

Actualités

# HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1169 | 30 juin 2022



82<sup>e</sup> CONGRÈS HLM

INTERVIEW  
D'EMMANUELLE COSSE

présidente de l'USH

Le Mouvement L'USH publie un Manifeste pour la biodiversité dans le secteur Hlm | **Maîtrise d'ouvrage** Confort d'été : Paris prend le frais | **Droit et fiscalité** Gestion locative : la surface ? Oui, mais laquelle ?



## L'outil dédié à l'emploi au sein du



Depuis la page Travailler  
du site internet de l'USH :  
[www.union-habitat.org/travailler](http://www.union-habitat.org/travailler)  
Rubrique : « Je recherche un emploi »

Cet outil permet aux  
organismes Hlm de  
déposer leurs offres  
d'emploi et de gérer leurs  
recrutements sur le site  
dédié au logement social.

En 2021, près de

# 7 700

offres ont été  
publiées pour environ

# 30 000

candidatures.



Les Hlm recrutent est un service de  
l'Union sociale pour l'habitat  
Contact : [hlmrecrutent@union-habitat.org](mailto:hlmrecrutent@union-habitat.org)

La page Travailler du site internet de l'USH  
vous permet également de rechercher les  
formations menant aux métiers du logement  
social et de découvrir un référentiel  
dynamique des métiers.

## DES offres ET DES candidatures CLASSÉES PAR GRANDS domaines d'activité :

### Accession sociale, vente hlm et copropriétés

- Commercial(e)
- Gestionnaire de copropriétés
- Responsable de commercialisation
- Responsable de copropriétés

### Accueil

- Chargé(e) d'accueil

### Assistanat

- Assistant(e)

### Gestion de proximité

- Employé(e) d'immeuble
- Gardien(ne) d'immeuble
- Responsable d'agence
- Responsable de site

### Gestion locative

- Chargé(e) d'attribution
- Chargé(e) de clientèle
- Chargé(e) de gestion locative
- Chargé(e) de recouvrement
- Responsable de la gestion locative
- Gestionnaire des charges

### Maîtrise d'ouvrage

- Conducteur(trice) de travaux
- Développeur(euse) foncier(ère)
- Responsable d'aménagement urbain
- Responsable de la maîtrise d'ouvrage
- Responsable de programme

### Maintenance technique du patrimoine

- Chargé(e) de maintenance
- Responsable technique

### Management

- Directeur(trice) général(e) d'organisme
- Responsable territorial(e)

### Social

- Agent de médiation
- Chargé(e) de développement social et urbain (DSU)
- Conseiller(ère) en économie sociale et familiale (CESF)
- Responsable de mission sécurité

### Fonctions supports et expertises

- Auditeur(trice)
- Chargé(e) de stratégie et innovation
- Chargé(e) des moyens généraux
- Chargé(e) des ressources humaines
- Chargé(e) de communication
- Chargé(e) de la qualité de service
- Chef(fe) de projet des systèmes d'information
- Comptable
- Contrôleur(lease) de gestion
- Délégué(e) à la protection des données
- Directeur(trice) administratif(ve) et financier(ère)
- Directeur(trice) des ressources humaines
- Directeur(trice) des systèmes d'information
- Gestionnaire assurances, sinistres
- Gestionnaire de paie
- Juriste
- Responsable communication et marketing
- Responsable de la stratégie et de l'innovation
- Responsable des achats
- Responsable des moyens généraux
- Responsable juridique
- Technicien(ne) des systèmes d'information



**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. **Rédactrices:** Magali Tran, Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Francine Albert, Achille Defawe, Fabio Giral, Victor Rainaldi, Véronique Velez. **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. **Photos du sommaire:** F. Bernard Architecte, D. Thierry, J-F. Marin. **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 €



## 02 CONGRÈS HLM

Interview d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH: « *Nous serons attentifs au 1<sup>er</sup> projet de loi de Finances du quinquennat* »

## 04 L'ACTUALITÉ

- Europe: légiférer pour restaurer la nature - La financiarisation du logement s'invite au Parlement
- Canicule: le gouvernement a un plan
- Pouvoir d'achat: une proposition de loi Logement pour préparer le débat
- Vente Hlm: l'ONV lance son 4<sup>e</sup> AMI
- Conjoncture: bilan 2021 de la demande de logement social

## 08 EXPRESS

- Sérieux? (Lyon Métropole Habitat)
- Le sport est un jeu d'enfant (Habitat 76)
- Habiter, c'est design (Action Logement)
- Vacances actives (Néolia)

## 09 LE MOUVEMENT

- La Fnar confirme son rôle d'ensemblier
- Les Coop' s'interrogent sur la ville de demain
- L'USH publie un Manifeste pour la biodiversité dans le secteur Hlm

## 13 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes: Les Résidences Yvelines Essonne, Angers Loire Habitat, GrandLyon Habitat, Alcéane, Hérault Logement

## 17 SOCIAL

- Crise sanitaire: des conséquences sociales profondes remontées du terrain
- Pouvoir d'achat: 5 kilos à 5 euros (Valdevy)
- Solidarité: la FAS appelle à une relance du logement social

## 20 INNOVATION

- La participation des habitants: un moteur de l'innovation sociale

## 22 TERRITOIRES

- Intercommunalités: la vente Hlm aux particuliers et entre bailleurs sociaux vue depuis un EPCI
- Dédensification: démolir pour retendre l'offre
- Recherche: un autre regard sur les "Jeunes de quartiers"

## 24 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Nouvelles réalisations (Lyon Métropole Habitat, Aiguillon Construction, Savoisiennne Habitat, Plurial Novilia)
- Confort d'été: Paris prend le frais (Paris Habitat)
- Opérations remarquables: cinq lauréats porteurs des valeurs coopératives
- Écologie industrielle et territoriale: un guide pratique pour les organismes Hlm

## 27 DROIT ET FISCALITÉ

- Gestion locative: la surface? Oui, mais laquelle?

Le 82<sup>e</sup> Congrès Hlm se déroulera à Lyon, les 27, 28 et 29 septembre prochains, quelques mois après les premières mesures du nouveau quinquennat d'Emmanuel Macron et les premiers votes d'un Parlement renouvelé dont la composition promet de riches débats de fond. Échanges avec Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, à l'approche de ce grand rendez-vous mobilisateur pour le Mouvement Hlm.

## INTERVIEW D'EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'USH

# « NOUS SERONS ATTENTIFS AU 1<sup>ER</sup> PROJET DE LOI DE FINANCES DU QUINQUENNAT »

### Dans quel contexte se déroulera ce 82<sup>e</sup> Congrès ?

Je me réjouis tout d'abord de tenir ce Congrès à Lyon. C'est une ville qui a compté dans l'histoire du logement social, avec de l'ambition, des élus qui sont de grands promoteurs du logement social, à l'opposé de la frilosité que nous avons pu constater et regretter sur d'autres territoires. Ce n'est sans doute pas un hasard si les organismes sont parmi les plus dynamiques et les plus innovants, regroupés dans une Association régionale qui fait référence.

Ces caractéristiques n'ont rien d'anecdotique, car ce 82<sup>e</sup> Congrès intervient à un moment particulier, puisqu'il s'agira du premier Congrès post-élections. Nous avons vu comment, en septembre 2017, pendant le Congrès de Strasbourg, des décisions politiques prises sous la pression de Bercy et votées par des députés mal informés et mal préparés pouvaient avoir un impact très négatif sur notre secteur. La configuration politique sera bien évidemment différente, mais nous serons très attentifs aux contenus du premier projet de loi de Finances de ce nouveau quinquennat.

On nous annonce par exemple une nouvelle baisse des impôts de production. Nous aimerions rapidement savoir si cela aura un impact sur la PEEC (Participation des employeurs à l'effort de construction), et donc sur les ressources et l'organisation d'Action Logement. Et nous rappellerons que la PEEC est un élément du modèle du logement social en France. Sur un autre plan, tout le monde s'accorde aujourd'hui sur la nécessité d'accélérer

rapidement nos efforts en matière de transition environnementale, et c'est une très bonne chose. Mais cela nécessite des moyens importants, que seuls l'État et la Caisse des Dépôts peuvent engager. Cette loi de Finances témoignera de la réelle volonté du gouvernement de nous donner les moyens de prendre toute notre part dans cette dynamique, et de rendre concrets les engagements pris en la matière.

**« Le Mouvement Hlm est pleinement engagé dans la transition environnementale ; à aucun moment nous n'en discutons l'absolue nécessité ou les objectifs. »**



Plus largement, ce Congrès sera l'occasion pour le secteur de prendre contact avec nos interlocuteurs ou interlocutrices au sein de l'exécutif. À ce titre, je peux d'ores et déjà vous indiquer que nous souhaitons inviter le président de la République et la Première ministre. On nous annonce une nouvelle

méthode de gouvernement, associant beaucoup plus les corps intermédiaires. J'ai la faiblesse de penser qu'avec 5 millions de familles logées, 16 milliards d'euros d'investissements annuels, 80 000 salariés, nous pouvons être considérés comme un interlocuteur indispensable dès lors qu'il s'agit d'aborder les questions liées à la notion d'habitat populaire.

### La première plénière sera consacrée aux questions posées par le retour de l'inflation. Pourquoi ce choix ?

Le retour de l'inflation est un phénomène inédit pour beaucoup d'entre nous, et il nous a semblé intéressant d'entendre, sur ce sujet en particulier, des points de vue d'experts. Qu'il soit conjoncturel ou structurel, ce retour de l'inflation a, de toute façon, un impact très direct et opérationnel sur notre activité. En premier lieu parce qu'il pèse sur le pouvoir d'achat des locataires, et notamment s'agissant du prix de l'énergie. Nous avons demandé au gouvernement, et obtenu, l'extension du bouclier tarifaire aux locataires du parc social, qui sont pour beaucoup chauffés au gaz. Mais il n'en reste pas moins que malgré la mise en place de ce bouclier, la quasi-totalité des locataires concernés verra sa facture de gaz augmenter très sensiblement. Je doute qu'il s'agisse là d'une hausse conjoncturelle des prix de l'énergie, je pense au contraire que nous devons nous préparer à un enchérissement continu du prix de l'énergie. C'est une profonde modification des paramètres économiques des ménages, et donc de nos locataires. Nous devons en tenir compte.



© M. Farnat

D'autres questions sont posées par ce retour de l'inflation, avec, par exemple, le lien entre le taux d'inflation et l'IRL. Nous avons entamé des discussions avec le gouvernement pour trouver un point d'équilibre. L'objectif est de prendre à la fois en compte la situation sociale et économique des ménages les plus fragiles, mais cela passe aussi par les APL, et la nécessaire réévaluation des loyers pour permettre aux organismes de faire face à leurs obligations d'entretien, de construction et de rénovation. Enfin la perspective d'un renchérissement du coût du crédit ne doit pas peser sur nos capacités d'investissement, alors même que les besoins en termes de production neuve et de rénovation, notamment thermique, n'ont jamais été aussi élevés. Pour l'anecdote, Dominique Hoorens, le directeur des études économiques de l'USH, avait proposé, il y a deux ans, une séquence intitulée « Faut-il avoir peur d'un retour de l'inflation ? ». Certains nous avaient trouvé alarmistes. Nous sommes passés en quelques mois de l'exercice théorique à la confrontation la plus directe avec une nouvelle donne économique. C'est une des forces du Congrès Hlm de donner une vision à la fois théorique et opérationnelle d'un sujet comme celui-là.

Avec plus de 300 exposants, en croissance par rapport à 2021, le Congrès Hlm est, par culture, un lieu d'échanges et de réflexion économique. Notre écosystème productif, bancaire est lui aussi directement concerné

par ce retour de l'inflation. Il sera intéressant de confronter nos visions avec celles de nos partenaires.

### **La transition environnementale tient une grande place dans le programme...**

Oui, et nous l'assurons pleinement. Je le dis à chaque occasion, à chaque point presse, lors de chaque rencontre avec l'exécutif : le Mouvement Hlm est pleinement engagé dans la transition environnementale, et à aucun moment nous n'en discutons l'absolue nécessité ou les objectifs. Je me félicite, soit dit en passant, de voir que cette préoccupation traverse l'ensemble des familles Hlm.

Sur ce sujet, nous ne partons pas de rien ; cela fait des dizaines d'années que ce sujet est intégré aux pratiques des organismes Hlm, que nous réalisons plusieurs dizaines de milliers de rénovations thermiques par an et que nous adaptons notre stratégie énergétique aux enjeux. Mais il est clair que nous devons, comme beaucoup d'acteurs, changer d'échelle, et rapidement. Nous avons pour cela besoin de la mobilisation de l'ensemble de la chaîne, qu'il s'agisse des financeurs ou des industriels. Et nous avons aussi besoin d'un État stratège, investisseur, impulsor. Ce qui sera fait au profit du logement social, et donc de ses locataires, sera bon pour l'ensemble du pays. L'effet de levier peut être considérable. Encore faut-il nous donner les moyens financiers et tech-

niques de mettre en œuvre une politique de rénovation ambitieuse et réaliste. Je ne reviendrai pas sur le fiasco du nouveau DPE, c'est à peu près tout ce qu'il faut éviter de faire.

Ce sujet environnemental nous concerne aussi en tant qu'organisateur d'un événement d'une ampleur logistique aussi importante que le Congrès Hlm. Cela fait plusieurs années que les équipes en charge de son organisation développent une stratégie d'achat et d'organisation responsable, dont l'objectif est de minimiser son impact environnemental. De plus, depuis le Congrès de Bordeaux l'an dernier - et ce sera encore le cas pour celui de cette année et les prochains - nous veillons à en compenser le coût carbone. Très concrètement, nous compensons le coût carbone par la plantation d'arbres dans la région d'accueil.

### **2022 constituera aussi une année électorale pour les associations de locataires. Quelle place auront-ils dans ce Congrès ?**

Nous avons besoin d'associations de locataires qui reposent sur la base électorale la plus large possible. Le taux de participation enregistré ces dernières années n'est pas satisfaisant, et nous devons, collectivement, Union, Fédérations comme organismes, mobiliser les locataires pour qu'ils votent. Le Congrès n'est pas la réponse à ce problème, celle-ci se situe plutôt dans des actions de communication portées par les organismes ou par l'État, à qui nous demandons, comme le font d'ailleurs les associations de locataires, de mettre les moyens pour promouvoir ces élections. En revanche, nous organiserons un débat entre les représentants des associations de locataires en plénière, pour que chacun puisse porter auprès de la communauté des bailleurs ses revendications mais aussi ses propositions. ●

*Propos recueillis par la rédaction d'Actualités Habitat*

## Europe

### Légiférer pour restaurer la nature

Dans le cadre de son Pacte vert, la Commission européenne a présenté, le 22 juin, une proposition de loi pour restaurer la nature et la biodiversité en Europe d'ici 2050. Elle vise à « réparer 80 % des habitats européens pour ramener la nature dans tous les écosystèmes, des forêts et des terres agricoles aux milieux marins, écosystèmes d'eau douce et urbains ». L'objectif est de couvrir au moins 20 % des zones terrestres et maritimes de l'Union d'ici 2030 avec des mesures de restauration de la nature.

