Château-Thierry, Saint-Quentin et Chauny. «Le Conseil départemental de l'Aisne s'associe à notre démarche, l'idée étant aussi de proposer un accompagnement social à ces familles», indique Freddy Grzeiczak, président de l'OPH départemental, précisant que «cela ne se fera pas au détriment d'autres demandeurs». En Baie de Somme, «c'est le

CCAS qui va gérer l'accueil en lien étroit avec Baie de Somme Habitat ainsi que l'aide alimentaire en collaboration avec les associations caritatives», déclarait Pascal Demarthe, président de Baie de Somme Habitat et maire d'Abbeville, à l'issue d'une réunion à la mairie avec des représentants du conseil municipal, du CCAS, du Conseil départemental, des associations caritatives et du Centre hospitalier. L'Association de récupération pour l'entraide et le partage (AREP) fournira des meubles.

Le lendemain, mercredi 2 mars, **Vogelis** offrait un toit à la première famille arrivée à Saint-Dié-des-Vosges, par ses propres moyens, et prise en charge par le CCAS.

Le 3 mars, Patrick Pappalardo, président d'**Habitat Marseille Provence**, annonçait qu'il pouvait mettre à disposition, dans le courant du mois d'avril, 75 logements meublés, fraîchement réhabilités, qui n'étaient pas encore attribués. L'OPH propose aussi d'installer des bungalows sur un terrain de 7 000 m² qui lui appartient. À l'autre bout de la France,

Christophe de Balorre, président d'**Orne Habitat** et président du Conseil départemental, informait le préfet que «plusieurs dizaines d'appartements sont immédiatement disponibles sur l'ensemble des principales villes de l'Orne» et qu'il peut «mettre des moyens à la disposition des associations caritatives (Croix-Rouge, protection civile, etc.)» pour favoriser l'installation de «nos amis ukrainiens» dans ces logements, «en accord avec les maires concernés».

«Notre rôle, en tant que bailleur social, est d'apporter une aide et un accueil à ces populations en souffrance», déclarait **Lille Métropole Habitat** dans un communiqué annonçant «un recensement des logements d'urgence, adaptés aux réfugiés, que LMH pourrait proposer à la Préfecture du Nord». **Habitat Audois** assurait lui aussi qu'il «jouera pleinement son rôle en faisant preuve de solidarité en accueillant les réfugiés et leurs familles».

Autre façon de contribuer, **Paris Habitat** met à disposition un local de 1 700 m² pour le stockage de produits de première nécessité, collectés par l'association La Fabrique de la Solidarité, avant leur acheminement pour l'Ukraine. ● **V.L.**



© Vallis Habitat

● Vallis, l'OPH départemental du Vaucluse, a été un des premiers organismes Hlm à réagir. Ici : une de ses résidences à Avignon.

Agenda

Comment concilier satisfaction Client et inclusion numérique ?

• Le 31 mars, à Paris (en mode présentiel ou distanciel)

Le club Habitat social pour la ville et le club Habsis organisent une journée commune sur le thème de l'inclusion numérique. Alors que les bailleurs sont de plus en plus nombreux à proposer des services dématérialisés afin de faciliter le parcours client, on estime que 15 à 20 % des locataires du parc social sont éloignés du numérique et ne peuvent effectuer leurs démarches en ligne. Face à l'accélération de la digitalisation, quelles solutions les bailleurs ont-ils mis en place pour s'adapter à cette réalité de leur parc ? Entre éco-conception avec les utilisateurs, accompagnements diversifiés pour faciliter l'utilisation de ces outils et poursuite d'actions téléphoniques ou physiques, des bailleurs s'adaptent pour répondre aux plus fragiles.

Programme et inscriptions :

secretariat@habitat-social-ville.org ou contact@habsis.org

En bref

Habitat inclusif. L'Office 64 de l'Habitat lance sa nouvelle marque d'habitat inclusif : OVEOLE. Le concept vise à proposer aux seniors ou aux personnes en situation de handicap un environnement sécurisé et adapté à leur perte d'autonomie ou à leur handicap, mais aussi à lutter contre l'isolement et à accompagner les locataires, en créant des passerelles avec les acteurs du médico-social et les associations.

Insertion. En 2022, Oise Habitat s'engage à proposer plus de 15 000 heures d'insertion à près de 50 jeunes encadrés par un professionnel associatif, pour des travaux de peinture et de carrelage dans les halls d'immeubles. Ces jeunes bénéficieront d'un apprentissage à ces métiers, pendant 13 à 46 semaines, selon les groupes. En parallèle, 20 000 heures seront réalisées dans le cadre des clauses d'insertions intégrées aux marchés de travaux du NPNRU. L'OPH fait également appel à des sociétés comme Réseau Coup de Main pour remplacer son personnel de proximité en cas d'absence par des personnes sans emploi et rencontrant des difficultés sociales. ●



Nouveau
bouton

IK09



**ENVIE D'OUVRIR LES PORTES
SANS Y TOUCHER !
BOUTON AVEC OU SANS CONTACT**



DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00



“ Posez le
paquet chez
le gardien
merci ! ”

**ENVIE D'OUVRIR AU LIVREUR
SANS SE DÉPLACER ?
INTERPHONE SANS FIL URMET**

urmet
FRANCE



www.urmet.fr



RECONVERSION C'EST DANS LES VIEILLES PIERRES QUE L'ON FAIT (AUSSI) DES HLM

Construire la ville sur la ville est une réponse aux enjeux de la crise du logement. La transformation des immeubles de bureaux en logements est une solution prometteuse, mais ce n'est pas la seule. Et si on investissait aussi d'autres bâtiments inexploités pour produire des logements? Par exemple, d'anciens palaces, théâtres, locaux artisanaux, parkings aériens, églises! Car c'est aussi dans les vieilles pierres que l'on peut faire de beaux Hlm.

Dossier réalisé par Isabelle Costa

La reconversion d'immeubles de bureaux ou de locaux d'activité en logements, est étudiée avec plus d'intérêt depuis la crise sanitaire. Le développement du télétravail a poussé les salariés hors de leurs bureaux et la crise sanitaire a mis en lumière les villes moyennes, où les habitants à la recherche d'une nouvelle qualité de vie souhaitent s'installer.

Transformer les bureaux vacants en logements est un axe que les pouvoirs publics voulaient déjà faciliter avec la loi ÉLAN (2018) et son bonus de constructibilité de 30 % pour les opérations de reconstruction, rénovation et réhabilitation. Sobriété foncière, réduction de l'empreinte carbone de la construction, opportunités de réemploi des matériaux, sont autant d'arguments qui plaident en faveur du développement de ces opérations.

D'autres opérations qui redonnent vie à des bâtiments inexploités, et parfois dans des sites insolites, se révèlent tout aussi intéressantes. Reconversion d'une ancienne imprimerie, d'un théâtre, d'un palace, d'une caserne ou d'un parking : ces opérations réinvestissent les centres historiques des villes, et proposent non seulement des logements mais aussi des services, des espaces culturels qui dynamisent les centres-villes et des opportunités de valoriser un patrimoine remarquable.

Les transformations sont aussi des alternatives aux démolitions-reconstructions qui montrent leurs limites écologiques même si elles sont plus économiques financièrement.



📍 La caserne laissée vide par les pompiers du Havre en 2014 a été réhabilitée en 121 logements.

Elles engendrent en effet des surcoûts qui nécessitent des soutiens publics. Les dispositifs tels qu'Action cœur de ville (5 Md€ sur cinq ans), ou le Fonds friches (300 M€ dans le plan France Relance avec un abondement complémentaire de 350 M€) facilitent les montages financiers.

Ces opérations exemplaires sont-elles le signe d'un mouvement de fond? Elles annoncent déjà de nouveaux modèles de construction et d'urbanisme à mettre en place. Et elles démontrent que les bâtiments peuvent avoir plusieurs vies. ●

📍 Avant d'être un immeuble de logements, ce bâtiment parisien était un parking aérien. © F. Achdou

Transformation des bureaux en logements : où en sommes-nous ?



© T. Shimmura/3F

Transformer quatre fois plus de bureaux en logements d'ici dix ans. Tel est un des objectifs présentés par le ministère de la Transition écologique à l'issue de la consultation citoyenne *Habiter la France de demain*, en octobre 2021. Si la transformation des bureaux en logements est un axe de développement pour répondre à la pénurie et à la cherté du foncier, on constate qu'il existe toujours des freins à son amplification.

Depuis 2018, selon la DGALN (Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature), 417 000 m² de logements issus de la transformation de bureaux, ont fait l'objet d'un permis de construire dont 26 % dans l'agglomération parisienne et 46 % dans les autres grandes agglomérations. En 2018, une charte d'engagement a été signée pour la transformation de 500 000 m² de bureaux en Île-de-France et 85 000 m² de logements ont été engagés par les signataires dont Action Logement et l'USH. Est-ce suffisant, sachant qu'entre 2013 et 2020, chaque année, 5 300 logements sont issus d'immeubles de bureaux transformés ?

Les arguments avancés pour expliquer cette timide progression sont principalement d'ordre technique et financier. La configuration d'un immeuble de bureaux ne se prêterait pas facilement à la reconversion en logements. Ou encore, démolir et reconstruire coûterait moins cher que transformer.

Intervenant lors d'une table ronde organisée au Congrès Hlm de Bordeaux en sep-

tembre 2021, sur le thème *La Réhabilitation dans tous ses états*, Maud Collignon, directrice de Construction Île-de-France, **Immobilière 3F**, a exposé les critères de réussite d'une opération de transformation. Cette activité est développée par le groupe I3F depuis 2016, et 600 logements de ce type sont en cours de développement en Île-de-France. «*La transformation constitue une triple réponse aux enjeux actuels : au manque de foncier en secteur dense, à la vacance dans l'immobilier tertiaire qui s'est aggravée avec le développement du télétravail, et aux enjeux climatiques puisqu'il s'agit de construire bas-carbone et de lutter contre l'artificialisation des sols. Il faut ajouter l'obsolescence d'une très large partie du parc de bureaux.*»

Le critère géographique est bien sûr primordial : «*Il faut trouver un bâtiment en secteur dense où il y a pénurie de logements, accessible par les transports et à proximité des services et que le bâtiment soit vacant au moment des travaux. C'est une condition suspensive de la promesse de vente.*» Les deux autres

☞ Cette opération, à Pantin, a obtenu le Grand prix du jury aux Trophées de la construction 2021.

critères sont d'ordre morphologique et réglementaire : «*Il faut en effet que le bâtiment se prête à ce type de travaux. Et le PLU doit permettre la transformation, ou la Ville s'engager à la transformation.*»

Des opérations qui coûtent cher ? Cet argument est souvent opposé pour expliquer les réticences envers les transformations : «*Oui, ce sont des opérations au coût élevé, reconnaît Maud Collignon, car on acquiert un actif. Il est donc important d'équilibrer les dépenses avec des recettes : un financement mixte social/intermédiaire, une programmation avec des activités (commerces, bureaux) qui apportent des loyers complémentaires, ou encore la revente de surfaces d'activités et de logements en accession libre.*»

En revanche, le gain en carbone plaide en faveur des opérations de transformation : «*En raison de l'absence de gros œuvre, on peut réaliser une économie de 50 à 70 % des émissions de gaz à effet de serre. Les postes fondations et infrastructures sont en effet les plus consommateurs en émissions.*»

Et d'un point de vue architectural, quel défi faut-il relever ? «*Les immeubles de bureaux des années 60 à 90 ont une architecture très formatée "tertiaire". L'idée est de leur redonner une architecture domestique en façade ; c'est le challenge que nous donnons à nos architectes sur chacun de ces projets. À Charenton (90 logements en 2016), la façade a été redécoupée avec la création d'une deuxième façade en retrait permettant de créer des loggias en bois. À Pantin (70 logements en 2020), des jardins d'hiver ont été créés⁽¹⁾. Ces immeubles ont aussi des particularités qui vont donner un côté atypique très intéressant pour les espaces intérieurs : halls et escaliers monumentaux, belles hauteurs sous plafond.*»

La transformation restera-t-elle marginale ou sera-t-elle un véritable axe de développement ? La réponse d'I3F est claire : «*Le volume d'actifs engagé pour la seule année 2021 (367 logements) est proche du nombre total d'actifs engagé sur la période 2015-2020 (450 logements), preuve que ce mode de développement est en pleine expansion.*» ●

(1) Voir AH n° 1139 et 1152.



Huit logement entrent en scène

Nîèvre Habitat a fait l'acquisition d'un bâtiment au cœur de Cosnes-Cours-sur-Loire (10 388 habitants) pour y réaliser huit logements et aménager une salle de théâtre municipale, conformément à la vocation première du bâtiment. La résidence bénéficie d'une situation privilégiée avec vue sur les bords de Loire dont elle tire son nom *Les Balcons de Loire*. Le projet est intégré dans la démarche Action cœur de ville.

L'opération se caractérise par une transformation complète d'un immeuble de trois niveaux avec la création d'un ensemble immobilier de 8 logements (T2 et T3), accessibles par un ascenseur, et l'aménagement d'une école de théâtre située en rez-de-chaussée. La transformation intérieure a été repensée

en profondeur avec des espaces de vie modernisés. La conception des appartements privilégie le confort avec de vastes séjours ouverts sur la cuisine, des douches à l'italienne, des rangements.

Les travaux ont démarré en 2019 et les mises en location en décembre 2021.

L'espace réservé au théâtre et à son école, s'étend sur 372 m² et se compose d'une salle polyvalente, d'une réserve servant également de coulisses, d'un hall d'accueil, d'une grande salle de répétition modulable via une cloison mobile et d'une scène démontable, de deux réserves pour les costumes et de deux bureaux. Cette école est gérée par une compagnie théâtrale locale *Le Grenier de Nohain*, créée en 1972.

Le prix de revient de l'opération est de près de 1,8 M€ avec notamment des subventions de l'État, du Département, de la Région, d'Action cœur de ville et de la Carsat. ●

● 8 logements et une salle de théâtre au centre de Cosnes-Cours-sur-Loire. © Nièvre Habitat

Vie de palace

Le Grand Hôtel Noailles de Marseille est un bâtiment emblématique de la Canebière. Cet ancien palace réparti sur 6 étages, avec plus de 300 chambres, salons et un restaurant, a été acheté en 1935 par la Société Générale qui s'installe au rez-de-chaussée; la partie hôtel continue de fonctionner jusqu'en 1979.

Après avoir signé fin 2020, une promesse d'achat avec l'EPF régional (1,7 M€), Logirem prévoit de transformer au printemps 2022, 1 200 m² de locaux de l'ancien palace, dont l'entrée se situe à l'arrière de La Canebière, en 21 appartements locatifs sociaux (13 PLAI et 8 PLUS). La livraison est prévue pour l'été 2023.

Cette acquisition s'inscrit dans le projet de requalification du centre historique mené par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le projet contribue à la reconstruction d'une offre de logements locatifs sociaux en cœur de ville. « C'est une offre très attendue car il n'y a pas beaucoup de logements sociaux récents à Marseille », confirme Sandrine Roux, responsable du pôle offre nouvelle de Logirem.

Cette reconversion s'opère dans un secteur inscrit parmi les lots prioritaires du projet partenarial d'aménagement (PPA), vaste dispositif de lutte contre l'habitat dégradé, déployé dans le centre-ville par les pouvoirs publics après le drame de la rue d'Aubagne⁽¹⁾. ●

(1) Huit personnes sont décédées dans l'effondrement de deux immeubles vétustes, le 5 novembre 2018.



📍 Sur La Canebière, un ancien hôtel transformé en logements. © Logirem

149 logements dans un ancien parking

Dans les villes denses comme Paris, il est possible de trouver des opportunités de transformation innovantes. Dans le 19^e, à la place d'un parking aérien R+8 devenu obsolète, **Paris Habitat** a créé 149 logements, face au parc de La Villette dans un quartier en pleine mutation.

Ce site se compose de 74 logements sociaux et intermédiaires, appartenant à l'OPH et de 75 logements en accession, propriétés d'une filiale de la Caisse des dépôts. Une partie de l'ancien parking en béton a été conservée et convertie en logements (partie accession). Le reste a été démolé pour construire un immeuble neuf en structure bois.

Les logements sociaux, en R+6, sont conçus pour offrir des espaces généreux, traversants, avec des balcons et des jardins. Les pieds d'immeubles sont aménagés avec l'intégration d'un commerce donnant sur l'avenue.

Cette opération de mutation d'un ancien garage aérien acquis auprès de l'État en 2017 pour un montant de 12,5 M€, a permis de dédensifier le cœur d'îlot, bordé sur la rue Petit et l'avenue Jean Jaurès par des copropriétés. Le coût total de l'opération livrée en juin 2021 s'élève à 24 M€. ●



📍 Résidence Jean-Jaurès, Paris 19^e.

© F. Achdou

Sainte-Thérèse accueille 10 logements



📍 L'ancien bâtiment de l'église en cours de reconversion. © Néolia

À Bethoncourt (5 625 habitants) dans le Doubs, l'église Sainte-Thérèse datant de 1953 a été restructurée en 10 logements par **Néolia**. Amar Zaknoun, chargé d'opérations immobilières, raconte : « En 2018, Néolia a acquis le bâtiment auprès du diocèse. L'église a été désacralisée avant le début des travaux. Le bâtiment était en bon état à l'exception de la toiture qui a été reprise. »

Les travaux de reconversion sont en cours : 10 appartements locatifs sociaux vont être créés, du T2 au T4, dont 4 en rez-de-chaussée avec terrasses, pour des personnes à mobilité réduite. Pour respecter l'esprit du bâtiment, considéré comme patrimoine culturel, les murs en façade ont été conservés. Le clocher a été retravaillé pour enlever la symbolique sacrée sans dénaturer l'édifice. Des garde-corps en métal, découpés au laser, moderniseront l'ensemble.