Le texte de loi prévoit ainsi d'intensifier les expériences de verdissement avec des objectifs chiffrés : aucune perte nette d'espaces verts urbains d'ici 2030, une augmentation de 5 % d'ici 2050, un minimum de 10 % de couverture arborée dans chaque ville, commune et banlieue européenne, et un gain net d'espaces verts intégrés aux bâtiments et aux infrastructures.

Environ 100 Md€ du cadre actuel financier pluriannuel devraient être dirigés vers la biodiversité et la restauration de la nature. Des objectifs contraignants s'appliqueront à chaque État membre, qui devront par ailleurs élaborer des plans nationaux de restauration. Prochaine étape : l'examen de cette proposition par le Parlement et le Conseil européens. ● D.V.

Lire aussi p. 12 et 25.

### La financiarisation du logement s'invite au Parlement

Le 2 juin, l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au Logement, Leilani Farha, a présenté devant le Parlement européen une série de recommandations réunies sous l'intitulé *Les Directives Shift, Du logement financiarisé au logement fondé sur les droits de l'Homme*, dont l'ambition est de lutter contre la financiarisation du secteur du logement.

« Fin 2020, la valeur de l'immobilier résidentiel a bondi à une estimation de 258 500 milliards de dollars américains, soit une augmentation de 90 000 milliards de dollars par rapport à 2016. Le logement est devenu de loin le bien le plus précieux sur Terre, qui vaut trois fois plus que le PIB mondial et plus de 20 fois tout l'or jamais extrait », annonce en préambule le think-tank qui milite pour le droit au Logement. The Shift (Le Changement) estime que, dans le modèle actuel, les États sont soit « souvent passifs », soit « créent des règles de marché qui favorisent les intérêts des gros investisseurs » et que « le logement ne devrait pas être considéré comme un outil de spéculation mais comme un droit de l'Homme essentiel ».

Fruit de près de deux ans de travail et de consultations avec des dizaines d'experts à travers le monde, les *Directives* proposent des recommandations qui offrent un premier cadre

de travail dont les États, les investisseurs institutionnels (le capital-investissement, les fonds de pension, les sociétés de gestion d'actifs...), les locataires, les institutions nationales des droits de l'Homme et les organismes internationaux engagés sur le logement pourraient se saisir. Ces directives proposent ainsi de réglementer les investissements institutionnels « pour se conformer aux droits de l'Homme » ; freiner les pratiques de profit qui entraînent les expulsions et la flambée des prix du logement ; restreindre les plateformes de location à court terme comme Airbnb et les formes émergentes de financiarisation qui touchent les logements étudiants et les EHPAD ; renforcer

la protection et la participation des locataires ; veiller à ce que les politiques des banques centrales et commerciales soient conformes aux droits de l'Homme ; et renforcer les mécanismes de responsabilisation.

La présentation, donnée à l'invitation du groupe des Verts/ALE, a été suivie d'une table ronde avec des membres du Parlement et de la Commission européenne et de Housing Europe. ● D.V.



Actuellement directrice monde de The Shift, Leilani Farha est l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au Logement.

## Canicule

### Le gouvernement a un Plan

Vectuel



Le Vallon de Saint-Genis-Laval (Métropole de Lyon), 55 ha de ville-nature en projet.

Le GIEC avait prévenu. La France a subi un épisode caniculaire précoce à la mi-juin, qui a fait réagir le gouvernement. Un Plan canicule a été présenté par la Première ministre, Élisabeth Borne, lors du Conseil des ministres du 14 juin, dans lequel elle demande aux préfets et aux agences régionales de santé de rendre opérationnels, dès le lendemain, les dispositifs de mise à l'abri des personnes vulnérables (personnes âgées isolées, sans-abri...) et de rappeler les conduites à tenir aux différentes structures d'hébergement de personnes fragiles.

Mesure plus structurelle, la Première

ministre a indiqué vouloir accélérer l'adaptation des villes aux vagues de chaleur, avec « moins de goudron et plus d'arbres pour apporter de la fraîcheur et limiter les températures ». Elle annonce le lancement d'un programme de renaturation des villes et de végétalisation de certaines façades, avec l'appui du Cerema et de l'Ademe, qui sera doté de 500 M€ pour cofinancer ces initiatives aux côtés des collectivités locales. Celles-ci accéderont à des « prêts adaptés de la Caisse des Dépôts » et bénéficieront de « procédures simplifiées » pour mener leurs projets à terme et lutter contre les îlots de chaleur. ● D.V.

## Pouvoir d'achat

# Une proposition de loi Logement pour préparer le débat

Une proposition de loi des sénatrices et sénateurs du groupe communiste républicain citoyen et écologiste (CRCE), visant à garantir l'accès au logement pour tous et la préservation du pouvoir d'achat des ménages, a été déposée le 9 juin par trois parlementaires, dont Marie-Noëlle Lienemann, également présidente de la Fédération des Coop'Hlm (lire aussi p. 10). Si le texte de 37 articles ne sera probablement pas discuté en l'état, il pourrait servir de base à la rédaction, cet été, d'amendements au projet de loi du gouvernement visant à améliorer le pouvoir d'achat et au projet de loi de Finances rectificatif associé.

Parmi les mesures d'urgence : le blocage des loyers en prévoyant une compensation par l'État auprès des bailleurs sociaux ; la révision immédiate des APL tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'inflation ; le doublement du plafond du chèque énergie (actuellement de 100 €) et le doublement du forfait charge pour les locataires bénéficiaires des APL.

Parmi les mesures sur les aides d'accès au logement : la suppression du mois de carence pour les bénéficiaires des aides au logement ; la modification pérenne du calcul du "forfait charge" pour l'adosser non plus à l'IRL mais directement à l'inflation ; le rétablissement de l'APL Accession et



© S. Tétu/Erilla

la généralisation des primes à l'accession sociale.

Plusieurs mesures visent à lutter à long terme contre la spéculation et la rente foncière et immobilière, parmi lesquelles : l'instauration d'un prix plafond pour les transactions foncières et immobilières ; la limitation du recours aux VEFA par les organismes de logement social ; l'instauration d'une contribution de solidarité urbaine destinée à financer du logement socialement accessible et abondée par une taxe sur les ventes dont les prix sont considérés « survalorisés »...

Le texte propose d'encadrer les opérations d'aménagement situées sur un foncier public ou qui bénéficient de subsides publics (fonds friches et fonds dépollution, par exemple) pour qu'elles comprennent au moins

Garantir l'accès au logement pour tous et préserver le pouvoir d'achat des ménages.

30 % de logements locatifs sociaux. Le versement du fonds friches serait par ailleurs conditionné à l'existence d'un pourcentage de logements sociaux calculé selon le caractère plus ou moins tendu du marché local.

Des mesures visent à redonner de la souplesse aux organismes Hlm : suppression de la RLS ; rehaussement des plafonds pour l'accès au logement social ; augmentation des obligations liées à la loi SRU à 30 % en zone tendue.

Enfin, le texte propose l'instauration d'un permis de louer pour le parc de logement constitué de passoires thermiques en attendant leur interdiction totale de mise en location. ● F.A.

## En bref

**Flou.** Candidate malheureuse aux législatives, Amélie de Montchalin est contrainte de quitter son poste de ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, qu'elle occupait depuis le 20 mai. À l'heure où nous bouclons notre édition<sup>(1)</sup>, son ou sa remplaçante n'est pas nommé(e) et la perspective d'un secrétaire d'État – ou d'un ministre – dédié n'est pas d'actualité. Au Parlement, « aucune force politique ne peut aujourd'hui faire les lois seule », comme l'a déclaré le 22 juin Emmanuel Macron aux Français, et le RN, avec 89 députés, dispose désormais d'un groupe et de la capacité de recruter des assistants parlementaires (jusqu'à 5 par député).

(1) vendredi 24 juin, 12h00.

**10 %.** « Quand le gouvernement parle du projet de loi sur le pouvoir d'achat, jamais il ne parle du logement », regrettait Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, le 9 juin sur France Info. Pour lui, la première réponse serait « d'augmenter de 10 % les APL », lesquelles ont « perdu de leur pouvoir stabilisateur sous le précédent quinquennat ».

**Europe.** La Commission européenne a adopté, le 2 juin, un accord de partenariat de 18,4 Md€ avec la France dans le cadre de la politique de cohésion de l'UE, pour la période 2021-2027. 3,5 Md€ seront investis au titre du FEDER et 2,8 Md€ pour la mise en œuvre du Pacte vert européen et le développement de l'économie circulaire. 1 Md€ du Fonds pour une transition juste (FTJ) sera dirigé vers 10 territoires dans 6 régions pour les appuyer face aux incidences de la transition énergétique. Un soutien financier est également prévu pour la lutte contre la pauvreté. ●

## Vente Hlm

# L'ONV lance son 4<sup>e</sup> AMI

L'Opérateur national de vente d'Action Logement lance son 4<sup>e</sup> appel à manifestation d'intérêt (AMI). Il est ouvert jusqu'au 31 juillet 2022 à l'ensemble des organismes de logement social, sur [echange.onv.actionlogement.fr](http://echange.onv.actionlogement.fr). Les trois premiers AMI ont permis l'acquisition de 5 230 logements répartis en 145 immeubles, dont un tiers en Île-de-France, pour un coût de 600 M€. 1 800

logements sont actuellement gérés en copropriété, concernant 36 bailleurs partenaires. 15 M€ de travaux ont été réalisés avant la mise en vente des logements. Depuis février 2021, 200 logements ont été vendus pour un stock en commercialisation de l'ordre de 2 300 logements. 46 % des ventes ont été réalisées au profit des locataires du parc social (voir aussi notre article p.22). ● V.L.







© mmh

**À fleur de quartier.** Une nouvelle édition de la manifestation À fleur de quartier, organisée depuis 8 ans par **Meurthe-et-Moselle Habitat**, s'est déroulée dans les quartiers Californie à Jarville-la-Malgrange le 18 mai, et Procheville à Pont-à-Mousson le 1<sup>er</sup> juin. Au programme : création par les habitants de massifs et bacs à fleurs, ateliers de composition florale animés par Catherine (corsage fleuri), fleuriste de métier, carrousel tournant fleuri, pêche au trésor, gravure sur bois, goûter, spectacle musical des associations Les Paraboleurs et Respérance... ●

© LHM



## SÉRIEUX ?

**D**e mars à juin, les 700 collaborateurs de **Lyon Métropole Habitat** ont participé au *serious game ISO Game*, osez vous amuser avec le SMé, réalisé avec l'agence lyonnaise Sydo, pour leur montrer comment chacun peut réduire sa consommation d'énergie. Objectif : les sensibiliser à la certification ISO 50001, obtenue par l'OPH en 2017, et à son SMé, système de management de l'énergie. Il suit à la trace la consommation de l'ensemble des résidences de l'Office, mais aussi de ses véhicules et bâtiments administratifs. Cinq manches ont eu lieu dans les agences, au siège, sur chantier, dans une résidence et lors de déplacements professionnels. Les meilleurs scores ont été récompensés d'un cadeau. ●

## Le sport est un jeu d'enfant

**P**our faire connaître l'athlétisme et accompagner vers une pratique sportive les enfants des locataires, **Habitat 76** et le Stade Sottevillais ont lancé *Proxi Athlé*, un rendez-vous hebdomadaire, tous les samedis après-midi jusqu'au 2 juillet, pour des ateliers sportifs en pied d'immeuble, à Saint-Étienne-du-Rouvray. « *La clé pour capter leur attention, c'est le jeu !* », témoigne Jade Richer, encadrante au Stade Sottevillais. L'animation se poursuivra dans un autre quartier de Sotteville, entre le 10 septembre et le 22 octobre. ●



© Habitat 76

## Habiter, c'est design

**A**ction Logement et la Cité du design – École supérieure d'art et design de Saint-Étienne (ESADSE) ont signé, le 31 mai, une convention de partenariat à l'occasion de la 12<sup>e</sup> Biennale internationale du design organisée dans la ville. Ils s'engagent, pour 3 ans, à

collaborer pour conduire des réflexions et des expérimentations sur la conception et l'évolution des usages dans le parc de logement social dédié aux salariés des entreprises. Du projet initial à la production finale, ils entendent mobiliser les différents acteurs du secteur pour travailler ensemble à des solutions innovantes, à coût maîtrisé, en développant de nouveaux outils et de nouvelles méthodes collaboratives.

Par ailleurs, l'ESADSE intégrera à la rentrée 2022, dans le cadre de son Diplôme national supérieur d'expression plastique (DNSEP) Design mention Public(s), en partenariat avec Action Logement, un volet dédié aux nouvelles solutions-logement pour redynamiser les centres des villes moyennes en lien avec le programme national Action Cœur de Ville (ACV). ●

© S. Binoux



## Vacances actives

**R**ien de mieux pour sensibiliser les jeunes à la propreté de leur quartier que de leur mettre seaux et balais entre les mains. Cette expérience vécue par les enfants des locataires du quartier de la Petite Hollande, à Montbéliard, a été pilotée par Reda Boudjhalat, gardien médiateur, en lien avec l'équipe propreté **Néolia** et l'association Montbéliard Boxe. Au

menu : nettoyage, lessivage de murs, de tags, ramassage de papiers. « *On ne pensait pas que c'était aussi difficile, on jettera toujours les papiers à la poubelle, on aidera même à faire le ménage à la maison* », ont déclaré Karyl et Enis, 12 ans. Chaque participant est récompensé par une semaine de vacances sportives prévue cet été, un équipement de boxe et la licence 2022. ●



© Néolia

## Vie des Fédérations

### La Fnar confirme son rôle d'ensemblier

La Fnar a tenu le 15 juin son assemblée générale statutaire, la première de la présidence de Jean-Luc Vidon, élu à sa tête juste avant le Congrès Hlm de Bordeaux, en septembre dernier. « *Les activités de la Fnar, durant cette année 2021 de transition, ont confirmé son rôle d'ensemblier du Mouvement Hlm* », a-t-il déclaré. Parmi les activités marquantes de l'année, la Fédération des Associations régionales Hlm a organisé en un temps record, sur le dernier trimestre, 12 réunions mobilisant plus de 300 bailleurs autour de la démarche *Utiles Ensemble 2* qui a abouti, en février, aux 95 propositions aux candidats et candidates à l'élection présidentielle. Propositions toujours d'actualité alors que s'ouvre le nouveau quinquennat. L'année 2021 a également été marquée par l'installation, en janvier, des communautés professionnelles divisées en grandes thématiques : politiques sociales ; politiques patrimoniales ; qualité de service ; accession, vente Hlm, copropriété ; Fonds européens. Elles visent à accélérer l'appropriation et l'avancement des sujets au sein des AR par des travaux mutualisés et avec la contribution des experts de l'USH. Les réseaux régionaux des acteurs de l'habitat continuent par ailleurs leur travail en lien avec l'USH et la Banque des Territoires.

Sur le plan législatif, durant tout le débat parlementaire sur le projet de loi 3D (qui deviendra au fil des mois 4D, puis 3DS), « *nous avons réussi, par un travail collectif, à maintenir l'esprit et une majeure partie de la lettre de la loi SRU, malgré les tentatives de la vider de sa substance par amendements successifs* », a noté le directeur de la Fnar, Lionel



Jean-Luc Vidon, président de la Fnar depuis septembre 2021.

© ICF Habitat La Sablière

Primault, qui a particulièrement suivi le dossier.

Enfin, parmi les chantiers de 2022, la Fnar et les AR œuvreront auprès des députés récemment élus pour leur permettre une acculturation aux enjeux et aux nécessités du logement social. Plus largement, la Fédération veut, selon l'ambition du président Vidon, « *s'installer comme pivot d'un réseau professionnel et intellectuel qui s'appuie sur l'expertise des territoires Hlm* ». ● **V.L.**

## Agenda

### AG Afpols

• 6 juillet, Paris

À l'occasion de sa cinquantième assemblée générale, l'Afpols organise, le 6 juillet, à 15h30, Espace Van Gogh à Paris, une table ronde sur le thème « *Rendez-vous dans 50 ans* ». Introduite par Cathy Herbert, présidente de l'association, la séquence réunira trois invités : Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, Gérard Mermet, sociologue fondateur de Franscoscopie, et François de Jovenel, directeur de Futuribles International, qui évoqueront le futur de l'habitat durable, pour tous, dans un monde en transition. ●

## En bref

**Flux.** L'Aorif a signé le 3 mars un protocole avec le préfet de Région et Action Logement pour préparer la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux à l'échelle de l'Île-de-France, région aux 750 000 demandeurs. Il fixe les grandes étapes d'un calendrier de travail pour les deux ans à venir afin de poursuivre les négociations sur plusieurs points devant encore être tranchés par les partenaires, et présente les livrables attendus tout au long de la démarche.

**Kit.** Un kit de communication pour inciter les locataires à voter aux élections de leurs représentants, entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, est en ligne sur le centre de ressources sur le site Internet de l'USH. Il comprend une affiche A3, un flyer, des bannières pour les pages web et les réseaux sociaux, une vidéo pédagogique ainsi qu'un kit éditorial pour alimenter les publications à destination des locataires, newsletters ou site Internet. Une déclinaison du kit transcrite en FALC (Facile à Lire et à Comprendre) est également mise à disposition.



**Simulation.** Un outil de simulation de la prime Anru pour minoration de loyer a été conçu par l'USH avec le concours du géographe Christophe Noyé (Bureau d'études CF.géo), afin d'accompagner les bailleurs dans l'appréciation de mobiliser (ou non) la prime lors des relogements. Il est en ligne sur le centre de ressources sur le site Internet de l'USH. ●

## Livret du locataire



Afin d'accompagner les bailleurs dans la réussite de l'accueil des nouveaux locataires, l'USH publie une nouvelle édition du *Livret du locataire* destiné à être remis à l'entrée dans les lieux. ●

À commander sur la boutique en ligne sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## FÉDÉRATION NATIONALE DES COOP'HLM

# LES COOP' S'INTERROGENT SUR LA VILLE DE DEMAIN

Plus de 300 collaborateurs, administrateurs et dirigeant(e)s des 165 coopératives Hlm ont participé, le 31 mai, à Paris, à la 3<sup>e</sup> convention des Coop'Hlm, sur le thème *Coop' ou pas Cap', relevons le défi*. La journée a mis en avant le fait coopératif et lancé une réflexion sur le futur des Coop'Hlm autour de ce que pourrait être la ville de demain.

### Les propositions des Coop'Hlm

À l'occasion de l'Assemblée générale de la Fédération des Coop'Hlm, le 1<sup>er</sup> juin, Marie-Noëlle Lienemann a tiré le signal d'alarme concernant l'accession à la propriété et demande au gouvernement une revalorisation de 10 % des plafonds de prix et de ressources dans le cadre du PSLA, dans un contexte d'inflation et de renchérissement des coûts du bâtiment. Cette mesure urgente - car certaines Coop'Hlm doivent stopper net leurs opérations d'accession -, pourrait être intégrée à un projet de loi Pouvoir d'achat qu'elle porte au Sénat (voir p. 5).

Pour faciliter l'accès au crédit, la Fédération travaille avec Procvivis sur un nouveau produit d'accession sociale progressive, qui permettrait de transmettre le bien avant la fin de la démarche d'accession. Marie-Noëlle Lienemann souhaite également une « clarification » concernant la pérennisation éventuelle du PTZ, dont la fin est prévue en 2023, qu'elle propose de « cibler sur les catégories moyennes et modestes, avec un rôle d'apport initial ». Elle invite par ailleurs les Coop'Hlm à « s'engager dans la mutation du parc ancien » et espère obtenir, avec l'USH, la création d'un prêt dédié à la "seconde vie des bâtiments", pour engager des réhabilitations lourdes. Comme elle escompte la création d'un nouveau prêt permettant de financer l'éradication des passoires thermiques dans le cadre de l'objectif de neutralité carbone. ●

Quelle sera la ville de demain ? Comment les Français l'habiteront-ils et quel rôle les Coop'Hlm pourront-elles y jouer ? Autant d'interrogations qui suscitent débat, alors que la crise sanitaire semble avoir conduit à un "exode urbain". Philippe Archias, directeur au cabinet de conseil en transformation et innovation Julhiet Sterwen, s'inscrit en faux par rapport à ce phénomène mis en avant par les médias, estimant qu'on manque de « recul pour avoir des statistiques fiables ». Il évoque des « réalités multiples concernant les villes moyennes », partagées entre celles déjà attractives avant la crise sanitaire – les villes du littoral, du Sud-Est ou du Sud-Ouest qui ont généré un afflux de personnes relativement aisées lors du 1<sup>er</sup> confinement – et celles à faible densité, paupérisées, qui constituent une sorte de « diagonale du vide », de la pointe des Ardennes aux Pyrénées.

Pour lui, la crise a amplifié ce phénomène déjà existant, qu'il sépare entre, d'une part, « les mobilités choisies » favorisées par le télétravail et, d'autre part, « les mobilités contraintes », pour les populations qui n'ont pas les moyens de rester dans les métropoles. Ces flux « peuvent avoir des impacts sur les territoires concernés » : renchérissement du prix de l'immobilier, coût écologique (reprise de l'artificialisation, recours accru à la voiture, augmentation des émissions de gaz à effet de serre...). Mais aussi sur les populations : précarisation de ménages qui n'ont pas anticipé certaines dépenses (charges d'une maison, coût de l'énergie, besoin de deux véhicules...), dégradation du climat social entre les nouveaux arrivants et les populations locales...

Pour les territoires moins attractifs,

Philippe Archias s'interroge, sans apporter de réponses : « *Que faut-il envisager comme politique de peuplement ? Que peuvent faire les organismes Hlm en la matière ?* ».

### Retour à la terre

Face au phénomène de l'hypermétropolisation, Guillaume Faburel, géographe et professeur à l'Institut d'urbanisme de Lyon, appelle, lui, à faire un pas de côté, à prendre du recul sur nos modes de vie et à changer de modèle. « *Le FMI nous annonce qu'en 2100, 74 % de la population mondiale, à plus de 30 % urbaine, vivra plus de trois semaines de canicule mortelle. Voilà le poids du béton, voilà les effets de l'agglomération* », dénonce-t-il.

Pour lui, les métropoles sont non seulement des lieux d'exclusion des plus précaires mais surtout, de désastre écologique. « *À vivre dans le béton et dans l'artifice, on n'est plus conscients, on s'est enchaînés à des dépendances techniques, économiques et urbanistiques et c'est ce qui est en train de faire passer la planète à trépas* ».

Le débat est, selon lui, d'ordre idéologique. C'est l'État qui aurait « joué un rôle déterminant dans la polarisation urbaine » et créé le besoin d'aller vers les grandes villes, où se trouvent les emplois, l'alimentation, une concentration de services. Il observe en même temps « un désamour croissant » pour la grande ville depuis une quinzaine d'années. « *Ralentir et faire mieux avec moins est en train de traverser les pensées sociales* », relève le chercheur, pour qui l'exode urbain a débuté il y a 40 ans. Puisque, selon l'Ademe, « *les 100 premières villes de France ont 3 jours d'autonomie alimentaire* », il appelle chacun à « redevenir un peu paysan et produire de sa main », pour « retrouver le lien avec le vivant », fort du constat qu'« *à des fins d'émancipation, à des fins d'agglomération, on s'est arrachés du vivant, on a perdu pied avec la nature* ».

Alors, dans quels lieux pourrait-on vivre, « *avec un peu plus de mesure, de limite, de décence ?* », interroge-t-il. Sur la base d'exemples historiques, il chiffre à 20 000



☞ Table ronde avec Philippe Archias et Guillaume Faburel à droite de Marie-Noëlle Lienemann.

ou 30 000 habitants le seuil de population à ne pas franchir et favorise « les 10 000 villes de proximité (...) qu'on présente encore en déclin ». Là où les logements vacants, les ressources et des terres cultivables sont présents. D'autres perspectives existent, « comme des bio-régions ou des lieux où se pratique une alternative sociale et écologique. Il faut juste en avoir l'envie et le dessein politique. Mais je suis à peu près le seul à porter cette idée-là », lâche-t-il dans un soupir.

### Revenir au modèle républicain

Pas tout à fait apparemment, puisque la présidente de la Fédération des Coop'Hlm, Marie-Noëlle Lienemann, se dit elle aussi « convaincue que le modèle républicain à la française est intimement lié à la graduation du mode de vie entre le rural, les centres-bourgs, les villes moyennes et les grandes villes ». Elle aussi estime que « la démétropolisation ne pourra ni être spontanée, ni se faire sans volonté politique ». Elle voit dans la métropolisation le résultat de la « mutation d'une économie productive de type industriel, qui a amené à choisir de façon déséquilibrée une économie de services, avec la théorisation libérale que les services sont rentables quand ils sont concentrés ». Et dénonce les « injonctions contradictoires de l'État », entre l'assignation au ZAN, qu'elle trouve « excessive », et le manque de moyens financiers « pour accompagner la revalorisation des maisons, dans les endroits où elles sont vides ». L'al-

ternative : « Repenser l'aménagement du territoire » pour créer de la dynamique territoriale locale sans « opposer les modèles ».

Marie-Noëlle Lienemann s'insurge également contre l'injonction de « densifier la ville ». « On a appris que la densification monolithique par couche sociale, notamment dans les milieux défavorisés, produit des effets terribles de condition de vie, de communautarisme potentiel, de dégradation et de stigmatisation de certains territoires ».

Et les Coop'Hlm, dans tout ça ? Prises entre « les réalités du marché » et « la nécessité d'avoir une vision de l'avenir », elle leur recommande de rester « bien

adossées aux évolutions que vous observez sur vos territoires, que vous prévoyez, et à celles que vous pouvez promouvoir ». Philippe Archias promeut, lui, l'idée que la mobilité entre grandes villes et villes moyennes détendues pourrait être facilitée par les bailleurs sociaux. Des bailleurs qui montrent l'exemple en créant des activités endogènes qui développent l'emploi, comme les politiques d'achats groupés ou l'hébergement de locaux d'activité de petits porteurs d'entreprises. Autant d'actions qui, selon lui, doivent conduire les villes moyennes à « conserver la ligne d'un développement endogène et solidaire ». ● D.V.

### Une activité 2021 en progression globale

Avec 8 240 logements mis en chantier, la production des coopératives d'Hlm est restée stable en 2021. Cette stabilité masque une progression de 7 % en accession sociale, avec 4 585 logements mis en chantier. Si l'activité en CCMI se maintient à 800 logements, la production de logements locatifs sociaux fléchit de 6 % par rapport à 2020, avec 2 353 unités produites par 20 Coop'Hlm, dont 40 % sont issues d'acquisitions en VEFA.

L'activité commerciale est restée soutenue avec 3 629 ventes à personnes physiques (+ 3 %), dont 48 % en PSLA, 40 % en VEFA et 6 % en BRS. Avec 58 % des acquéreurs ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, 31 % de ménages avec un apport personnel inférieur à 10 % et 23 % de ménages issus du parc Hlm, la vocation sociale reste très marquée. Par ailleurs, les Coop'Hlm ont réalisé 138 ventes à personnes morales et 1 113 ventes nettes en CCMI (+ 12 %).

Le patrimoine locatif social géré par les coopératives d'Hlm atteint pour sa part 164 775 logements fin 2021 (+ 14 %), principalement sous l'effet de l'arrivée de deux nouveaux bailleurs coopératifs totalisant 17 020 logements familiaux. En incluant les 91 934 lots principaux de copropriétés pilotés par 34 coopératives, ce sont 269 119 logements qui sont gérés par les coopératives d'Hlm. ●

**BIODIVERSITÉ**

# L'USH publie un Manifeste

**De plus en plus d'organisations alertent sur l'accélération de l'érosion de la biodiversité et de la dégradation des écosystèmes. Cet enjeu concerne aussi la filière de l'immobilier, qui doit limiter l'impact de son activité sur l'environnement et encourager la renaturation et les solutions fondées sur la nature. Le Mouvement Hlm y concourt, en publiant au début de l'été un *Manifeste pour la biodiversité dans le secteur Hlm*.**

nariats avec les collectivités locales, pouvoirs publics et aménageurs.

### Valoriser et accélérer les initiatives

Avec le *Manifeste pour la biodiversité dans le secteur Hlm*, rendu public au début de l'été par l'USH, le Mouvement Hlm veut accélérer cette dynamique et contribuer par ailleurs à l'ambition d'un habitat résilient, décarboné et circulaire. « *La prise en compte de la nature est un impératif essentiel de notre développement sur les 10 prochaines années* », indique le Manifeste. L'accès à la nature doit bénéficier à tous, quels que soient leurs moyens financiers, c'est un enjeu d'équité sociale pour le Mouvement Hlm, qui considère qu'il fait partie de sa mission d'intérêt public. Car c'est bien « *la vocation première des organismes Hlm de porter une attention particulière aux conditions de vie des ménages* ». Cet enjeu relève aussi des valeurs portées par le Mouvement Hlm et de la réflexion autour de la RSE engagée par de nombreux bailleurs ; il participe de l'émergence d'une conscience collective dans la société en faveur de l'écologie et de l'environnement.