Néolia a fait le choix de concevoir un bâtiment hyperconnecté afin de proposer des services innovants aux futurs occupants. Cette spécificité se concrétise par des fonctions que les locataires pourront gérer à distance via une application (une box domotique sur leur smartphone) : gestion du chauffage, des volets roulants, contrôle d'accès au bâtiment. Un système de clé électronique permettra d'accéder partout. Pour réceptionner leurs achats en ligne, les locataires disposeront d'une e-conciergerie avec un concept de boîtes aux lettres connectées. Et pour se déplacer, un véhicule en auto-partage sera mis à leur disposition, avec deux bornes de charge pour véhicules électriques et hybrides. « Un accompagnement est prévu pour former les locataires à l'utilisation de cette technologie. Les solutions testées dans le cadre de ce programme ont vocation à être déployées dans d'autres opérations du Groupe », précise Amar Zaknoun.

Le volet innovation du projet est financé à hauteur de 50 % par le Fonds d'Innovation d'Action Logement Immobilier (ALINOV). Le montant total de l'investissement s'élève à 2 144 k€ HT. La livraison est prévue au 2^e trimestre 2022. ●

Renaissance d'une caserne de pompiers

La caserne Dumé d'Aplemont, construite en 1920 et située au cœur du Havre, a été réhabilitée en un ensemble de 121 logements dont une partie en accession et l'autre composée d'une résidence de 72 logements sociaux de l'Office **Alcéane** (du T1 au T3) et de 9 logements intermédiaires de **CDC Habitat**.

D'importants travaux de consolidation et de rénovation ont été nécessaires : rénovation des briques et enduits des façades, isolation des façades par l'intérieur, rénovation des toitures. Certains éléments architecturaux d'origine ont été préservés et mis en valeur : l'horloge centrale, les deux casques décorant les piliers de l'entrée, les façades avec leurs arcades de briques et les rampes qui séparent certains escaliers (disposition spécifique aux pompiers) ont également été conservés. La résidence accueille aussi Les Maisons de Marianne Services, une association qui propose des services à la personne. Un espace culturel de 521 m² avec une galerie d'art est également ouvert en rez-de-chaussée. ●



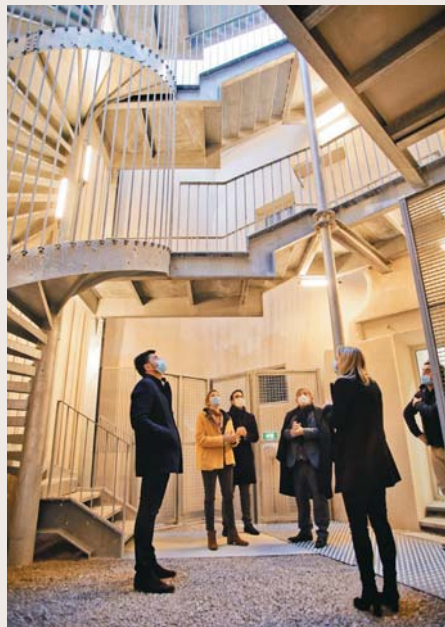
Opération finaliste du Grand Prix SIMI 2021, Cat. Immobilier de Services aux entreprises et aux personnes. © Alcéane

Une imprimerie revient à ses premières amours

Côté Ville Audour est la première résidence du dispositif Action cœur de ville à Angoulême. Elle est composée de 10 logements et d'un espace de travail partagé. À l'origine, au XVIII^e siècle, ces bâtiments abritaient des logements, transformés en imprimerie au début du XX^e siècle puis remaniés en bureaux il y a trente ans. « Nous sommes revenus à la nature première du bâtiment », explique Diane Défossé-Sardin, responsable du service Réhabilitations de **Noalis**, en charge du suivi des projets Action cœur de ville.

Cet immeuble, classé remarquable, composé de deux bâtiments de trois étages situé au centre du vieux Angoulême, a été transformé par Noalis en une résidence de 10 logements sociaux du T2 au T5 (PLAI et PLUS) avec un espace de co-working en rez-de-chaussée de 64,5 m².

D'une surface globale de 730 m², les bâtiments en pierre de taille ont été restructurés autour d'un cœur d'îlot ouvert, et d'une cage d'escalier extérieure pour organiser la circulation et faire pénétrer la lumière dans les logements. L'ascenseur a été intégré dans le bâtiment. À l'intérieur, les cheminées ont été préservées, les menuiseries remplacées à l'identique et des portes-fenêtres créées afin de conserver l'esprit d'origine du bâtiment. Le rez-



de-chaussée est composé d'un logement de type T3 et de l'espace de travail partagé. Sa gestion est confiée à l'association Les Drôles d'oiseaux, qui gère une épicerie sociale installée à proximité. ●

Résidence Côté Ville Audour : une cage d'escalier extérieure pour faire pénétrer la lumière. © Noalis

« Ces opérations d'acquisition-amélioration en tissu urbain existant relèvent de la dentelle. Ce sont des projets cousus mains qui nécessitent des expertises techniques et architecturales induites par le changement de destination et d'usage d'un bâtiment souvent chargé d'histoire. C'est aussi un défi financier et de mise en dialogue entre de multiples partenaires », a déclaré Élodie Amblard, directrice générale de Noalis, lors de l'inauguration de la résidence en janvier 2022.

Depuis 2020, l'ESH a conduit 24 projets de ce type, dont 6 à Angoulême. Pour mener ces opérations et structurer la démarche, Noalis s'entoure de compétences pluridisciplinaires. « Nous travaillons avec des entreprises habituées à ce type de travaux complexes et qui sont sensibilisées à l'aspect patrimonial », souligne la responsable du service Réhabilitations.

Le montant global de l'opération s'élève à 2,1 millions d'euros avec un financement Action Logement dans le cadre du programme Action cœur de ville (près de 800 K€ de prêts et subventions). ●

WEBINAIRE

Fonds de soutien à l'innovation, mode d'emploi

697 actions d'innovation et de modernisation ont été financées, entre 2014 et 2020, par le Fonds de soutien à l'innovation (FSI). La réunion organisée le 17 février par l'USH a été l'occasion de dresser un bilan du FSI, de rappeler ses règles de fonctionnement et d'encourager les organismes à le solliciter.

Le Fonds de soutien à l'innovation favorise non seulement l'innovation, mais aussi la modernisation et la professionnalisation du secteur Hlm. Alimenté par les cotisations des organismes, le FSI est géré par la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) avec une organisation qu'il est important de bien « garder en tête » quand on prépare son dossier, conseille Catherine Hluszko, cheffe de mission partenariats de l'USH qui animait la réunion du 17 février. Il s'agit bien d'un dispositif « partenarial », qui « associe les représentants du Mouvement Hlm, la CGLLS, et les ministères du Logement et de l'Économie : les dossiers sont instruits par la profession, puis analysés par les partenaires qui prennent les décisions. La gestion administrative et financière revient à la CGLLS. »

Pour autant, « les dossiers ne sont pas difficiles à monter : ils nécessitent juste un peu de temps », rassure-t-elle, rappelant que l'USH a créé des outils pour faciliter la démarche, comme le Memento du FSI, publié chaque année et disponible dans le centre de ressources en ligne du site Internet de l'USH.

32 M€ de subventions

Entre 2014 et 2020, plus de 32 M€ de subventions ont été distribués pour 151 dossiers d'innovation, et 546 dossiers de modernisation. L'innovation recouvre des projets destinés à promouvoir des actions et des dispositifs expérimentaux innovants ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement. Bref, « des projets qui font progresser et avancer le secteur », résume Catherine Hluszko. La modernisation porte davantage sur des projets qui font progresser l'organisme vers une organisation conforme aux besoins d'aujourd'hui. « L'innovation concerne des dossiers plus compliqués et plus longs à monter, fait remarquer Claude Cousty, directeur des études économiques et financières à la Fédération

des ESH. Et les aides à l'innovation sont plus importantes : 200 000 € maximum contre 100 000 € pour la modernisation ».

En 2021, 154 dossiers (dont 10,4 % en inter-organismes) ont été déposés pour un montant d'aides de 6,5 M€. 84 % concernent des actions de modernisation. Le montant moyen du financement est supérieur à 40 000 €. Et « les subventions non réclamées représentent 471 000 € », regrette Claude Cousty.

Quatre régions concentrent le plus grand nombre de dossiers : l'Auvergne-Rhône-Alpes, l'Île-de-France, l'Occitanie et la Normandie. Les deux principales Fédérations consomment 86 % des subventions : 60,4 % des dossiers viennent des OPH et 30 % environ des ESH. « Les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion sont éligibles, a ajouté Catherine Hluszko, et les Offices déposent plus de dossiers dans ce champ que les ESH qui présentent plus de dossiers inter-organismes. »

En 2021, 56 dossiers concernaient la qualité de service dont 7 dans le champ de l'innovation. L'informatique, le BIM, la gestion des données représentent 46 dossiers. À noter : « la sécurisation des systèmes d'information est un dossier important que le FSI peut financer via les études préalables sur le choix des outils par exemple ».

Le bénéficiaire avant tout

Tout organisme de logement social à jour de ses cotisations sociales et disposant d'un plan stratégique de patrimoine peut solliciter le FSI. Pour les projets inter-organismes, il est nécessaire de désigner un porteur de projet qui sera l'interlocuteur du FSI.