Le Manifeste porte plusieurs objectifs et leviers d'actions : d'abord, il vise à mettre ces initiatives en lumière, à accentuer l'intégration de la biodiversité sur le patrimoine et dans les projets des bailleurs sociaux, véritables « *ambassadeurs des solutions embarquant lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité et adaptation au changement climatique* ». Ensuite, par leurs retours d'expériences, il veut permettre de s'assurer que ces projets et initiatives fonctionnent sur le temps long, qui est celui des organismes dans la gestion de leur parc. Une mission que l'USH souhaite valoriser auprès des pouvoirs publics à travers le Manifeste, pour qu'ils en tiennent compte dans la rédaction des prochaines normes et réglementations, en particulier la Stratégie nationale Biodiversité 2030, présentée en mars 2022, et dont le volet opérationnel doit encore être défini. Enfin, le Manifeste a pour vocation de sensibiliser, d'intégrer les locataires dans ces actions et de s'assurer qu'ils se les approprient à travers des activités physiques récréatives, de découverte et d'éducation. Et ce faisant, de contribuer à leur santé.

### Un plan d'actions Économie circulaire & Biodiversité

Plus largement, le Manifeste s'accompagne d'un plan d'actions Économie circulaire & Biodiversité, porté par l'USH, qui s'échelonne sur un an jusqu'au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et s'articule autour de la publication de guides techniques, de la mise à disposition d'outils, de partenariats, de retours d'expériences et d'actions stratégiques.

Les enjeux de la biodiversité et le Manifeste seront abordés lors du prochain Congrès Hlm, qui se tiendra à Lyon du 27 au 29 septembre. Le plan d'action Économie circulaire & Biodiversité est, quant à lui, déjà disponible dans le centre de ressources de l'USH. ● D.V.

© Les Résidences Yvelines Essonne



📍 Les prairies urbaines, des espaces de biodiversité à développer.

**L'**implication du Mouvement Hlm en faveur de la biodiversité n'est pas nouvelle : son histoire est marquée par la création des cités-jardins et des jardins ouvriers, au tout début du XX<sup>e</sup> siècle. Les organismes Hlm sont aujourd'hui concernés par cette question dans la quasi-totalité de leurs activités et métiers : constructeurs, aménageurs, gestionnaires. En 2016 déjà, l'USH avait publié un *Guide pour la prise en compte de la biodiversité dans les métiers du logement social*. Depuis, les organismes rivalisent d'imagination pour rapprocher leurs locataires de la nature avec des projets de jardins partagés ou d'agriculture urbaine, pour protéger et favoriser la biodiversité sur leur parc à travers divers aménagements (nichoirs, noues, façades et toitures végétalisées...) ou en s'associant à des organisations de défense de la biodiversité (la LPO, par exemple). Ces actions (lire aussi en p. 13) émanent d'initiatives portées par des salariés référents ou de parte-

**Biodiversité**

**RECONVERSION DES ESPACES VERTS EN ZONES DE BIODIVERSITÉ**

Le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne prévoit de transformer les espaces verts de l'ensemble de ses résidences en zones « de biodiversité et de lien social ». Les premières expériences-pilotes ont été inaugurées le 9 juin à Saint-Germain-en-Laye (78) dans la résidence Caraman, et le 20 juin à Grigny (91) dans le quartier de la Grande Borne.

Ces zones peuvent prendre trois formes : la ferme urbaine, le parc urbain et la prairie urbaine. La ferme urbaine se compose de jardins partagés, ruchers, poulaillers et/ou espace d'écopâturage avec des moutons ou des chèvres. Le principe étant que les activités et les productions sont destinées aux locataires. Le parc urbain est une zone de biodiversité avec de la végétation spontanée. L'idée est ici de développer un paysage de prairie naturelle à fauchage tardif, où seront installées des promenades et des placettes de repos. La prairie urbaine est une zone plane de biodiversité, avec une prairie naturelle qui accueillera des activités collectives sportives, culturelles et/ou ludiques.

Le bailleur social mobilisera ses « Résid' Managers » pour animer des actions favorisant le lien social. Il prévoit également, pour les locataires, une baisse des charges liées à l'entretien des espaces verts. ● V.L.



📍 Poulailler urbain au pied de la résidence Camaran, à Saint-Germain-en-Laye.

© Les Résidences

**Ressources humaines**

**PAUSE SELFIE ET OUISTITI**

« O uistitiiii ! », « 1,2,3 souriez ! », « Pause Selfie » : de bien curieux messages étaient collés ce printemps sur les miroirs des ascenseurs et des sanitaires du siège social de GrandLyon Habitat et de ses 5 agences territoriales. Créée par la direction de la communication, la campagne « L'annuaire en photos » a proposé aux collaborateurs de prendre la pose dans ces lieux de passage incontournables, transformés pour l'occasion en « point selfie ». Comme l'indiquait la base line « Aidez vos collègues à vous reconnaître », ils pouvaient ensuite mettre à jour leur profil sur l'Intranet.

Conçue exclusivement en interne, cette campagne visait à répondre aux problématiques d'intégration au travail induites par le télétravail et la répartition des salariés sur plusieurs sites, car certains collaborateurs ne s'étaient encore jamais rencontrés après plusieurs mois de collaboration. ● V.L.

**LÉGUMES BIO À ANGERS**

Le 1<sup>er</sup> juin, Angers Loire Habitat et l'association Le Jardin de Cocagne ont signé un partenariat pour la mise en place d'une ferme urbaine dans le quartier de Belle-Beille à Angers. L'objectif

est de créer, sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, un espace de production maraîchère certifié Agriculture Biologique en milieu urbain. Carottes, céleri, choux, salades... seront produits localement et vendus en

circuit extra-court sur le tiers-lieu "l'Échappée Belle"; des paniers de légumes bio seront aussi proposés aux habitants du quartier. Ce projet - inscrit dans le programme "Cultivons notre terre" porté par Angers Loire Métropole, lauréat de l'appel à projets "Quartiers Fertiles" - participe à la création d'emplois locaux, non délocalisables, et à l'insertion professionnelle. Au total, ce seront 8 équivalents temps plein qui seront créés pour une quinzaine de postes de jardiniers en insertion professionnelle. ● V.S.

📍 Signature, sur le terrain, en présence d'élus, de représentants de l'OPH et de l'association.



© Angers Loire Habitat

© GrandLyon Habitat



📍 Léane, stagiaire au service communication de GrandLyon Habitat.



de l'Union sociale  
pour l'habitat

27>29 SEPT. 2022

Eurexpo - Lyon



Arrêté à la date du 16 juin. Des mises à jour régulières seront disponibles sur le site de l'Union : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org), rubrique « Congrès ». Vous pourrez également vous inscrire au Congrès de Lyon sur cette même adresse.

## Mardi 27 septembre

### Matin

#### Salle plénière - 9h30 - 11h45

- 9h30 : Accueil
- 9h45 : **Séance officielle d'ouverture**
- 10h00 : Discours d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat
- Accueil des collectivités locales
- 10h45 : **Les conséquences du retour de l'inflation**

#### Rencontre professionnelle - 11h15 - 12h30

- 11h15 : Organismes fonciers solidaires : un modèle contre la spéculation foncière ?

#### Parvis d'Actualités Habitat - 11h00 - 13h00

- 11h00 : Action cœur de ville : quelles perspectives ?
- 11h45 : Réussir à recruter sur un marché du travail en tension
- 12h30 : La "raison d'être" du Mouvement Hlm : retour sur les travaux de l'Institut Hlm de la RSE

#### Pavillon de l'Exposition - 11h00 - 12h00

- 11h00 : Séquence introductive : Keynote

### Après-midi

#### Salle plénière - 14h00 - 17h00

- 14h00 : **Débat d'actualité avec les présidentes et présidents de Fédérations**  
Le quinquennat qui s'ouvre doit permettre de donner une nouvelle impulsion à la politique du logement, et singulièrement du logement social. Les organismes font face à de nombreux défis et difficultés. Quel regard portent les présidentes et présidents de fédérations sur l'évolution de notre secteur ?
- 15h15 : **Quelles nouvelles dynamiques pour réussir l'ambition du Logement d'abord ?**  
Les organismes Hlm jouent de longue date un rôle essentiel pour le logement des personnes en situation d'exclusion ou en grande difficulté sociale. Ils se sont fortement mobilisés dans le cadre du plan quinquennal « Logement d'Abord » lancé en 2017.

#### Rencontre professionnelle - 14h30 - 16h00

- 14h30 : Eclairage sur l'actualité économique

#### Parvis d'Actualités Habitat - 14h00 - 18h00

- 14h00 : Les OLS, acteurs des politiques locales de l'habitat
- 14h45 : Accompagner les transitions : l'art dans les projets de renouvellement urbain
- 15h30 : Focus régionaux
- 16h15 : L'actualité de la CNAF
- 17h00 : Les Rencontres de l'Outre-mer

#### Pavillon de l'Exposition - 14h00 - 17h30

- 14h00 : Séquence "Tendances : retour sur les sujets évoqués en 2021"
- 14h30 : **Environnement et cadre de vie**  
Végétaliser pour les usagers / Biodiversité / Confort d'été / Enjeu d'avenir sur le cycle de l'eau dans la construction
- 16h30 : Comité de sélection du LAB Logement innovant  
IMPULSE PARTNERS



### Agitateurs, d'idées !

Les bailleurs sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes et l'AURA Hlm (Association des organismes Hlm en région), vous proposent, dans le cadre de ce Congrès Hlm, un espace d'innovation et de cocreation d'idées.

Un TIERS-LIEU au service de la transition climatique, économique et sociétale sera animé pendant les 3 jours.

Un espace pour faire ensemble :

DIALOGUER, PENSER, APPRENDRE et AGIR COLLECTIVEMENT, parce qu'il est capital d'anticiper les tendances du secteur professionnel Hlm et les futurs besoins des ménages, comme de garder un rythme suffisant dans le développement de nouvelles offres et de services innovants. Les organismes Hlm ne peuvent plus désormais compter uniquement sur leurs ressources internes pour se renouveler, ils doivent créer un écosystème collaboratif dédié aux idées innovantes. Ce processus transforme les stratégies d'entreprise et leurs modèles économiques vers davantage d'ouverture, il change les rapports entre les acteurs de la chaîne de valeur et leur perception.

ALORS PASSEZ NOUS VOIR ET INVITEZ-VOUS À LA TABLE...!



# Mercredi 28 septembre

## Matin

### Salle plénière · 9h30 - 12h30

- 9h30 : **Maîtriser, décarboner, rénover, recycler : comment faire face à la crise énergétique ?**

Alors que les différentes crises récentes de l'énergie : prix, impacts sur l'environnement, émission de gaz à effet de serre, non-renouvelabilité, dépendance, nous rappellent l'urgence de modifier nos pratiques, quelles solutions s'offrent à nous ?

- 11h15 : **Le développement du logement social à l'épreuve des dynamiques métropolitaines**

Caractérisées par une démographie dynamique et un parc Hlm conséquent, les 22 métropoles françaises ont longtemps fait figures de locomotives de la production Hlm. Or, depuis 2 ans au moins, la dynamique s'essouffle, comme en témoignent les mauvais résultats du secteur en matière d'offre nouvelle.

### Rencontre professionnelle · 11h15 - 12h30

- 11h15 : La relation aux demandeurs et locataires à l'heure du numérique : Quels impacts ? Quelles limites ?

### Parvis d'Actualités Habitat · 9h30 - 13h00

- 9h30 : Expertise et engagement dans la prévention des difficultés : Devenir syndicat certifié Quali SR

- 10h15 : Europe – Paquet Climat – Financements 2021-2027

- 11h00 : Focus régionaux

- 11h45 : Innover en faveur de la transition climatique avec l'aide du Fonds de soutien à l'innovation (FSI)

- 12h30 : Architecture : remise du Prix du projet citoyen Hlm (UNSCA - USH)

### Pavillon de l'Exposition · 9h30 - 12h00

- 9h30 : Séquence "Tendances"

- 10h00 : **Réhabiliter pour passer le cap 2034**

Allongement de la durée d'usage / Penser avec les usagers / Qualité de l'air / Massifier la rénovation avec le programme Renov'up / Transports individuels (électromobilité et vélo)

# Jeudi 29 septembre

## Matin

### Salle plénière · 9h30 - 12h00

- 9h30 : **Les élections de locataires : quelles priorités pour le mandat 2022 - 2026 ?**

- 10h30 : **Le NPNRU face aux défis de la mise en œuvre et de la transition écologique**

Alors que l'année 2022 a connu les derniers comités d'engagement de l'ANRU, les projets de renouvellement urbain soutenus dans le cadre du NPNRU sont désormais validés et en cours de mise en œuvre.

### Rencontres professionnelles · 9h30 - 12h30

- 9h30 : L'accession sociale à la propriété, levier de dynamisation des territoires et des parcours résidentiels

- 11h15 : Réussir l'accompagnement des locataires en situation de vieillissement

### Parvis d'Actualités Habitat · 10h00 - 12h45

- 10h00 : La mobilisation des organismes dans la crise ukrainienne

- 10h45 : Piloter financièrement votre organisme avec Visial Web

- 11h30 : Le Logement d'abord vu par les personnes concernées : l'éclairage de la recherche

- 12h15 : Remise des diplômes du Master 2 "droit immobilier et management du logement et de l'habitat social" / Université Sorbonne Paris Nord

### Pavillon de l'Exposition · 10h30 - 12h30

- 10h30 : Séquence "Tendances"

- 11h00 : Construire et décarboner : RE2020, comment passer les caps de 2022, 2025 et 2028 ? 1<sup>ers</sup> retours d'expérience de la RE2020 / Comment passer les caps 2022, 2025, 2028 ? / Quelle vision matériaux-équipements dans ce contexte : biosourcés, béton, équipements techniques / Quelle est la vraie performance des bâtiments RE2020 ? / Solutions bas-carbone Sekoya : le pitch des lauréats

## Après-midi

### Salle plénière · 14h30 - 17h15

- 14h30 : **Logement social : comment conjuguer quantité et qualité ?**

Avec des attentes nationales fortes en matière de production de logements, comment concilier volume de construction, qualité d'usage, et maîtrise de la surqualité, en assurant le maintien des équilibres sociétaux, économiques et environnementaux ?

- 16h15 : **Présentation et remise des Trophées de l'innovation Hlm en partenariat avec : AFPOLS, ARKEA, Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts), Caisse d'épargne, EDF, Fondation SMA Excellence**

### Rencontres professionnelles · 14h30 - 17h30

- 14h30 : Entre le neuf et la rénovation, qu'est-ce que la "seconde vie" du patrimoine ?

- 16h00 : Globaliser les prestations sociales : les objectifs, les obstacles

### Parvis d'Actualités Habitat · 14h00 - 17h45

- 14h00 : Quelle actualité pour la CGLLS ?