Les SAC, les sociétés de vente Hlm, les GIE ne sont pas éligibles. « Les Associations régionales non plus, ajoute Catherine Hluszko, mais elles peuvent jouer un rôle très actif pour impulser les projets et accompagner les organismes. »

Quel est le bénéfice pour le locataire ? Telle est la question essentielle à se poser avant de solliciter le FSI : « L'action doit être évaluable et reproductible. Ceci est un point auquel il faut être attentif ».

Quelques exemples d'actions éligibles : celles qui visent la santé, l'amélioration du confort du logement, l'adaptation au vieillissement... Les études techniques à caractère innovant sur le réemploi de matériaux, la neutralité carbone... Des montages innovants en matière de gestion patrimoniale ou de

« Des projets qui font progresser le secteur Hlm. »





« L'action doit être évaluable et reproductible ».

projets d'investissement. L'adaptation du patrimoine à son marché : études, bâtiments connectés, participation des locataires et coproduction.

Les actions qui visent à se conformer à une obligation réglementaire ne sont pas recevables, telles que la mise en conformité avec la RGPD, les projets d'entreprise ou encore la qualité de vie au travail.

Interrogée par les participants sur la recevabilité d'un projet entrant dans le champ de la rénovation urbaine, Catherine Hluszko a assuré que « si le FSI ne peut pas financer les actions que prend en charge l'Anru, certains projets peuvent être soutenus dans les opérations de renouvellement urbain. »

Des règles de financement

Le seuil minimum de financement est fixé à 3 000 €. Une convention est signée avec la CGLLS pour toute subvention supérieure à 23 000 €. Un cumul de financement est possible, à condition qu'il ne dépasse pas 80 % du coût total.

Le versement de la subvention est demandé à la CGLLS. « Les pièces à verser, dont un tableau récapitulatif des factures acquittées, sont simples et légitimes, commente Cécile Simon, chargée de mission politiques sociales à la Fédération des Coop'Hlm. Attention aux subventions demandées qui ne sont pas appelées ensuite. Il est dommage de ne pas aller jusqu'au bout de la démarche. »

Sont subventionnables les prestations intellectuelles externalisées.

📌 **Hackathon organisé en 2020 avec les agents techniques de la régie de Tarn Habitat, projet qui a bénéficié du FSI.**

Pour compléter le rappel des règles de financement, Cécile Simon a indiqué quelques dépenses spécifiques pouvant être prises en compte : « Les dépenses salariales, plafonnées à 60 000 € annuels, dans le cadre d'une création de poste liée directement à l'action mise en place. Les dépenses informatiques plafonnées à 20 000 € pour les acquisitions de logiciels. »

Les investissements dans la pierre, les travaux sur le bâti, les frais de bouche... ne sont pas éligibles. « À noter que le financement s'étend sur 3 ans maximum. On ne commence pas l'action avant d'avoir obtenu l'accord pour la subvention (pas plus de 3 mois avant la réunion du comité des aides). »

ITEROP : la plateforme de dialogue

Depuis 2020, toutes les pièces doivent être transmises en format pdf sur la plateforme de la CGLLS. Le dossier comporte 7 pièces obligatoires (dont la note de synthèse, le plan de financement...) et 5 pièces optionnelles (une fiche de poste en cas de recrutement d'un salarié par exemple). « La note de synthèse est un document à soigner, insiste Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière à la Fédération des OPH : deux pages ni plus ni moins, pour une compréhension rapide et globale de la démarche par les services instructeurs et les instances de décision. Il faut

bien expliciter en quoi consiste l'innovation d'un dossier et insister sur le caractère reproductible d'une action de modernisation ».

Les dossiers inter-organismes bénéficient d'un taux de subvention bonifié avec un plafond de dépenses supérieur. L'organisme porteur du projet est le seul interlocuteur de la CGLLS. Dès lors, « Il faut prévoir une convention de répartition des dépenses et de l'aide entre les organismes parties prenantes du projet. »

Pour chaque dossier, il est important de détailler le plan de financement en distinguant le coût du projet des dépenses éligibles, et en précisant les types et natures de dépenses.

De son montage au versement de la subvention, l'instruction d'un dossier suit 8 étapes. « Le comité paritaire régional est l'interlocuteur régional pour les dossiers de modernisation, explique Samantha Fouquart, responsable de l'animation des réseaux professionnels à la FNAR. Il est composé de représentants du secteur Hlm et de l'État. Ce comité vérifie la complétude des dossiers et leur recevabilité. Il donne un avis consultatif sur le dossier qui éclaire le comité des aides. Il transmet à la Fédération les dossiers instruits, complets et ayant reçu un avis favorable. »

Thomas Josuat-Vergès, adjoint à la directrice des aides de la CGLLS a encouragé les organismes à se familiariser avec la plateforme ITEROP, lancée en 2020 : « Pour plus de traçabilité et de sécurité, nous voulons que les échanges passent par la plateforme. Il est possible d'y poser des questions, de faire des demandes d'habilitation supplémentaires, et des demandes de paiement. » La notification de la subvention est adressée par courriel au contact de l'organisme référencé dans la demande de subvention. « Le FSI est un dispositif simple, avec des possibilités de financement large », conclut-il en encourageant les organismes à le solliciter. ● I.C.

En bref

Titres participatifs. L'Assemblée départementale du 92 a décidé, le 18 février, lors du débat d'orientation budgétaire 2022, d'acquiescer des titres participatifs émis par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat à hauteur de 70 M€. Avec trois objectifs : un investissement prioritaire dans les communes en rattrapage SRU ; un renforcement de l'offre de logements locatifs intermédiaires ; la relance de l'accession sociale à la propriété.

Bonne note. Le 27 janvier, et pour la troisième année consécutive, Grand Delta Habitat s'est vu attribuer, par l'agence de notation Standard & Poor's, les notes de "A+" pour les choix de ses financements à long terme et "A1" pour ses emprunts à court terme. Cette notation conforte la coopérative dans sa stratégie de développement prévoyant la production de 2 000 logements supplémentaires d'ici 2025 et la réhabilitation de 400 logements par an.

Fonds friches. Quatre programmes de l'ESH Patrimoine ont été retenus dans le cadre de l'appel à projets du Fonds friches : la déconstruction-reconstruction d'une résidence senior de 50 logements à Saint-Juéry (subvention de 1,45 M€) ; celle d'un foyer de 13 logements à Albi (70 000 €) ; la restructuration-extension d'un FJT de 53 logements dans la même commune (500 000 €) ; la transformation d'un ancien couvent en bâtiment collectif de 20 logements, à Gaillac (550 000 €). Ces quatre projets seront réalisés d'ici fin 2024.

LLI. Altéal a annoncé le 14 février qu'elle lançait ses premiers logements locatifs intermédiaires (LLI), dans le cadre de l'AMI initié en avril 2020 par son groupe Habitat en Région, pour relancer l'économie, et qui visait l'achat de 8 000 logements locatifs sociaux (70 %) et intermédiaires en VEFA. L'ESH compte réaliser 150 LLI en deux ans.

Quali'Hlm®. Centre-Alsace Habitat vient de se voir attribuer le label Quali'Hlm® par l'USH, pour sa démarche d'amélioration des services rendus à ses locataires. Engagée depuis début 2021 dans l'obtention du label, la coopérative, qui gère près de 3 000 logements, a fait réaliser un diagnostic qui a permis de définir un plan d'actions sur 3 ans. Certaines ont déjà vu le jour, comme la réalisation d'un livret locataires, la formalisation des contrôles des équipements des parties communes et du nettoyage. ●

Vente Hlm

RECONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL VENDU DANS UNE COMMUNE

À Saint-Baldoph, commune de 2 900 habitants de la périphérie de Chambéry, les ventes Hlm sont associées à l'engagement de reconstituer le parc locatif social. **Cristal Habitat**, SEM⁽¹⁾ dans laquelle Grand Chambéry est majoritaire, propose à la vente 43 logements aux locataires, sur un patrimoine social qui en compte 277, et s'engage à en reconstruire autant en locatif social, dans le cadre d'une convention signée le 17 février avec la mairie et la Communauté d'agglomération.

Au terme de cette convention, la SEM proposera 25 logements à la vente en 2022, puis 18 de plus dans un autre quartier en 2025-2026. Cet objectif de 43 ventes est programmé sur une dizaine d'années. Et c'est à cette échéance que Cristal Habitat engagera la production de 43 nouveaux logements locatifs sociaux sur du foncier que la commune l'aura aidée à acquérir « à un prix compatible avec la réalisation de logements locatifs sociaux neufs ». La convention prévoit également un travail en commun de requalification du centre-



© Cristal

bourg pour renforcer l'offre commerciale et les services.