- 14h45 : Présentation du Manifeste USH pour la biodiversité

- 15h30 : Le Label Quali'Hlm en évolution : focus sur les mentions spéciales

- 16h15 : Remise du Prix USH-CDC de l'article scientifique sur l'habitat social et échanges avec les lauréats

- 17h15 : Remise des diplômes « Executive Master dirigeants du logement social » (EMDLS) / Université Paris Dauphine

### Pavillon de l'Exposition · 14h00 - 16h00

- 14h00 : Séquence "Tendances"

- 14h30 : **L'économie circulaire appliquée à la construction**

Écoconception / Écologie industrielle et territoriale / Recyclage et réemploi de matériaux / Approvisionnement durable / Masterclass sur le réemploi dans la construction

## Après-midi

### Salle plénière · 14h15 - 17h00

- 14h15 : **Le logement grande cause nationale du quinquennat, à quelles conditions ?**

La politique peut-elle faire l'impasse sur la question du logement ?

D'évidence non, et les liens très étroits entre le logement et le pouvoir d'achat, l'attractivité des territoires, la transition environnementale, la lutte contre les injustices socio-économiques plaident pour une meilleure prise en compte du rôle que le logement social peut et doit jouer dans le quinquennat qui s'ouvre.

- 15h15 : **Discours officiels de clôture**

- Présentation et approbation de la résolution

- Discours d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat

- Discours du représentant du gouvernement

### Rencontre professionnelle · 14h00 - 15h30

- 14h00 : BIM Gestion : bilan et perspectives de son déploiement autour des métiers de l'exploitation maintenance

### Parvis d'Actualités Habitat · 14h00 - 15h45

- 14h00 : Crise des matériaux, jeux d'acteur et stratégies des organismes

- 14h45 : Entrepreneuriat et activité économique en QPV

- 15h15 : Le sport, vecteur d'inclusion sociale et de dynamisation territoriale

### Pavillon de l'Exposition · 14h30 - 16h00

**Évolution des coûts de l'énergie : comment faire face ?**

- 14h30 : Les enjeux de l'achat d'énergie

- 15h15 : Détection et accompagnement des habitants en précarité énergétique

## **En bref**

**Partenariat.** Dans la continuité de ses actions à destination des jeunes pour favoriser le lien emploi-formation, la Nantaise d'Habitations a signé un accord avec le groupe ESPI, établissement d'enseignement supérieur privé, spécialisé dans la formation aux métiers de l'immobilier. Ce partenariat vise à accompagner les jeunes talents de l'immobilier de demain. Il porte sur de nombreux aspects tels que la pédagogie, la formation continue, le recrutement ou encore la recherche et la prospective.

**CALEOL.** Afin de faciliter les échanges et l'organisation des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, Valloire Habitat a déployé un espace numérique sécurisé pour les communes partenaires. L'Extranet commune est un outil multimédia disponible à partir du site Internet de Valloire Habitat. Chaque municipalité est identifiée dès la connexion à l'Extranet, afin d'avoir accès à ses propres candidatures.

**Syndic solidaire.** Pour lutter contre le développement de copropriétés en difficulté, Erilia Syndic se transforme en Carré Syndic. Avec 7 421 lots gérés, ce syndic professionnel prévoit des séances de coaching des primo-accédants pour les aider à s'approprier leur nouveau statut, et un soutien renforcé des situations sociales et financières difficiles. Des tarifs ont été négociés pour l'énergie par groupement d'achats, pour le contrat d'assurance multirisques immeubles et pour les honoraires du syndic.

**ULS.** Seqens a signé le 31 mai avec la société AGARIM, experte de la structuration d'opérations en démembrement de propriété, pour 3 ans, un partenariat visant à développer, en usufruit locatif social, des programmes de logements sociaux et abordables dans les zones tendues. Les biens immobiliers pourront porter sur des lots de copropriété ou sur des immeubles entiers. La convention vise la réalisation de 200 logements par an sur 3 ans, soit 600 logements. ●

## **Mobilité**

### **TOUS EN SELLE !**

**R**oulements de pédales le 10 juin, chez **Alcéane**, qui organisait une journée sur le thème des écomobilités pour ses collaborateurs. Dès le petit-déjeuner, de rigueur avant l'effort, mixer ses fruits pour obtenir son smoothie passait par quelques coups de pédales bien sentis sur un vélo statique. Trois sessions d'atelier mécanique collectif participatif ont ensuite eu lieu tandis que certains salariés prenaient en main un vélo électrique, ces deux animations étant encadrées par l'association La Roue Libre. Dans le même temps, d'autres avaient enfourché leur bécane pour des balades organisées sur un circuit prédéfini de 12 km.

Cette initiative s'est déroulée en présence de La Sécurité Routière, dont le stand accueillait une animation sur la trottinette électrique, Renault Le Havre, avec l'exposition de 3 modèles de véhicules électrique, hybride et PHEV (véhicules hybrides rechargeables), et InterSport



© Alcéane

Gonfreville, avec l'exposition d'une dizaine de vélos musculaires et électriques. Elle était organisée dans le cadre de la démarche Objectif Employeur Pro Vélo, programme visant à accompagner techniquement et financièrement les entreprises vers la labellisation, dans lequel Alcéane est engagée. Huit collaborateurs sont déjà dotés de vélos LIA (service de location de la ville), des forfaits et primes mobilités ont été attribués à ceux qui souhaitaient s'équiper.

📍 La direction d'Alcéane vise la labellisation Employeur Pro Vélo d'ici l'an prochain.

Le nouvel abri vélo a été inauguré. La remise des prix du challenge *Mai à vélo*, organisé par la Ville du Havre, auquel 28 collaborateurs ont participé en parcourant plus de 5 750 km, s'est déroulée durant le déjeuner. Six d'entre eux sont classés dans les 15 premiers sur 385 participants. ● D.V.

## **Fracture numérique**

### **IL N'Y A PAS D'ÂGE POUR LE NUMÉRIQUE**

**D**écouvrir l'informatique et défricher Internet dans un bus garé sur un parking, c'est possible ? Oui, si l'on a entre 65 et 75 ans, qu'on habite Montpellier et qu'on est locataire d'**Hérault Logement**. L'OPH de Montpellier s'est

associé à l'ADMR, réseau associatif national de service à la personne, et à la Carsat Languedoc-Roussillon, pour organiser 6 ateliers collectifs de 2h chacun, destinés aux seniors en situation de fracture numérique. Ces modules de formation se sont effectivement déroulés dans un bus de l'ADMR, adapté et mis à disposition sur le parking de l'Office. L'adresse mail, le web, les achats en ligne, les services en ligne des administrations... autant de sujets abordés à cette occasion, avec la découverte de Mon Espace Hérault Logement. La Carsat a offert 12 tablettes numériques aux locataires participants, dont la prise en main s'est faite sur place. ● D.V.



© Hérault Logement

📍 Le DG d'Hérault Logement et la chargée de développement territoire de l'Hérault de la Carsat participent à un atelier numérique.

CRISE SANITAIRE

# Des conséquences sociales profondes remontées du terrain

128 acteurs de terrains témoignent de leur vécu et de leur ressenti concernant les populations fragilisées lors de la crise sanitaire. Ils révèlent des situations qui s'enracinent, génèrent des crispations « au long cours » et nécessitent « une vigilance sociale ».

**M**ontée de l'agressivité envers les acteurs associatifs ou les intervenants sociaux, défiance des usagers à l'égard des institutions, sentiment d'injustice croissant ou de « *ne plus avoir rien à perdre* », repli sur soi, perte de sens, difficultés à se projeter vers l'avenir et à se mobiliser... Les qualificatifs remontés dans le questionnaire adressé par le CNLE (Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale) aux acteurs de terrain au contact de la population<sup>(1)</sup> sont sans appel sur les dégâts sociaux causés par la pandémie de Covid-19 et les confinements. Dégâts qu'il recense scrupuleusement dans un « baromètre qualitatif » complétant un rapport remis au Premier ministre Jean Castex au printemps 2021<sup>(2)</sup>. Sur 251 questionnaires envoyés à 28 réseaux entre octobre 2021 et février 2022, 128 réponses éclairaient « *les lignes de fracture et de clivage, les inquiétudes et les crispations* » des catégories fragilisées par la crise sanitaire.

## Une population hétérogène

Pour catégoriser ces publics fragilisés, l'étude remonte deux types de situation. Elle s'intéresse d'abord à ceux pour qui la crise sanitaire a généré ou aggravé des difficultés sanitaires et sociales. Il s'agit des ménages soumis à des tensions financières (diminution de ressources en raison des confinements, congés maladie de longue durée pour Covid long, parents ayant dû démissionner pour garder leurs enfants, perte d'un conjoint ou séparation familiale, hausse des charges due au télétravail ou obsèques à financer...); mais aussi ceux ayant basculé dans la précarité (travailleurs pauvres ou saisonniers, surendettés, étudiants en activité, primo-arrivants sur le marché de l'emploi, familles nombreuses ou monoparentales, retraités à faible revenu, bénéficiaires de minima sociaux...). Sont également concernés les ménages qui souffrent de problématiques de mal-être, d'isolement,

ou de fortes difficultés psychiques et de santé (personnes âgées seules, salariés dont les relations de travail se sont délitées, familles en repli avec parfois des situations de violence, populations en structures d'hébergement, aidants démunis sans les relais habituels, enfants et jeunes privés d'activités sportives et de loisirs, parcours d'insertion ou d'accès aux soins rompus, salariés victimes de *burn-out*...); enfin les personnes ayant des difficultés d'accès aux droits, étrangers attendant un titre de séjour ou son renouvellement, indépendants ou saisonniers, personnes âgées en perte d'autonomie. Sur ce point, l'étude pointe la fermeture des guichets physiques et l'accélération de la numérisation comme seul mode d'accès au service public.

## Le poids du logement, lourd pour tous

Le deuxième type de situation identifié frappe les ménages souffrant de difficultés conjoncturelles mais qui peuvent basculer sur la durée. Transversale à toutes les catégories évoquées, la question des charges liées au logement pèse sur tous les ménages fragilisés par la crise. La précarisation subie « *compromet l'accès à un logement autonome* », et cela concerne aussi bien les ménages séparés par la crise que les étudiants en rupture familiale ou les personnes en souffrance du fait de l'isolement. Certains acteurs témoignent aussi d'un impact négatif du prolongement de la trêve hivernale sur les impayés.

Pour cette catégorie de population, les risques sont multiples : persistance de non-recours, démotivation à faire valoir ses droits, détérioration de l'état de santé du fait d'un éloignement du parcours de soins (SDF, résidents en milieu rural ou en difficultés psychiques...). Certains acteurs évoquent également « *des critères qui semblent de plus en plus restrictifs* », concernant les APL et l'assurance chômage. L'étude constate ainsi l'apparition de « *populations interstitielles* » dont la situation ne permet ni autonomie financière ni aides publiques.



© P. Faure/FAP

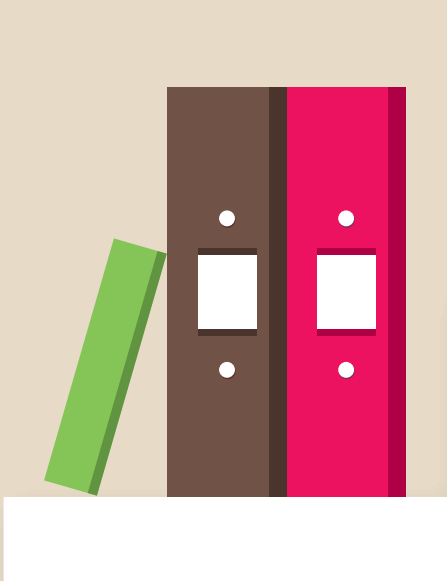
🔗 La question des charges liées au logement est commune à toutes les catégories de ménages touchés par la crise.

Autant de situations qui « *peuvent déboucher sur de l'exclusion sociale* », des « *émotions qui traversent la société et peuvent être à l'origine de mouvements sociaux ou de nouveaux phénomènes d'exclusion* » sur lesquels le CNLE appelle l'État et les acteurs de terrain à rester extrêmement vigilants. ● D.V.

(1) Parmi lesquels l'USH, mais aussi des associations nationales de lutte contre les exclusions, des administrations, des intervenants auprès d'étudiants, des acteurs mobilisés pour l'accès aux droits, de la protection de l'enfance, de la lutte contre la précarité énergétique, les réseaux bancaires, Pôle emploi...

(2) La pauvreté démultipliée. Dimensions, processus et réponses, Rapport remis au Premier ministre Jean Castex, CNLE, mai 2021.

# Vient DE Paraître



## REPÈRES n°95 Comment initier une démarche de réemploi des matériaux ?

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](http://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](mailto:morgane.raimbaud@union-habitat.org) ou sur la boutique en ligne sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

**D**ans un contexte de raréfaction des matières premières, comme le sable ou certains métaux, et de difficultés d'approvisionnement, le réemploi des matériaux se présente comme l'une des réponses les plus efficaces d'une économie réellement circulaire puisqu'il permet de prévenir la production de déchets et la consommation de matières premières par la prolongation de la durée de vie des matériaux. En termes d'émissions de gaz à effet de serre, là encore, les matériaux de réemploi sont une solution performante, à tel point que la nouvelle réglementation environnementale relative au secteur du bâtiment (RE 2020) considère leur impact carbone comme étant égal à zéro.

Le réemploi revêt également une dimension sociale car il s'applique dans des opérations de terrain non-délocalisables et porteuses de nouvelles compétences. Il peut ainsi participer favorablement au développement des territoires en s'appuyant sur des marchés et acteurs locaux.

L'USH propose un guide méthodologique destiné aux maîtrises d'ouvrage Hlm pour leur permettre d'initier ou de pérenniser des démarches de réemploi dans leurs projets. Il s'agit de sensibiliser les acteurs, de leur donner les clés pour comprendre les pratiques, ainsi que les outils pour passer à l'action aussi bien dans des opérations de construction neuve, de réhabilitation que de déconstruction.

**Contact :** Véronique Velez, responsable du département Innovation et Prospective, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH - Mél. : [veronique.velez@union-habitat.org](mailto:veronique.velez@union-habitat.org)

## Pouvoir d'achat

### 5 KILOS À 5 EUROS

© Andes



Depuis le 12 mai, **Valdevy** distribue chaque semaine des paniers primeurs à prix réduit à ses locataires du QPV Chaperon

vert, situé à cheval entre Arcueil et Gentilly (94). Les 5 kilos de fruits et légumes sont vendus 5 euros. Cette action montée avec la Ville,

Près de 190 familles bénéficient déjà de cette activité d'économie sociale et solidaire.

la Maison du projet, l'Association nationale de développement des épicerie solidaire (Andes), et soutenue par France Relance, bénéficie déjà à 188 familles du quartier. Les produits frais sont collectés auprès des grossistes du MIN de Rungis, puis valorisés et distribués par le Potager de Marianne, chantier d'insertion de l'association Andes (groupe Agrica).

Une réflexion est engagée pour étendre ce dispositif à d'autres QPV dans lesquels Valdevy possède du patrimoine. ● **D.V.**

## Solidarité

### LA FAS APPELLE À UNE RELANCE DU LOGEMENT SOCIAL

Lors de son congrès qui s'est déroulé les 15 et 16 juin 2022 à Rennes, la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) a adopté son projet fédéral 2022-2027 avec l'objectif de « *contribuer à ce que la réalisation du plein emploi en France s'accompagne enfin d'une réduction massive de la pauvreté et de la précarité* ».