La vente Hlm n'est pas une nouveauté pour Cristal Habitat qui l'a inscrite dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'État, avec un objectif de 40 ventes par an à ses locataires ou à des acquéreurs individuels, soit 0,5 % du parc bâti. La particularité de l'opération de Saint-Baldoph, tient dans le fait que le maire, Christophe Richel, a souhaité que ces ventes « ne se fassent pas au détriment du parc locatif social de sa commune ». À ce jour, avec ses 277 logements sociaux, la commune compte 27,7 % de logements Hlm, « mais ce rapport pourrait être

➔ Les 25 logements sociaux du Pré Rond, à Saint-Baldoph, seront proposés à la vente dès 2022.

moins favorable à l'avenir compte tenu du développement de la commune et des 43 cessions souhaitées par Cristal Habitat, en dix ans », s'est inquiété le maire. Un développement qui, en plus, pourrait soumettre la commune aux obligations de la loi SRU et que le PLUi de Grand Chambéry impose à Saint-Baldoph de conserver un minimum de 20 % de logements sociaux. ● V.L.

(1) SEM adhérente à la Fédération des OPH.

Nominations

Maisons Claires



© D. Viet

Jacques Suchel a été élu en février à la présidence de Maisons Claires, Coop'Hlm implantée dans le Tarn depuis 1947, filiale d'Action Logement Immobilier (ALI) et de Promologis. Il succède à Frédéric Carré aujourd'hui président d'ALI (voir AH 1158). Jacques Suchel est, au sein du groupe Pierre Fabre, le directeur des Ressources Humaines des *business partners*.

© Maisons Claires



À ses côtés, **Pierre Clergue**, succédant à Jacques Mascaras qui fera prochainement valoir ses droits à la retraite, assure la direction générale de l'entité et Sophie Thomas est en charge de la direction opérationnelle. Pierre Clergue avait rejoint Promologis en 2007, pour prendre la direction Maîtrise d'ouvrage. Il était depuis 2019 en charge de la gestion et de l'entretien du patrimoine de Promologis, en tant que directeur Proximité Clients et Exploitation. ●

VIE DES ORGANISMES

Aquitanis affirme en deux phrases toute sa raison d'être

Après 6 mois d'un intense travail participatif, Aquitanis a défini sa "raison d'être". Cette démarche a pour ambition de définir le propre style de l'OPH de Bordeaux-Métropole, dans sa façon d'exercer sa mission statutaire. Commentaires de Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis.

Deux phrases constituent la "raison d'être" d'Aquitanis : *« parce que nous, équipes d'Aquitanis, sommes convaincues qu'habiter le monde en respect des humains et du vivant est possible, nous nous engageons en coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires à créer des réponses solidaires et responsables. Nous faisons le choix de l'essentiel et nous croyons au pouvoir d'agir collectivement. »*. Ces phrases sont issues d'une consultation menée pendant 6 mois avec l'ensemble des

« Nous avons le sentiment que, depuis trois ans, on ne parlait plus que de performance financière dans le logement social. »

parties prenantes de l'OPH. Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis raconte : *« Nous sommes allés à la rencontre de toutes celles et ceux qui sont concernés par nos activités et nos projets : administrateurs, salariés, locataires, élus, financeurs, maîtres d'œuvre, prestataires, associations. »*

Au cours du premier semestre 2021, près de 4 000 personnes ont participé à la consultation : 3 200 locataires, 157 parties prenantes, 200 salariés (60 % du personnel), interrogés à travers un questionnaire spécifique. *« Notre objectif était de faire ressortir à travers des mots et des postures, ce qui définit Aquitanis aujourd'hui et pour demain aussi. Nous avons eu des échanges poussés avec les représentants des locataires. »*

Partant du principe que les entreprises ne se limitent pas à la recherche du profit et qu'elles doivent être le lieu de création et de partage de sa valeur, la loi PACTE de 2019

(Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) permet de redéfinir la raison d'être des entreprises et de renforcer la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux liés à leur activité. Pour Aquitanis, définir sa raison d'être s'inscrit dans la continuité de la démarche RSE dans laquelle l'Office est engagé depuis dix ans avec la certification ISO 26 000 obtenue en 2013 avec le niveau de performance "Confirmé", puis le niveau "Exemplaire" (le plus haut), obtenu en 2016 et réattribué en 2021.

« Chaque mot est pesé »

La démarche d'Aquitanis exprime aussi une réaction au contexte national et la volonté de réaffirmer son positionnement dans le contexte local, comme l'explique Jean-Luc Gorce : *« Notre mouvement professionnel a été chahuté depuis 2018. Les dispositions législatives ont eu un impact sur le budget et le fonctionnement des organismes de logement social. Nous avons le sentiment que depuis trois ans, on ne parlait plus que de performance financière dans le logement social et que nous avons oublié qui nous étions, ce que nous devons faire et où nous allions. Nos interrogations s'exprimaient aussi au moment de la mise en place d'un nouveau conseil d'administration après les élections locales. Il était important de redémarrer sur une base commune avec de nouveaux administrateurs élus et de réaffirmer localement le positionnement et les valeurs portées par Aquitanis. »*

À l'issue de ce travail participatif, la raison d'être d'Aquitanis a été formulée par le comité "Raison d'être", composé de représentants des parties prenantes internes et externes, puis votée à

l'unanimité au cours d'un conseil d'administration spécifique, le 24 juin 2021. *« Il n'y pas eu de débat pour valider en conseil d'administration les deux phrases constituant notre raison d'être, commente Jean-Luc Gorce. Chaque mot est pesé et tout a un sens pour que tous ceux qui ont participé s'y retrouvent. »* Poursuivant l'analyse de texte, il précise : *« Les deux phrases s'enchaînent avec une gradation : on part de l'interne pour arriver au collectif et chaque mot est choisi et exprimé dans le bon ordre. Nous affichons un sens fort qui ne peut se résumer en trois mots. »*

La spécificité de la démarche de l'Office réside aussi dans sa volonté d'affirmer son propre "style" par rapport au socle (aménager, construire, gérer, réhabiliter) sur lequel les organismes de logement social s'appuient : *« À travers l'expression de notre raison d'être, nous avons essayé de définir notre style. Le style est ce qui est propre à chaque entité, ce qui nous démarque de nos confrères et qui donne une couleur à notre façon de travailler. »*

Il ne suffit pas d'affirmer sa raison d'être, il faut aussi confronter les actes aux mots. En avril 2022, une première évaluation sera organisée par le comité Raison d'être. L'occasion pour les porteurs de projets de présenter et d'illustrer les actions qui font vivre cette raison d'être. Un événement "de partage" est également prévu au mois de juin pour réunir l'ensemble des parties prenantes et des salariés. ● I.C.

Le renouveau de la cité Claveau à Bordeaux, avec la participation des habitants. 🏡



© A. Gilbert

Personnel de proximité

DE NOUVEAUX GARDIENS DANS LES QUARTIERS DE NIORT

Dans le cadre de sa politique d'amélioration continue de la qualité de service, certifiée par le label Quali'Hlm®, Deux-Sèvres Habitat étend la présence de gardiens d'immeubles à l'ensemble des grands quartiers en QPV de Niort. C'est notamment le cas dans les quartiers de la Tour Chabot, de la Gavacherie et de la Grange Aumont qui, depuis quelques mois, bénéficient des services d'un gardien. Une présence bienvenue pour les habitants, parmi lesquels de nombreuses personnes âgées, qui apprécient d'avoir un intervenant avec qui dialoguer, et qui leur apporte en plus un sentiment de sécurité. ● D.V.

© Deux-Sèvres Habitat



📍 Stéphane Bouhier, Frédéric Durand, Sylvain Moutarde, Emmanuel Dampuré et Joseph Ba, nouveaux gardiens de Deux-Sèvres Habitat.

Inclusion

LE SPORT POUR PROMOUVOIR LE VIVRE-ENSEMBLE

Dans quelques mois, les locataires de la résidence Hautes Roches, à Pierre-Bénite (69), bénéficieront d'infrastructures sportives neuves, dans le cadre de l'opération *Terre de jeux 2024* (lire aussi p. 6), dont l'ambition est de faire vivre à tous les émotions des Jeux et de changer leur quotidien par le sport.

Décliné par Lyon Métropole Habitat, le projet baptisé SPOT lancé le 8 février vise à améliorer la qualité de vie et le vivre-ensemble en s'appuyant sur les valeurs du sport, et à promouvoir la pratique du sport par tous les habitants, quel que soit leur âge et en concertation avec eux. Une concertation lancée via l'application Kenditu développée spécialement pour LMH. Sur les 519 ménages sollicités, plus des deux tiers ont répondu, fin février, au questionnaire envoyé par l'OPH. Une seconde phase de concertation se tiendra au printemps, avec des ateliers collaboratifs sur site. Basket, football, *teqball*, aire de fitness, terrain de pétanque, aire de convivialité... Les habitants choisiront les équipements qui seront installés sur les 3 600 m² de terrain de la résidence. LMH est accompagné dans ce projet par plusieurs partenaires : Ozon la com, Brand It Solutions et le groupe Abéo, spécialisé dans les équipements sportifs. Le



© LMH

📍 Lancement de l'initiative SPOT, le 8 février, à la résidences Hautes Roches de Pierre-Bénite.

lancement de l'initiative s'est déroulé en présence du maire de Pierre-Bénite, Jérôme Morage, et du député de la Moselle, Belkhir Belhaddad, en charge d'une mission nationale sur le développement de la pratique et des équipements sportifs, ainsi que de représentants de la Fédération nationale de basket ball, de l'Agence nationale du sport, du club local Lyonso Basket et d'une quinzaine d'entreprises qui souhaitent la soutenir financièrement. Un investissement de 400 000 euros est prévu.

D'autres sites d'implantation sont en cours de réflexion. ● D.V.

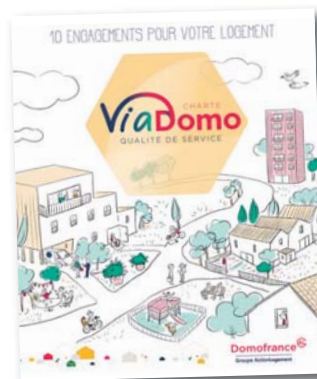
Charte qualité

UNE APPROCHE GLOBALE DU SERVICE RENDU

Domofrance applique depuis le début de l'année sa nouvelle charte de qualité auprès de ses clients, sur la base des 6 engagements partagés par toutes les filiales du groupe Action Logement Immobilier, auxquels elle en a ajouté 4 en lien avec les exigences de sa labélisation B Corp (voir AH 1144). En couvrant une large palette de thématiques, les 10 engagements de la charte ViaDomo proposent une approche globale du service rendu.

Comme les autres ESH du groupe, Domofrance promet d'« Offrir plus qu'un logement » en accompagnant les locataires dans leur parcours résidentiel (engagement à réagir dans les 2 jours à toute demande technique et administrative, échelonnement du

dépôt de garantie, prise en charge de l'hébergement à l'hôtel et du stockage du mobilier en cas de report de livraison d'un logement neuf...), en adaptant leur logement si besoin (lié au vieillissement, au handicap ou à la mobilité réduite), en les aidant à surmonter d'éventuelles difficultés financières (accompagnement personnalisé, interlocuteur dédié, échéancier négocié en cas d'arrêt de compte débiteur à la sortie des lieux...) ou encore en leur permettant de gérer leur muta-



tion professionnelle. L'implication complémentaire de Domofrance concerne la sobriété des charges locatives (alerte dès que des hausses de consommation d'énergie et fluides sont constatées, rencontre deux fois par an des associations de locataires en commission des charges...),

en lien avec la performance thermique des bâtiments, et la démarche participative des locataires aux projets de réhabilitations, notamment via l'engagement d'enquêtes, réunions de concertation et/ou ateliers. ● V.L.

NOUVELLES RÉALISATIONS

© M. Dufour



Lille (59). Une opération "hybride", mêlant construction neuve et réhabilitation à un programme de 16 logements, et un commerce, a été inaugurée dans le quartier lillois des Bois-Blancs le 21 février. L'îlot 22 compte 9 appartements du T2 au T4, 3 maisons individuelles en cœur d'îlot et 4 appartements T3 en duplex dans les espaces réhabilités.

L'architecture relie le neuf et l'ancien, en associant une construction neuve en briques noires au bâtiment existant entièrement rénové. Une attention particulière est portée à la qualité des circulations et des espaces communs afin de favoriser les rencontres.

Le programme neuf est certifié Effinergie + tandis que la réhabilitation respecte les exigences de la RT 2012.

Arch. : Zigzag Architecture.

● SIA Habitat



© M. Djaoui

Meys (69). Construite au sein de l'écoquartier de la ville, la résidence du Puits de la Motte accueille 6 logements (deux T2, trois T3 et un T4) dont deux accessibles PMR ainsi que leurs garages associés. Inscrit dans la pente sur un socle en béton qui supporte des terrasses à différents niveaux, le bâtiment est en ossature et parement bois. Des panneaux photovoltaïques sont aussi installés sur l'une des deux toitures et les eaux pluviales sont récupérées pour alimenter les sanitaires ainsi que les noues paysagères, aménagées dans le cadre de l'opération. Cela permet au bâtiment de répondre à la RT 2012 -20 % et d'être certifié NF Habitat HQE. Arch. : Atelier de Montrottier. ● Opac du Rhône

Toulouse (31). La résidence l'Éclat, située dans le quartier Saint-Michel, proche du centre-ville de Toulouse, a été inaugurée fin janvier. Le programme, réparti sur 2 bâtiments, comporte une Maison des Solidarités en rez-de-chaussée, 21 logements financés en PLUS, PLAI et PLS, 9 logements en location-accession financés en PSLA mais aussi 19 logements en BRS. Le projet est porté par Occitalys Foncier, l'OFS du groupe des Chalets. Leur prix de revient s'élève à 2,8 M€ pour un coût total de l'opération de 7,1 M€ ; arch. : ARUA Architectes. ● Groupe des Chalets



© C. Picci



© F. Achdou

Paris (75). La nouvelle résidence mixte, livrée en janvier 2022, est située au sein de la ZAC Paris Rive Gauche et accueille 100 logements, une école polyvalente de 8 classes, 5 commerces, 2 locaux d'activités et un parking. Ce programme priorise les qualités d'usages et d'acoustique au sein des logements allant du T1 au T5+ mais également la qualité

de l'air à l'image des jardins d'hivers décrochés en façade qui apportent ventilation, lumière et chaleur aux habitants. Le bâtiment obtient également le label BBC Effinergie ainsi que la certification NF HQE Bâtiment tertiaire. Coût total de l'opération : 28 M€ dans le cadre d'un investissement pour l'offre nouvelle de 206 M€. Arch. : NRAU & MGAU. ● Paris Habitat

Agriculture urbaine

LA PLUS GRANDE FERME BIOPONIQUE DE FRANCE EST À SARTROUVILLE

Dans un parking de la Cité des Indes, à Sartrouville, en quartier NPNRU, un espace plutôt inattendu a ouvert ses portes au mois de janvier 2022 : la plus grande ferme bioponique de France. La bioponie est une technique d'agriculture hors-sol, à base d'engrais organiques et biologiques, qui permet d'économiser 90 % d'eau par rapport à l'agriculture traditionnelle et d'obtenir un rendement 216 fois supérieur à une production similaire en pleine terre.

Au cœur de ces 1 300 m² réhabilités par 1001 Vies Habitat, restaurateurs, AMAP, grandes et moyennes surfaces de la région pourront acheter toute l'année des fruits, légumes et aromates certifiés sans résidus de pesticides et sans OGM. La ferme produit ses premières salades depuis le mois de février, du pak-choï et de la roquette sauvage, deux espèces que les agriculteurs de la région ne produisent pas.

Un an et 40 000 € financés dans le cadre du Plan France Relance auront été nécessaires pour réhabiliter ce parking sous-terrain désaffecté depuis une dizaine d'années (nettoyage, pose d'une porte de parking et de portes piétonnes, mise aux normes électriques, contrôle d'accès, dépollution...). La start-up Champerché a ensuite aménagé sa ferme avec des systèmes de

© Champerché



Outre la production agricole, la ferme bioponique de la Cité des Indes intégrera un atelier dans lequel seront élaborés des produits préparés (pestos, financiers au basilic, sauces tomate...).

ventilation, des cloisons légères pour compartimenter les productions, installé le réseau d'eau et d'électricité interne, la chambre froide, le système de compostage et les cultures.

Cette ferme urbaine était, en décembre 2020, l'un des lauréats du premier appel à projets "Quartiers Fertiles", lancé par le ministère du Logement et piloté par l'Anru. Quatre habitants de la Cité y ont trouvé un emploi d'agriculteur urbain. ● D.V.

Réhabilitation

164 LOGEMENTS RÉNOVÉS À BREST GAGNENT 1 À 2 CLASSES

© D. Leroux



À la résidence Kermaria, où 59 logements ont été rénovés, des balcons ont été ajoutés aux immeubles, suite à l'intégration des loggias dans la surface habitable des logements.

Brest Métropole Habitat a réceptionné en fin d'année deux réhabilitations d'ampleur. Elles font partie d'un programme de rénovation de près de 60 M€, qui concerne 1 400 logements.

Dans le quartier de Lambézellec, les travaux sur les 59 logements de la résidence Kermaria, conçue en 1966 et répartie en trois bâtiments, ont duré presque deux ans, de novembre 2019 à juillet 2021. Ils ont porté sur la requalification des abords des immeubles, l'embellissement et l'amélioration des parties communes et des façades, des cuisines et des salles d'eau dans les logements. Les travaux d'amélioration thermique, parmi lesquels la mise en place d'une ITE (Isolation thermique par l'extérieur), d'une ventilation mécanique et l'intégration des loggias dans la surface habitable des appartements ont permis de réduire de 47 % la consommation énergétique des occupants, les bâtiments gagnant une classe énergétique, de C à B. Six logements ont par ailleurs été créés au rez-de-chaussée dans des espaces inoccupés.

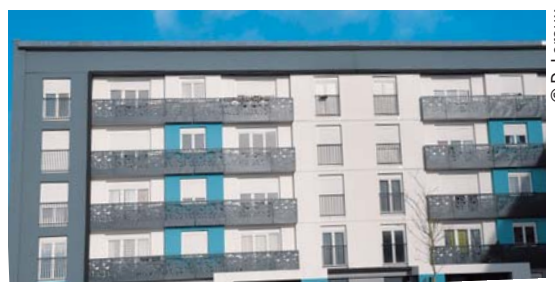
La réhabilitation des 59 logements, d'un investissement total de 3,2 M€, a bénéficié d'un PHBB (Prêt de haut de bilan bonifié) de 118 000 € et d'une subvention du FEDER de 396 208 €. La création des six logements supplémentaires a quant à elle été financée sur prêt Arkéa et fonds propres pour un total de 346 432 €.