Elle entend interpeler les pouvoirs publics sur plusieurs mesures, parmi lesquelles la nécessité d'une loi de programmation de la rue, à l'hébergement au logement, « *permettant notamment la relance nécessaire du logement social et un financement pour un accompagnement social à hauteur des besoins* ». Elle considère que le cœur de sa mission, le travail social, doit centrer ses évolutions « *sur la continuité de l'accompagnement et dans la diversité des besoins concernant la santé, l'hébergement, le logement, la formation, l'emploi, la culture* ». ● **V.L.**



© P. Madry

À quand une loi "de la rue, à l'hébergement au logement" ?

## Nomination

### Unafo

© E. Le Gars



**Bertrand Declémy**, directeur général d'Aréli, bailleur associatif implanté dans les Hauts-de-France, a été élu président de l'Unafo, succédant à Jean-Paul Vaillant.

Bertrand Declémy est par ailleurs membre du comité régional Action Logement des Hauts-de-France et administrateur de l'Office Hlm Pas-de-Calais Habitat. ●

## En bref

**Colocations solidaires.** ACM habitat et l'Afev ont signé le 30 mai une convention de partenariat sur 3 ans pour réaliser des colocations étudiantes à projets solidaires (KAPS). À la rentrée de septembre, une quinzaine d'étudiants accéderont à des logements T4/T5 pour un loyer réduit de 200 € par mois (avant APL). En contrepartie, ils investiront au moins 5 h par semaine dans la mise en place d'actions de solidarité pour les habitants du quartier de la Mosson (événements conviviaux, actions intergénérationnelles ou éducatives), à Montpellier, où débute cette expérimentation.

**Intergénérationnel.** Trois Moulins Habitat (groupe Polylogis) s'associe à la start-up Camarage pour proposer une offre de cohabitation intergénérationnelle en Seine-et-Marne. Les locataires de plus de 60 ans disposant d'une chambre supplémentaire et intéressés par un complément de revenu sont invités à se faire connaître auprès de Camarage qui, via une plateforme dédiée, assurera la mise en relation avec des étudiants.

**Service civique.** Domofrance a signé le 2 juin, avec trois partenaires, des conventions visant à lutter contre l'isolement des locataires seniors, faciliter leur inclusion numérique et prévenir la fracture intergénérationnelle en proposant des activités mêlant les générations, animées par des volontaires en service civique. Les partenaires sont : le Service civique Solidarité Senior (SC2S), l'association Faits de Cœur's et le Centre communal d'action sociale (CCAS) Pôle senior. ●

RECHERCHE

# LA PARTICIPATION DES HABITANTS : UN MOTEUR DE L'INNOVATION SOCIALE

Un colloque organisé le 2 juin a clôturé le programme de recherche soutenu par l'USH et la Banque des Territoires sur les pratiques collaboratives dans l'habitat social. Il en résulte que, malgré les difficultés à mettre en œuvre la participation, celle-ci reste un moteur de l'innovation sociale des organismes Hlm et une inspiration pour améliorer le fonctionnement démocratique de la société.

Organisé à l'École nationale d'architecture de Paris-Val de Seine, le colloque du 2 juin a présenté les résultats de la recherche sur les pratiques collaboratives dans l'habitat social (2019-2021) qui dépassent le cadre de la seule concertation<sup>(1)</sup>, posant la question du renouveau des modes de relations entre organismes Hlm et locataires. Les participants représentaient un large éventail d'acteurs (chercheurs, élus locaux, organismes Hlm, associations) invités à se saisir de ces résultats émanant du terrain, dans le but

de les discuter et de se les approprier en fonction de leur propre contexte local.

## Habitants ou locataires ?

Céline Di Mercurio, responsable du développement social des quartiers, de l'inclusion numérique et de l'innovation sociale à l'USH, observe une évolution qui a conduit au fil des ans le locataire Hlm à devenir un locataire/habitant en lien avec son territoire puis un locataire/citoyen doté d'une volonté d'agir. Parallèlement, les organismes Hlm sont devenus progressivement des acteurs de la cohésion sociale. Cependant, si la participation des locataires est difficile à mettre en œuvre, elle reste un moteur d'innovation sociale des organismes Hlm. Mais est-elle toujours nécessaire ? Le premier adjoint à la mairie de Cachan (94), Camille Vielhescaze, voit dans l'injonction à participer adressée aux locataires Hlm un paradoxe : « *Ce sont toujours les habitants des mêmes quartiers qui devraient participer alors même que leurs réseaux de solidarité y sont souvent bien plus développés qu'ailleurs.* ».

Co-animatrice du programme de recherche et professeure à l'École d'urbanisme de Paris, Claire Carriou a replacé la question de la participation habitante dans le temps long et montré qu'elle a toujours été une problématique à résoudre, qu'elle est évolutive, intimement liée aux transformations du Mouvement Hlm qu'elle contribue à structurer. Aux yeux de Claire Carriou, « *c'est une catégorie en mouvement* ».

## Le rôle des contextes locaux

Ces conclusions sont confirmées par deux monographies. Celle du jardin partagé de Bonneuil-sur-Marne (94), une com-

mune qui compte 76% de logements sociaux, a été présentée par Sylvaine Le Garrec, sociologue et chercheuse indépendante : « *Ce jardin est né à l'initiative des habitants dans le cadre du conseil citoyen et de la dynamique créée par le programme de renouvellement urbain (PRU). Son but était d'améliorer l'image du quartier et de le rendre plus agréable à vivre.* » Il a reçu le soutien de Valophis Habitat à travers son pôle DSU et d'autres acteurs institutionnels. Géré par deux locataires référents, le jardin a bien fonctionné et attiré de plus en plus. Son déplacement est en cours dans le cadre du PRU.

La seconde monographie concerne une initiative de l'ESH Famille & Provence dans le quartier d'Encagnane (64% de logements sociaux) à Aix-en-Provence. Séverine Bonnin-Oliveira, maîtresse de conférences à Aix-Marseille Université a rappelé le contexte d'un organisme Hlm « *tourné vers l'innovation sociale et le développement local* ». La plateforme, « *easipourtous* », est née de ces orientations avec l'intention d'aller vers les habitants, de recueillir et de faire incubé leurs projets pour les mettre ensuite en œuvre avec l'appui de partenaires institutionnels à chaque fois que nécessaire (ville, associations, centres sociaux...). Dans ce cadre, l'ESH a développé une culture de l'innovation sociale et s'est dotée de compétences sur la recherche de financements publics et privés. Ces deux exemples de pratiques collaboratives montrent le facteur décisif des contextes locaux dans leur émergence et la vanité de rechercher des recettes transposables partout.

En contrepoint, le sociologue Thierry Oblet, maître de conférences à l'université de Bordeaux, a rappelé que, dans les années fastes de la politique de la ville, la question de la participation des habitants était intimement liée au projet porté par cette politique publique. Pour quoi et comment a-t-elle été délégitimée ? Qu'a-t-on perdu lorsque les porteurs de pancartes sont devenus des porteurs de

## Effets de genre

Maîtresse de conférences en sciences humaines et sociales à l'ENSA Paris-Belleville, Laetitia Overney s'est interrogée sur les effets de genre induits par ces dispositifs. Elle a observé, lors de précédentes recherches dans le quartier de La Duchère à Lyon, que les femmes s'engageaient plus que les hommes dans les pratiques collaboratives. Les participants aux collectifs qu'elle étudiait étaient majoritairement des femmes exerçant dans leur quartier des métiers salariés qui les situaient à des postes d'observation privilégiés. Bien informées et davantage inscrites dans les réseaux de solidarité que les hommes, elles assuraient également l'essentiel, voire la totalité des tâches administratives, ce qui est une constante dans les milieux populaires. Laetitia Overney s'interroge cependant sur les conséquences de ces dispositifs collaboratifs. Ne risquent-ils pas d'assigner les femmes, même involontairement, à certaines activités socio-culturelles au détriment d'actions revendicatives plus émancipatrices ? ●

Les femmes s'engagent plus que les hommes dans les pratiques collaboratives. ➔

projet ? Faut-il, et comment, repolitiser la participation ? Cela supposerait une plus grande part de pouvoir de décision aux locataires, a remarqué Cécile Belard du Plantys, directrice générale de **Paris Habitat**. Pour Slimane Tir, directeur du renouvellement urbain et des relations aux territoires d'**Habitat du Nord**, la participation citoyenne fait partie de la conception même de la mission sociale Hlm et doit être pensée et organisée comme telle. Aux yeux du président de la Fédération nationale des centres sociaux, Tarik Touahria, la participation fonctionne vraiment quand « *les décideurs et les techniciens acceptent une relation d'égalité avec les habitants* ».

Thierry Oblet a également alerté sur le piège que peut receler la participation pour les habitants. Ils peuvent par exemple être d'accord sur une rénovation mais pas sur l'augmentation de loyer qui s'ensuivrait. Exemple repris par Adrien Delacroix, adjoint au maire de Saint-Denis et président de **Plaine Commune Habitat**, à propos des enjeux de la transition écologique : « *L'amélioration des performances énergétiques du bâti entraîne une hausse des loyers qui pose la question de savoir où mettre le curseur. Mais si on réhabilite a minima, les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> passent à la trappe.* »

### Être clair sur les objectifs de la participation

À travers l'étude des pratiques collaboratives, l'équipe de recherche a discerné une tendance des organismes Hlm à rechercher « *une sorte d'habitant idéal qui n'existe pas dans la réalité* », selon Sabrina Bresson, co-animatrice de la recherche et maîtresse de conférences à l'ENSA Paris Val-de-Seine. Pour réduire cet écart, Xavier Rouquérol, directeur de l'Innovation sociale de **Famille & Provence**, insiste sur la nécessité « *d'être clair sur ce qui est attendu de la participation et de savoir écouter les habitants afin qu'ils n'aient jamais le sentiment de participer pour rien.* »

Camille Floderer, docteure en science politique (CHERPA-IEP d'Aix-en-Provence),



© Clichés Urbains

a présenté les effets contrastés des dispositifs collaboratifs sur les habitants. Ils génèrent des relations de sociabilité actives et essentielles au « *sentiment de bien vivre* ». On y trouve aussi des logiques de distinction, de refus d'avoir à côtoyer des plus pauvres que soi et des fractures culturelles qu'une référence de jardin partagé évoque ainsi : « *Elles sont à l'écart, tu vois ? Elles disent que leur culture ne leur permet pas de manger avec nous.* »

Sur le pouvoir d'agir des habitants, objectif fréquemment avancé par les bailleurs, les dispositifs font émerger des formes de mobilisations collectives mais, bien qu'utiles là encore au développement de lien social, elles sont souvent fragiles et temporaires. Peut-il en être autrement ? Comme l'a souligné Alain Gaulon, secrétaire de la CNL, « *la préoccupation majeure des locataires est de savoir comment payer le loyer, les charges et les courses avant de s'intéresser à la gestion du jardin partagé.* » En conclusion, Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'USH, a reconnu l'intérêt de ces dispositifs en subordonnant leur efficacité au fait « *de montrer d'abord aux habitants que nous sommes en capacité de leur fournir le service de base* », c'est-à-dire les loger à des conditions de coûts et de confort qui leur permettent de mieux vivre. ● **V.R.**

(1) Ce programme de recherche a été conduit par une équipe issue de quatre laboratoires : LAVUE (ENSA Paris Val-de-Seine), Lab'urba (École d'urbanisme de Paris), LIEU (Aix-Marseille Université), Clersé (Université de Lille). Soutenu par l'USH et la Banque des Territoires, il s'est déroulé dans trois régions auprès de neuf organismes Hlm : Habitat du Nord, Lille Métropole Habitat et Clésence (Hauts-de-France) ; Côte d'Azur Habitat, Famille & Provence, Logis Familial (PACA) ; Hauts-de-Seine Habitat, Emmaüs Habitat et le Groupe Valophis Habitat (Île-de-France). Les trois Associations régionales Hlm concernées ont également participé aux travaux.



#### Pour en savoir plus :

des actes seront publiés dans la collection des cahiers de l'USH. Un dossier est consultable en ligne sur le centre de ressources de l'USH.



**Contacts USH :** Dominique Belargent, dominique.belargent@union-habitat.org et Céline Di Mercurio, celine.dimercurio@union-habitat.org

INTERCOMMUNALITÉS

# La vente Hlm aux particuliers et entre bailleurs sociaux vue depuis un EPCI

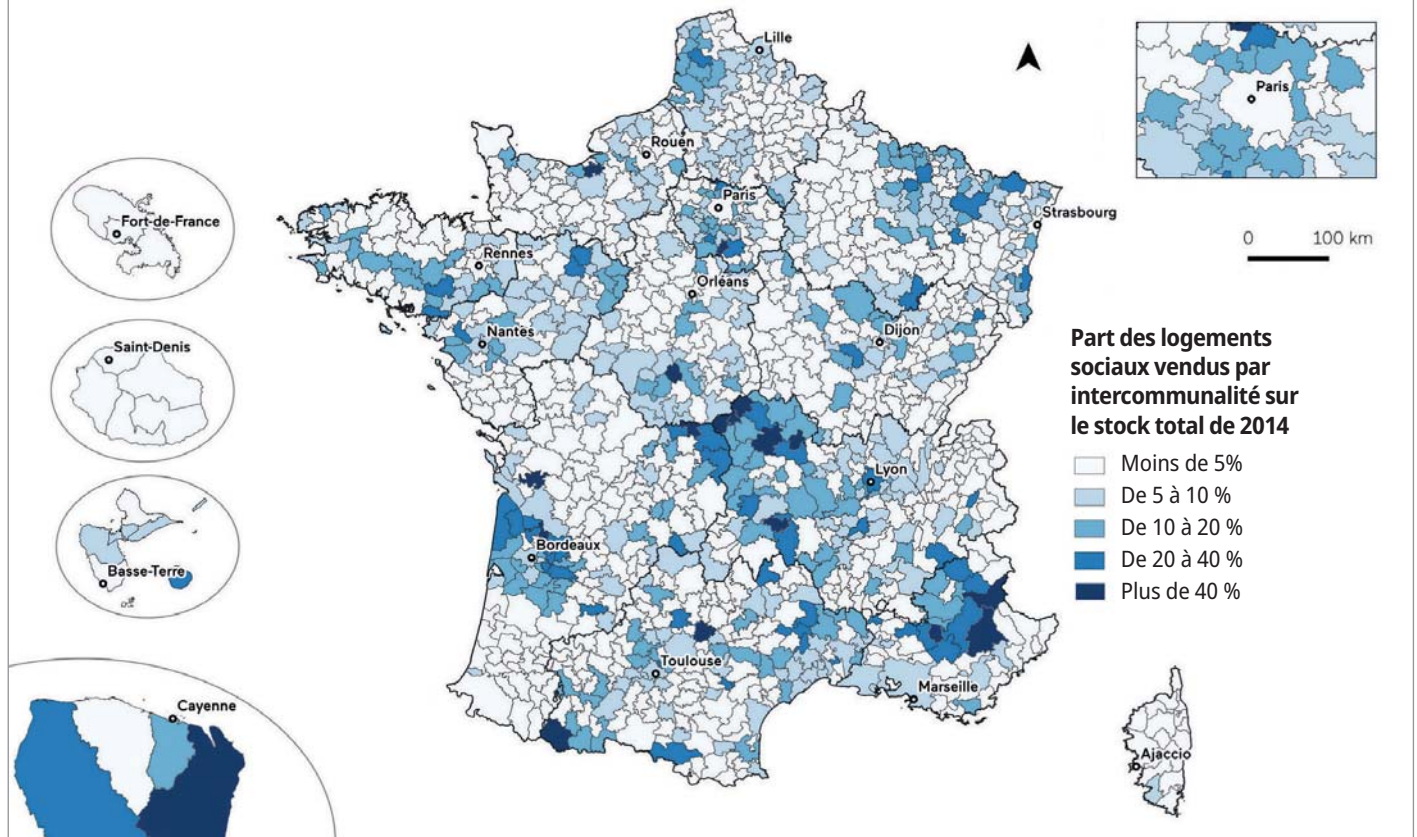
**Q**ui vend quoi et à qui ? Et comment ces ventes s'articulent-elles avec les dynamiques territoriales ? Intercommunalités de France (ex-ADCF) publie, avec le cabinet Acadie, un Atlas de la vente Hlm aux particuliers et entre bailleurs sociaux.

Cet atlas, revendiqué comme « exploratoire », utilise les données du RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) sur 10 ans (2011-2020). Premier résultat : sur la période 2014-2020, 180 000 logements sociaux ont été vendus, dont 65 000 à des particuliers et 115 000 à des bailleurs.

Si, en valeur absolue, la géographie des ventes se concentre sans surprise dans les grandes agglomérations, le résultat est tout autre lorsqu'on les rapporte au parc existant. Alors, « c'est plutôt dans les petites villes et les intercommunalités rurales que les ventes sont les plus importantes, au regard du parc souvent modeste de logements sociaux », soulignent les auteurs de l'atlas. Ils confirment que les ventes aux particuliers ciblent plus souvent les logements individuels, tandis que les ventes entre bailleurs, qui « ont été multipliées ces dernières années à la faveur des regroupements », plutôt les logements collectifs.

En croisant avec les dynamiques des territoires intercommunaux, les géographes observent, à grands traits (ils reconnaissent eux-mêmes qu'il faut nuancer cette « approche binaire ») que, « au sein de la France dite "du milieu", là où les dynamiques économiques et démographiques sont moins actives, la vente Hlm est concentrée en direction des particuliers et concerne plutôt le logement individuel » et que, à l'opposé, « les territoires dynamiques, les littoraux, les agglomérations connaissent une vente Hlm plus intense qui se joue plutôt entre bailleurs ». ● V.L.

Logements sociaux vendus depuis 2014, rapportés au parc existant



Source : RPLS 2020 - Traitement Intercommunalités de France/Acadie



## Dédensification

# Démolir pour retendre l'offre

« **L**a commune de Gien est typique d'un secteur détendu sur lequel il faut restructurer l'offre », souligne Olivier Pasquet, directeur général de LogemLoiret. Depuis une vingtaine d'années, l'Office pratique des démolitions, sans reconstitution de l'offre. « Le mouvement s'est accéléré depuis une dizaine d'années ».

Dans le quartier des Montoires, à la place de quatre tours de logements sociaux, représentant 210 appartements, LogemLoiret construit une nouvelle gendarmerie (caserne, locaux administratifs et techniques et 49 logements dont 21 maisons individuelles pour les personnels et leurs familles). L'ensemble devrait être terminé pour la fin de l'année. Cette opération clôture une intervention lourde sur ce quartier politique de la ville. C'est aussi l'occasion de « pratiquer une transition architecturale » entre les bâtiments en R+4 et R+5 des Hauts-de-Gien et le secteur pavillonnaire. À 800 mètres de là, une autre restructuration est en cours. Deux bâtiments, représentant 42 logements,

ainsi qu'un parking sont en voie de démolition, tandis que trois autres bâtiments (69 logements) connaîtront une réhabilitation. L'ensemble du site sera résidentiel et les parkings extérieurs réaménagés. Dans ce quartier, environ 300 logements ont ainsi été retirés du marché en 10 ans. « D'autres démolitions sèches sont prévues à Gien. Dans le quartier des Champs de la ville, on a acté la démolition de 30 logements vides. Une étude urbaine est en cours pour en mesurer les impacts et envisager éventuellement une centaine d'autres », détaille Olivier Pasquet pour qui l'objectif est que « les logements qui sont encore attractifs le restent ». Malgré cette stratégie de dédensification, visant à retendre le marché, le taux de vacance reste élevé à Gien, selon le directeur général, autour de 10 %.

### Vacance résiduelle et structurelle

Et aux alentours, la problématique est la même. « À Briare, on a démolit une centaine de logements il y a 5 ans. Ils n'ont pas été reconstruits.



© Achromate Vision

Dans le PSP (Plan stratégique de patrimoine) qui sera adopté en fin d'année, il se pourrait que d'autres soient prévues », poursuit-il. Autre option du bailleur social : « Dans les villages, on pratique plutôt la vente de patrimoine », indique Olivier Pasquet. « Les équipes sont particulièrement mobilisées sur la lutte contre la vacance résiduelle et structurelle ».

Ce patrimoine « très excédentaire » dans ce secteur sud-est du Loiret est lié à l'arrivée des deux centrales nucléaires de Belleville et de Dampierre, qui a drainé à l'époque beaucoup de travailleurs. « Or ce ne sont plus les mêmes profils de salariés qui exercent aujourd'hui dans les centrales », analyse Olivier Pasquet. Et ce n'est pas le « mythe » post-crise sanitaire des urbains qui partent à la campagne qui va changer la donne.

➊ À la place de 4 tours, une caserne et 49 logements sont construits à Gien.

« Il n'y a pas de chiffres impressionnants. Pour que des gens viennent s'installer, il faut des services à proximité. Or il y a parfois un problème de démographie médicale ». Les attentes pour des pavillons, des logements avec balcons ou terrasses sont toutefois prises en compte. Olivier Pasquet précise : « Dans les projets qu'on acquiert en VEFA, ce sont des critères qu'on regarde particulièrement, pour pouvoir proposer à nos locataires des logements qui soient attractifs ». En attendant, « lorsqu'on démolit, on retire tout : on revient à l'état initial du terrain », ajoute-t-il. « Ça laisse une large palette de choix possible pour l'avenir, voire devenir de la jachère ». ● M.T.

## Recherche

# Un autre regard sur les "Jeunes de quartiers"

© Pop-Part



Qu'est-ce qui se cache derrière l'expression galvaudée "jeune de quartier" ? Pour y répondre, une recherche participative Pop-Part, regroupant les personnes ayant pris part à la recherche « les quartiers populaires au prisme de la jeunesse », a été conduite, pendant 4 ans, dans dix villes ou quartiers d'Île-de-France aux configurations sociales et urbaines variées<sup>(1)</sup>. Le projet, financé par l'Agence nationale de la recherche, a réuni 120 jeunes, des professionnels de la jeunesse et des chercheurs de différentes disciplines autour de groupes de travail, d'ateliers d'écriture ou de vidéos.

La restitution des résultats a emprunté des voies nouvelles et parfois inattendues : un abécédaire qui permet de naviguer, à partir des mots (par exemple filles/garçons, religion, kebab...), entre des territoires, des regards, des expériences,

des points de vue ; des courtes vidéos ; une pièce de théâtre ; un site Internet ; des publications ; une série de 6 podcasts à découvrir sur *The Conversation France*<sup>(2)</sup> ; des articles dans des revues généralistes ou scientifiques. ● V.S.

(1) Aubervilliers (La Maladrerie), Clichy-sous-Bois, Nanterre (Le Petit Nanterre), Pantin, Paris 18<sup>e</sup> (La Goutte d'Or et La Chapelle), Saint-Denis (Basilique), Suresnes (centre-ville, Cité-jardin, et Cité des Chênes), Vert-Saint-Denis, Villeneuve-la-Garenne (La Caravelle).

(2) Média indépendant en ligne et sans but lucratif, qui propose du contenu provenant de la communauté universitaire.

 Pour en savoir plus : [www.jeunesdequartier.fr](http://www.jeunesdequartier.fr)

## NOUVELLES RÉALISATIONS

© J.-F. Marin



**Lyon (69).** Au sud de Gerland, dans le quartier Pavillons-Fontenay réaménagé par la ville depuis 2015, la résidence La Fabric totalise 43 logements locatifs sociaux (17 T2, 14 T3, 9 T4, 3 T5). Inscrite dans le cadre du projet immobilier plus large de l'îlot Fontenay, la résidence comporte également 104 logements privés supplémentaires ainsi que deux commerces situés en rez-de-chaussée et

231 places de stationnement au sous-sol. Les appartements disposent de terrasses et de balcons, ainsi que de jardins partagés, installés sur les toits des trois logements en duplex. L'opération est certifiée NF Habitat HQE et 20 % des logements sont adaptés aux besoins des personnes âgées. Arch. : Brenac & Gonzalez & Associés. ● **Lyon Métropole Habitat**



© Aiguillon Construction

**Cesson-Sévigné (35).** En mars dernier, Aiguillon Construction a livré NéoVia, premier programme en BRS dans cette commune de Rennes Métropole. Cette résidence est composée de 24 logements locatifs collectifs financés en PLUS et PLAI et de 18 logements en accession BRS dont 5 maisons individuelles. L'opération s'inscrit dans le projet de développement urbain ViaSilva, labellisé ÉcoCité, de Rennes Métropole et pensé pour garantir une construction durable et un équilibre de vie de qualité dans un futur quartier d'affaires qui se développera autour de la nouvelle ligne de métro. Arch. : Lemérou Architecture. ● **Aiguillon Construction**

**Aix-les-Bains (73).** La résidence "Le Valentinois" comporte 14 logements en accession à la propriété et en location, allant du T2 au T4 et financés en PLUS et PSLA. Situé en plein centre de la cité thermale, le bâtiment s'insère dans un site contraint, dos aux voies ferrées, et intègre les dernières normes thermiques et acoustiques, répondant à la certification RT 2012. Les logements sont spacieux et lumineux, et chaque séjour s'ouvre sur un balcon ou une terrasse. Les habitants disposent également d'un ascenseur, d'un accès sécurisé, de places de stationnement et d'un local vélo. Le coût de revient de l'opération s'élève à 1,6 M€. Arch. : ADC Architectes. ● **Savoisienne Habitat**



© Savoisienne Habitat



© F. Kauff

**Cormontreuil (51).** Dans cette commune située à 10 minutes de Reims, Plurial Novilia a inauguré le 12 mai la résidence Alain Bouré, composée de 23 appartements allant du T2 au T4. Au sein de ce bâtiment en R+2, les locataires bénéficient d'une orientation nord-ouest ou sud-est, et d'une double orientation dans le séjour des logements d'angle ; les

appartements disposent de grands balcons filants ou de terrasses privées au RDC. De sa façade nord, le bâtiment s'ouvre sur le "Parc Montépillois", futur quartier résidentiel arboré de 12 ha dans lequel le bailleur s'engage avec la collectivité pour proposer 349 logements à l'horizon 2025. Arch. : Haïku Architecture. ● **Plurial Novilia**

## CONFORT D'ÉTÉ

# PARIS PREND LE FRAIS

**Dans le cadre de son Plan Nature en ville et de la charte Paris Action Climat, Paris Habitat multiplie les initiatives pour lutter contre les effets dévastateurs de la canicule et réduire les îlots de chaleur en ville.**

**A** lors que les épisodes caniculaires se multiplient, c'est une véritable stratégie de rafraîchissement de son patrimoine qu'a mise en place Paris Habitat. Le Plan Nature en ville, lancé en juin 2021 (lire AH 1148), a permis d'identifier 109 sites qui bénéficieront de toiles d'ombrage, de végétation haute ou de systèmes de brumisation. 104 d'entre eux satisfont en plus aux critères de désimperméabilisation des sols, propices à une meilleure infiltration des eaux et au développement d'îlots de fraîcheur. C'est le cas à la résidence rue Broussais (Paris 14<sup>e</sup>), qui a également bénéficié de la création d'espaces verts fleuris sur 1 500 m<sup>2</sup>, conçus par l'Atelier Résonances, en remplacement d'un talus abrupt, pour un budget de 390 000 € HT. Les habitants ont choisi les palettes végétales et les escaliers ; une vingtaine d'espèces mellifères ont été plantées qui attirent insectes et oiseaux, ainsi que six arbres fruitiers. Un jardin partagé a été créé, avec des tables de pique-nique. Un peu plus loin, la débitumisation d'un parking extérieur inutilisé a donné lieu à la création d'un espace

végétal aux impressions de sous-bois, ombragé et frais, avec une palette végétale source de nourriture et d'habitat pour les pollinisateurs et la faune.

### Un "laboratoire vert"

La résidence Auguste Cain (Paris 14<sup>e</sup>) constitue quant à elle un véritable "laboratoire vert" pour la régie espaces verts de l'OPH parisien. Le site s'est radicalement transformé avec la multiplication des surfaces plantées et infiltrantes, l'arrivée de 25 espèces d'arbres. On compte 6 fruitiers, 150 pieds de vignes, 158 grands arbustes (dont 15 espèces à baies pour attirer les oiseaux), 140 m<sup>2</sup> de plantes vivaces et autant de bulbes à fleurs, de plantes aromatiques et une prairie fleurie.

Les variétés d'arbres ont été choisies pour leur résistance au réchauffement climatique. La résidence a également été débitumée avec la pose de pavés de réemploi enherbés et d'asphalte gris clair. D'ici 2023, des stores occultants en toile spéciale assurant 62% d'absorption solaire et 35% de réflexion seront posés.

D'autres solutions sont employées, telles que des sols en graviers ou en copeaux de bois perméables, ou encore la végétalisation des façades, comme à la résidence Salamandre (208 logements, Paris 20<sup>e</sup>). Sans oublier la pose d'une peinture innovante sur les toitures-terrasses, à l'image de la résidence Couronne Eupatoria dans le 20<sup>e</sup> (320 logements). *Cool Roof* réfléchit les rayons du soleil, réduisant la température du bâtiment et des logements de 6°C au maximum, mais aussi celle du quartier. Cette solution, qui agit pendant 10 ans comme un bouclier thermique, a été recommandée par l'Ademe pour lutter contre les îlots de chaleur en ville. ● D.V.