Dans le quartier de Saint-Pierre, 105 logements ont été rénovés pour un gain sur les consommations énergétiques de 54 %. ➔

Dans le quartier de Saint-Pierre, ce sont 105 logements, construits entre 1966 et 1969, qui ont été réhabilités entre décembre 2018 et janvier 2021. La performance thermique des 6 bâtiments a été améliorée de 54 %, avec un DPE qui gagne deux classes, de E à C, du fait du traitement des façades, avec le remplacement et l'augmentation de l'isolation des pignons, celle du plancher haut des caves et l'isolation des combles, la pose d'une VMC, le remplacement des menuiseries extérieures des caves et du système de chauffage et de production d'ECS (Eau chaude sanitaire) des logements (chaudière à condensation, thermostat, robinets thermostatiques). Les façades de la résidence ont été ravalées et les garde-corps des balcons remplacés. Les parties communes ont bénéficié de travaux, ainsi que les caves et locaux vélos. Les halls d'entrée, par exemple, ont été mis en accessibilité, embellis et l'acoustique améliorée. Dans les logements, la mise en sécurité des installations électriques et la rénovation des cuisines, salles de bains et WC offrent un nouveau confort aux occupants.

Le coût global du projet s'élève à 4,87 M€, financés pour partie par une subvention FEDER (281 745 €), et un PHBB d'1 M€. ● D.V.

© D. Leroux



Économie circulaire

PIERRE APRÈS PIERRE

Avec la déconstruction de 4 bâtiments au Sanitas, quartier en renouvellement urbain, Tours Habitat s'est engagé dans une démarche d'économie circulaire. « C'est la présence importante de pierre de taille de tuffeau qui a nous conduits à se poser la question du réemploi dans le cadre des démolitions. Au-delà du réemploi de la pierre de taille, le but était le recensement des ressources et des pistes de réemploi potentielles », souligne Grégoire Simon, directeur général de l'Office.

Au total : 542 m³ de pierres de tuf-

feau sont ainsi déposées une à une et réemployées dans de nouveaux projets de construction. En plus des pierres de taille, des marches d'escalier en granito, des mains courantes, des portes de cave (transformées en jardinières) ou encore des blocs de sous-bassement béton et ardoise seront également réutilisés pour les transformer en murets qui seront installés dans les espaces publics du quartier. À cela s'ajoute le recyclage des déchets du chantier, notamment du béton.

Pour ce projet, Tours Habitat s'est entouré d'une équipe constituée d'ac-



© F. Paillet

teurs impliqués dans l'expertise de déconstruction, réemploi et économie circulaire, de démarches collaboratives et la maîtrise de la qualité environnementale. ● **V.S.**

🔗 L'ensemble des travaux sera terminé pour la fin de l'année.

Rénovation énergétique

PROFEEL, UNE BOÎTE À OUTILS POUR ACCOMPAGNER LES PROFESSIONNELS

Alors que le programme PROFEEL s'est achevé en fin d'année 2021, la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, a signé le 25 février, la convention de lancement du programme PROFEEL 2.

Entre 2019 et 2021, PROFEEL a mobilisé sur trois ans pas moins de 16 organisations professionnelles du bâtiment, dont l'USH, et 120 scientifiques, experts et professionnels autour de 9 projets, pour aboutir à une boîte à outils gratuite destinée à accompagner les professionnels dans leurs pratiques quotidiennes et à toutes les étapes d'un projet de rénovation énergétique. Ces solutions, qui se définissent « pratiques et innovantes », ont vocation à favoriser des rénovations performantes, à accentuer le volume des travaux de rénovation et à sécuriser la qualité des travaux engagés.

La collection d'outils rassemble une grande variété de formats : des services web tels que GO-Rénove et Rénover-Densifier (retours d'expériences destinés aux élus), des applications numériques comme Check'Réno (28 fiches de réception-type et 45 fiches d'auto-contrôle pour sécuriser la qualité des travaux et l'atteinte des performances recherchées) et PAC'Réno (pour dimensionner une pompe à chaleur), des référentiels techniques, des collections de fiches pratiques et de projets de rénovation innovants, des protocoles et kits opérationnels tels que SEREINE pour mesurer, en 24 heures, la performance énergétique d'une maison rénovée (voir AH 1158), ainsi qu'un ensemble d'outils de sensibilisation et de ressources pédagogiques acces-

sibles en ligne, sous la forme de *podcasts*, tutoriels vidéo, webinaires thématiques, MOOC, etc.

Tout le patrimoine Hlm est dans GO-Rénove

Si un grand nombre d'outils et de ressources leur seront utiles, l'outil GO-Rénove est sans doute celui qui intéressera le plus les bailleurs sociaux. Cet outil d'aide à la décision de rénovation regroupe l'intégralité du patrimoine des organismes Hlm avec une centaine de données par bâtiment (morphologie, données de consommation réelles ou simulées, DPE, caractéristiques techniques de l'enveloppe et des équipements de chauffage, indicateurs d'opportunités de rénovation, mètres...), réunies à partir d'une vingtaine de bases de données existantes, en *open data* (par exemple la base DPE de l'Ademe, la base de données topographiques de l'IGN...). Cet outil leur permettra d'alimenter leur plan stratégique de patrimoine.

Les nouveaux outils de PROFEEL 2

Le programme PROFEEL 2 bénéficiera d'un budget de 37,2 M€ (contre 24,55 M€ pour PROFEEL 1), financés par les certificats d'économie d'énergie (CEE) et, pour 2,5 M€ chacun, par l'Agence Qualité Construction (AQC) et le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment). 8 nouveaux programmes seront lancés cette année : RENOPTIM, pour outiller les bailleurs sociaux sur l'enjeu du confort d'été et du risque caniculaire, QUARTET, pour sécuriser les économies d'énergie en veillant au confort et à la

qualité de l'air intérieur, RESTORE EVAL, pour créer de nouvelles solutions innovantes de rénovation globale des maisons individuelles, INTERFACES, dont le rôle sera d'apporter des solutions clés en mains aux difficultés de traitement des interfaces en rénovation énergétique de maisons, et Réno'BOX pour faire connaître l'ensemble de ces outils et évaluer



leur impact concret. Le programme développera des services complémentaires aux solutions déjà existantes. Ainsi, les services d'aide à la décision de GO-Rénove 2 seront optimisés et le dispositif de mesure de SEREINE 2 sera élargi aux bâtiments collectifs. PROFEEL 2 contiendra également un projet spécifique, OMBREE 2, pour la rénovation en Outre-Mer. ● **D.V.**

🖱️ **Pour aller plus loin :** les outils de PROFEEL sont disponibles gratuitement sur le site programmeprofeel.fr/ressources/

LE CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Quelles sont les conditions de recours et les alternatives ?

Contrat hybride peu ou prou utilisé par les organismes Hlm, le contrat de promotion immobilière (CPI) est un outil intéressant lorsqu'un maître d'ouvrage souhaite confier à un partenaire privé la maîtrise juridique, financière et administrative d'une opération. Encore faut-il connaître, en tant qu'acheteurs soumis au Code de la commande publique, les règles qui lui sont directement liées.

Le contrat de promotion immobilière (CPI) est un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur privé s'oblige envers un maître d'ouvrage, et pour un prix convenu, à faire réaliser un programme de construction et à assurer la maîtrise des opérations juridiques, administratives et financières tout au long de ce programme. Le recours au CPI implique donc, contrairement à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), que l'organisme Hlm soit déjà propriétaire du terrain destiné à recevoir l'opération.

Les hypothèses de recours au CPI

Les organismes Hlm peuvent confier un CPI à un promoteur privé pour toute opération non liée à la réalisation de logements locatifs aidés par l'État. Le recours au CPI est ainsi possible, par exemple, dans le cadre d'une opération de construction de logements en accession tels qu'un montage en PSLA (prêt social location-accession).

Cette limite dans les possibilités de recours au CPI trouve sa source dans les dispositions du Code de la commande publique (CCP). En effet, l'article L. 2411-1 du CCP prévoit que les maîtres d'ouvrage sont les responsables principaux de l'ouvrage et qu'ils ne peuvent déléguer cette fonction d'intérêt général, sous réserve des dispositions propres au mandat, au transfert de maîtrise d'ouvrage et aux marchés de partenariat.

Cet article du CCP précise également que les organismes Hlm revêtent la qualité de maîtres d'ouvrage lorsqu'ils réalisent des logements à usage locatif aidés par l'État. Pour ces opérations, les organismes Hlm doivent donc conserver les attributions rela-

tives à l'élaboration du programme, la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération et l'approbation du choix des attributaires⁽¹⁾. Or, ces attributions (que les organismes Hlm doivent conserver en leur sein) sont inconciliables avec l'essence même du CPI qui a pour objet de confier au promoteur la totale maîtrise juridique, financière et administrative de l'opération projetée.

Ainsi, lorsque l'opération vise la réalisation de logements locatifs aidés par l'État, deux alternatives (au recours au CPI) s'offrent à l'organisme Hlm concerné :

- soit conclure un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué⁽²⁾ (la conclusion de tout autre contrat de mandat, tel que le CPI, étant prohibée) ; ce contrat de mandat est régi par les dispositions de l'article L. 2422-5 du CCP ;
- soit réaliser l'opération par ses propres moyens.

Les obligations de publicité et de mise en concurrence

- Pour la sélection du promoteur ou du maître d'ouvrage délégué par l'acheteur public

Que l'organisme Hlm conclut un CPI (pour les autres opérations) ou un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué (pour les opérations visant la réalisation de logements locatifs aidés par l'État), dans tous les cas, le futur titulaire du contrat devra être sélectionné à l'issue d'une procédure de passation conforme aux dispositions du CCP.

En effet, en tant que pouvoir adjudicateur⁽³⁾, dès lors que l'organisme Hlm initie un projet et exprime un besoin, il est soumis aux règles de la commande publique⁽⁴⁾.

Les risques face au non-respect des obligations de publicité et de mise en concurrence

Dans l'hypothèse où des contrats seraient passés en méconnaissance des textes, l'organisme Hlm encourt plusieurs risques, notamment :

- la saisine du juge en référé précontractuel pour suspendre ou annuler la procédure en cours ou en référé contractuel pour l'annulation du contrat (voir articles 2 et suivants de l'ordonnance n°2009515 du 7 mai 2009) ;
- le remboursement de certains financements publics octroyés (par exemple, fonds FEDER) pour l'exécution des prestations acquises au travers du contrat contesté ;
- l'émission d'observations par l'Ancois et la Chambre régionale des Comptes, à la suite desquelles l'organisme Hlm peut se voir infliger des sanctions en application de l'article L. 34214 du CCH.

On peut rappeler qu'au-delà des risques conduisant à l'annulation d'un contrat ou à la condamnation de l'organisme, la violation des règles de la commande publique est sanctionnée pénalement dès lors qu'il aura été démontré par le juge qu'il y a eu lors de la passation du contrat :

- un délit d'octroi d'avantage injustifié (ou délit de favoritisme, article 432-14 du Code pénal). Ce délit est sanctionné de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 200 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction ;
- un trafic d'influence et corruption passive (article 432-11 du Code pénal) ;
- une prise illégale d'intérêt (article 432-12 du Code pénal).

- Pour la sélection des entreprises par le promoteur

En théorie, le promoteur, titulaire d'un CPI, intervient en qualité de mandataire. À ce titre, il devrait appliquer les règles de la com-

Dans le cas où l'organisme Hlm conclut un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, le titulaire, maître d'ouvrage délégué (MOD), a alors la mission de préparer, passer et signer les marchés des entreprises. ➔

mande publique applicables à son mandant (ici, l'organisme Hlm) et donc mettre en concurrence les entreprises dans le respect du CCP, comme l'aurait d'ailleurs fait l'organisme Hlm s'il avait conservé la maîtrise de l'opération.

En pratique, bien que le CPI soit un mandat d'intérêt commun⁽⁵⁾, on constate que les promoteurs ne procèdent pas au second niveau de mise en concurrence, au motif notamment que le CPI serait surtout un contrat d'entreprise⁽⁶⁾.

En l'attente d'une éventuelle jurisprudence sur ce sujet et parce qu'il serait hasardeux d'affirmer, à ce jour, de quel côté le juge trancherait, il est recommandé aux organismes Hlm de suivre les suggestions suivantes :

- exclure du cahier des charges toute notion de mandat⁽⁷⁾ ; cependant, dans l'hypothèse d'une éventuelle qualification du CPI en mandat, stipuler que le promoteur ferait son affaire des obligations de mise en concurrence pour la passation des marchés avec les opérateurs économiques ;

- insister sur l'obligation de résultat incombant au promoteur considéré avant tout comme un constructeur.

- Pour la sélection des entreprises par le maître d'ouvrage délégué (MOD)

Dans le cas où l'organisme Hlm conclut un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, le titulaire, maître d'ouvrage délégué (MOD), a alors la mission de préparer, passer et signer les marchés des entreprises. Le MOD doit suivre les règles incombant à son mandant (à savoir l'organisme Hlm) et sélectionner les opérateurs privés dans le respect des dispositions du CCP⁽⁸⁾.



© F. Achdou

À noter que le contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée devra préciser, entre autres, les attributions confiées au MOD et les conditions dans lesquelles l'organisme Hlm constatera l'achèvement de la mission du MOD⁽⁹⁾. En tout état de cause, l'élaboration du programme, la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération et l'approbation du choix des attributaires ne pourront être confiées au MOD⁽¹⁰⁾.

Les points d'attention à connaître sur le contrat de MOD

Considérant la nature de ses missions, contrairement au promoteur titulaire d'un CPI, le MOD n'est pas considéré constructeur⁽¹¹⁾ ; de ce fait, il n'apporte pas de garantie décennale. Par ailleurs, en confiant à un tiers l'exercice de certaines de ses missions, l'organisme Hlm, maître d'ouvrage, s'engage à assumer la responsabilité des actes pris par ce tiers. En contrepartie, il pourra rechercher la responsabilité de ce MOD, soit directement, soit dans le cadre d'un appel en garantie, à la condition toutefois de ne pas avoir donné quitus au MOD au titre de l'exercice de ces missions. Il appartiendra donc à l'organisme Hlm, maître d'ouvrage, d'être particulièrement vigilant dans la rédaction des clauses du contrat relatives à la détermination des missions du MOD et aux conditions d'achèvement de sa mission. ●

(1) Articles L. 2422-5 et suivants du CCP.

(2) Également appelé mandat de maîtrise d'ouvrage.

(3) Article L. 1211-1 du CCP.

(4) Article L. 1111-1 du CCP.

(5) Article 1831-1 du Code civil et article L. 221-1 du Code de la construction et de l'habitation.

(6) Voir en ce sens : Malinvaud, Jestaz, Jourdain et Tournafond, Droit de la promotion immobilière, Précis Dalloz, 7^e éd. 2004 n° 668 p. 653.

(7) Selon un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 5 juillet 1988, « l'idée de représentation du maître d'ouvrage par le promoteur (...) doit être écartée si le contrat conclu ne comporte aucune idée de mandat ».

(8) Article L. 2422-9 du CCP.

(9) Article L. 2422-7 du CCP.

(10) Article L. 2422-5 du CCP.

(11) Article L. 2422-11 du CCP.

Thème : Commande publique.

📞 Contact :

Léa Gasnier, Conseillère juridique commande publique, construction et contrats techniques, Direction Juridique et Fiscale - Tél. : 01 40 75 78 60
Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Vient De Paraître



Actes n° 28 Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux aujourd'hui.

Un exemplaire de ce cahier a été envoyé à tous les organismes, adhérents de l'USH, qui peuvent également, après identification, le consulter en ligne sur le centre de ressources accessible depuis www.union-habitat.org.

Cette offre n'est pas disponible pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm.

Pour toute demande d'achat :

morgane.raimbaud@union-habitat.org ou sur la boutique en ligne sur www.union-habitat.org

Ce cahier reprend les actes du colloque « Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux aujourd'hui » organisé les 27 et 28 octobre 2021 à Aubervilliers et auquel plus de 500 personnes ont participé.

Il a servi à restituer et mettre en débat les résultats d'une recherche conduite de 2017 à 2020 par une équipe de chercheurs du CNRS, de l'Ined et de l'ENTPE (École nationale des travaux publics de l'État) sur les formes contemporaines des relations de voisinage dans différents types de quartiers : communes rurales, quartiers périurbains, de grands ensembles en renouvellement urbain, de mixité sociale programmée, quartiers populaires, gentrifiés ou bourgeois de ville-centre... des régions parisienne et lyonnaise (voir AH 1156, 1153, 1151).

La recherche a caractérisé les relations de voisinage entretenues par les locataires du logement social dans différents contextes, les a comparées avec les relations qu'entretiennent les propriétaires ou les locataires du privé. Elle apporte des éléments essentiels de compréhension des effets respectifs de l'appartenance sociale des individus et du contexte urbain sur l'intensité des relations de voisinage.

La recherche éclaire par ailleurs les relations de voisinage par type de population ou par type de situation. Elle s'est intéressée également aux contenus de ce qui s'échange dans les conversations et dans les services.

Enfin, un volet important de la recherche est consacré à l'observation des dispositifs mis en place par les organismes Hlm pour participer au développement ou à la régulation des relations de voisinage.

Contacts : Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, direction des affaires publiques, de la communication et du digital, USH – Mél. : dominique.belargent@union-habitat.org

Semaine
de l'innovation
Hlm 9^e édition
2022

LES HLM, UTILES À LA RÉPUBLIQUE

du 11 au 19 juin 2022

www.semainehlm.fr

[@semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)

[#semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)



photo et installation Pascal COLRAT et Méline FAGET

Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm



Organisée par



La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