*Lire aussi l'article sur le Manifeste Biodiversité de l'USH en p. 12 et l'actualité en p. 4.*

- 1 Création d'un jardin fleuri, d'escaliers et d'un jardin partagé à la résidence Broussais.
- 2 Pose du revêtement *Cool Roof* sur la toiture de la résidence Couronne Eupatoria.
- 3 Prairie fleurie mellifère de 180 m<sup>2</sup> dans la résidence Auguste Cain, avec plantation de 25 espèces d'arbres, 150 pieds de vignes et 158 grands arbustes.
- 4 Projet de façade végétalisée et d'agriculture urbaine en terrasse, à la résidence Salamandre.



## Opérations Remarquables

### CINQ LAURÉATS PORTEURS DES VALEURS COOPÉRATIVES

Les Trophées 2022 des Opérations Remarquables, qui valorisent les initiatives et opérations originales développées par des coopératives d'Hlm, ont été décernés lors de leur 3<sup>e</sup> convention, le 31 mai, à Paris (lire aussi p. 10). Cette année, la Fédération nationale des Coop'Hlm a reçu pas moins de 18 projets candidats. Cinq ont été récompensés :

- **La Maison Familiale de Provence** : Trophée Abordable et ouvert pour son opération Les Six Bastides, à Six-Four-les-Plages (83), 1<sup>ère</sup> opération en BRS de 40 logements intermédiaires proposés en accession sociale. En s'intégrant dans l'environnement et les règles du lotissement existant, cette opération réussit une densification maîtrisée et apporte au secteur une mixité sociale réelle et pérenne (voir AH 1144).

- **Coopalis** : Trophée Performance pour la construction de la résidence Boréal, 23 maisons PSLA à ossature bois, préfabriquées en usine, à Ploubezre (22). Elles ont été conçues en 3D en adaptant le projet et les parcelles à la conception des modules. Le chantier a été réalisé en 8 mois.

- **La CAPS** : Trophée Coopération pour Les

Remise des 5 Trophées des opérations remarquables lors de la 3<sup>e</sup> convention des Coop'Hlm. ➔

Annonciades, à Saint-Denis (93), pour l'accompagnement du parcours résidentiel des accédants dans ce projet de 18 logements. Ils ont été formés à la gestion de leur copropriété et ont participé lors d'ateliers collaboratifs à la mise en place du potager partagé en toiture.

- **La Maison Familiale de Loire-Atlantique** : Trophée Originalité des usages, pour la résidence Eriol, à Nantes (44). L'intégration de la Libre Usine, un lieu de création musicale, dans cette opération de 50 logements en renouvellement urbain, enrichit l'ensemble de la conception et de la réalisation du programme. Plusieurs performances ont déjà eu lieu pendant le chantier.

- Cette année, un Trophée Coup de cœur a été décerné à **Grand Delta Habitat** pour sa démarche Delta'Collect, à Avignon (84). La coopérative a mis en place un dispositif complet pour intégrer la gestion, la collecte et la revalorisation des encombrants dans une conception d'économie circulaire, puisqu'ils sont ensuite redistribués aux ménages. ● D.V.



© T. Vallier

## Écologie industrielle territoriale

### UN GUIDE PRATIQUE POUR LES ORGANISMES HLM

L'USH met à la disposition des organismes Hlm un *Guide pratique sur l'écologie industrielle territoriale*. Il s'agit du livrable du chantier collaboratif piloté par la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, en collaboration avec Agyre, sur les démarches d'économie circulaire dans la construction.

Selon le ministère de la Transition écologique, l'écologie industrielle territoriale (EIT) est « la mise en commun volontaire de ressources (énergies, eau, matières, déchets), par des acteurs économiques d'un territoire, ainsi que des équipements et expertises, en vue de les économiser ou d'en améliorer la productivité ». C'est bien ce qu'ont fait les organismes Hlm ayant participé à ce chantier col-

laboratif, sur les thèmes de l'éco-conception, du réemploi et du recyclage. Ce guide s'appuie sur leurs exemples et retours d'expériences : il valorise ainsi le réem-

ploi des matériaux à Tours, le recyclage du béton issu de démolition à Chartres, une démolition zéro déchet à Romainville, une démarche d'écoconception à

Rennes, une plateforme de stockage physique et numérique en Île-de-France, les opérations démonstratrices réalisées dans le cadre du projet européen CHARM (pour *Circular Housing Asset Renovation Management*) ou encore des démarches de déconstruction sélective à Bordeaux.

Disponible sur le centre de ressources de l'USH, cette publication valorise l'histoire portée par ces acteurs et analyse la manière dont les démarches d'économie circulaire se mettent en place dans les territoires. ● V.V.



© Dépose sélective sur le chantier de démolition de la caserne de Reuilly, à Paris.

© Paris Habitat

**GESTION LOCATIVE**

# La surface ? Oui, mais laquelle ?

**La surface de la chose louée est un élément omniprésent dans le rapport locatif. Elle sert à décrire le bien loué, le définir et à calculer le montant du loyer, des charges et de certaines taxes. La notion semble simple à appréhender. Toutefois, son maniement s'avère plus complexe. Les différents qualificatifs de la surface en témoignent : elle est dite habitable, corrigée, utile, réelle ou pondérée. Il n'y a donc pas une mais des surfaces, alternativement utilisées selon l'objectif poursuivi.**

**L**e dictionnaire nous indique que la surface est à la fois une étendue plane et la mesure de cette étendue. La géométrie, grâce à la notion d'aire, nous permet son calcul précis. Le profane s'en contenterait. Quoi de plus pratique qu'une mesure objective et non contestable ? Certes, mais que mesure-t-on exactement ? On dit que « *le diable se cache dans les détails* »<sup>(1)</sup>, la formule s'applique parfaitement aux modalités de calcul de la surface des logements.

## Secteur privé et secteur Hlm

Selon la loi du 6 juillet 1989<sup>(2)</sup>, le bail doit préciser la surface habitable de la chose louée. La loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, précise que la surface habitable est définie par le Code de la construction et de l'habitation.

L'article R.111-2 du CCH la définit comme « *la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres.* » Il précise plus loin qu'« *il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »

Selon cette définition, la surface habitable reste une mesure objective de la chose louée mais qui s'éloigne beaucoup de la surface réelle, par soustraction de nombreux éléments. Son calcul n'est pas qu'un simple établissement de la superficie. D'ailleurs des erreurs sont possibles et la loi de 1989 prévoit une procédure permettant au locataire de faire constater un écart et d'obtenir, dans certains

cas, la diminution de loyer correspondante<sup>(3)</sup>. La surface habitable sert ici de référence dans le rapport locatif, de la description de la chose louée à la fixation du montant de certaines taxes, en passant par l'établissement du montant du loyer.

Mais la notion de surface habitable n'est suffisante que pour le parc privé et la loi du 6 juillet 1989 la rend inopérante telle quelle pour servir de référence pour les logements appartenant à des organismes Hlm<sup>(4)</sup>. En effet, dans le logement social, où le montant du loyer est fixé de manière scientifique, ce mode de calcul de la surface n'est pas pertinent et il est nécessaire d'avoir recours aux notions de surface corrigée et surface utile, qui seront

tout de même calculées en référence à la surface réelle pour la première et à la surface habitable pour la seconde.

## Surface corrigée et surface utile

Dans le secteur Hlm, le mode de calcul de la surface dépend de la date de construction du logement. Pour les programmes de logements financés avant le 1<sup>er</sup> juillet 1996, il s'agit de la surface corrigée. Après cette date, c'est la surface utile qui sert de référence au calcul du loyer.

Pour obtenir la surface corrigée, la surface réelle de chaque pièce du logement est affectée de correctifs qui correspondent à sa nature (pièce habitable, secondaire ou annexe) et à certaines de ses caractéristiques (ensoleillement, vue, etc.). La surface obtenue est affectée d'un correctif d'ensemble prenant en compte la vétusté et l'état d'entretien du logement ainsi que son emplacement dans l'agglomération. Des équivalences de surface sont ajoutées pour tenir compte des éléments d'équipement et de confort fournis par le bailleur<sup>(5)</sup>. La surface corrigée pouvant être modifiée sans changement de la surface réelle, il convient d'être vigilant et de rappeler que, dans cette situation, un nouveau décompte doit également être notifié. Notons également,

## **Contestation de la surface corrigée figurant au bail**

En cas de désaccord sur la surface corrigée ou le loyer, le locataire doit notifier à son bailleur, par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier, le loyer qu'il propose et préciser les éléments sur lesquels porte le désaccord. Ce délai de contestation, qui est un délai de forclusion de l'action, est limité à deux mois par l'article 32 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le point de départ de ce délai est la notification par le propriétaire au locataire du décompte du prix du loyer, par LRAR ou acte extrajudiciaire. Le délai de forclusion ne commence pas à courir si la notification a été faite par remise en mains propres au locataire et, *a fortiori*, lorsque le bailleur n'a pas effectué cette notification. Il convient donc de s'assurer que la remise au locataire a bien été faite lors de l'entrée dans les lieux dans les formes requises.

Pour la Cour de cassation, l'article 32 de la loi de 1948 n'accorde au locataire, en cas de désaccord sur la fixation du loyer, le droit de contester les propositions faites par le propriétaire que durant un délai de deux mois à partir de la notification. Il s'ensuit qu'en cas d'accord sur le loyer, les parties perdent la faculté de faire réviser le prix et gardent seulement celle de poursuivre la nullité de l'accord comme de toute autre convention, dans les termes du droit commun, au cas où elles seraient en mesure d'invoquer des vices du consentement prévus par l'article 1130 du Code civil, procédure applicable aux litiges portant sur une erreur de surface utile. ●



Certains espaces comme les terrasses n'entrent pas dans le décompte de la surface habitable.

qu'à l'inverse, par exemple dans le cas de suppression des vide-ordures, la jurisprudence ne retient pas systématiquement la diminution d'équivalence superficielle et a pu valider le maintien du loyer antérieur<sup>(6)</sup>.

Cette méthode est complexe et source de difficultés. C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont eu la volonté de simplifier le système de calcul du loyer Hlm. Pour calculer la surface utile, il convient d'ajouter à la surface habitable la moitié de la surface des annexes privatives. La définition en est donnée par le Code de la construction et de l'habitation<sup>(7)</sup>.

Si les notions de surface utile et surface corrigée sont prépondérantes dans le secteur Hlm, c'est parce qu'elles servent de base au calcul du loyer. Ainsi, l'article L. 442-2 du CCH dispose que « les prix des loyers mentionnés à l'alinéa précédent ne sont applicables qu'à partir du terme d'usage qui suit la notification prévue à l'article 32 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée ». L'article R. 442-1 du même Code précise : « Le loyer applicable aux logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré est calculé conformément aux dispositions des articles 28, 29, 32, 32 bis et 36 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, modifiée ». Ces différents renvois à des dispositions contenues dans la loi de 1948 sont le fondement juridique du calcul du loyer applicable en fonction de la surface corrigée. L'article 32 indique que « le propriétaire doit joindre, à l'appui de cette modification, un décompte détaillé, établi d'après un modèle type qui sera annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul de ce loyer ».

Par ailleurs, pour les logements conven-

tionnés, l'article D. 353-19 du CCH indique : « Un décompte détaillé de surface corrigée, conforme à l'annexe au présent article, est joint à cette notification. Il doit être également remis à tout nouveau locataire ». Il précise que « pour les logements soumis au régime de la surface utile, un décompte de la surface utile du logement et des annexes donnant lieu à perception d'un loyer accessoire, conforme à une annexe au décret pris en application du présent article, est joint à la notification du loyer. Ce décompte doit être également remis à tout nouveau locataire ».

L'obligation pour les organismes Hlm est donc de faire figurer au bail et de joindre un décompte de surface corrigée ou utile selon le régime appliqué au logement concerné.

## Clé de répartition des charges

Les charges locatives peuvent également être affectées par la surface retenue au moment du choix de la clé de répartition des charges non individualisables entre les locataires. Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixe une liste exhaustive des charges récupérables mais n'impose aucune règle quant au mode de répartition. Le principe légal posé est que ces charges sont la contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée. La jurisprudence exige également que la répartition ait un caractère juste et équitable.

Les organismes sont donc libres de choisir une répartition selon la surface habitable ou, le cas échéant, selon la surface corrigée ou utile. Il semble cependant cohérent de procéder à une répartition qui se fonde sur la

surface utilisée (utile ou corrigée) dans l'immeuble concerné.

Signalons enfin, que sous le seul aspect de la gestion locative, d'autres modes de calcul de la surface peuvent être retenus selon la finalité recherchée. S'agissant par exemple de la taxe d'habitation, elle est calculée en fonction de la valeur locative cadastrale, elle-même calculée par les services fiscaux sur la base de la surface pondérée, établie en rapport avec la surface réelle. Selon la législation fiscale, la surface réelle est la surface « mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur »<sup>(8)</sup>.

Loin d'être monolithique, la notion de surface est en réalité protéiforme. Son calcul et son maniement peuvent s'avérer plus subtils qu'il n'y paraît au premier abord. ●

(1) Friedrich Nietzsche, *Ainsi parlait Zarathoustra*, 1885.

(2) Article 3 4° de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(3) Article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(4) Article 40 I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(5) L'article 5 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel définit les modalités d'établissement de la surface réelle, qui servira de base à celui de la surface corrigée.

(6) Voir par exemple : Cass., 3<sup>e</sup> civ., 2 février 2000, n° 98-13.471 ; CA Douai, 15 février 2001 et CA Paris, 3<sup>e</sup> Ch., 19 mai 2016, n° 15/00326.

(7) L'article D. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation indique que « la surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du Logement. »

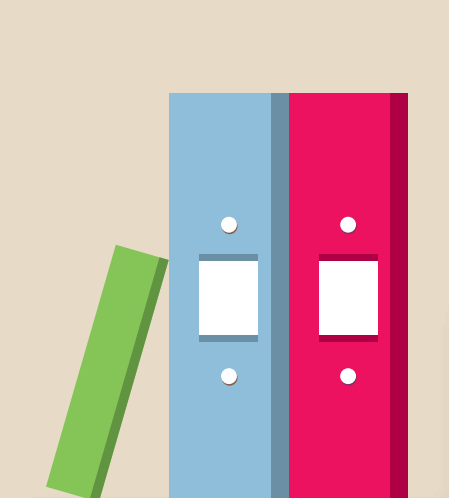
(8) Article 324 M de l'annexe 3 du CGI.

**Thèmes :** Surface du logement - Calcul du loyer.

## Contact :

Fabien Elie, conseiller juridique, pôle gestion locative, Direction juridique et fiscale - Tél. : 01 40 75 78 60 ;  
Mél : ush-djef@union-habitat.org

# Vient De Paraître



## REPÈRES n°97 Construire et réhabiliter les logements sociaux en intégrant le végétal

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](http://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](mailto:morgane.raimbaud@union-habitat.org) ou sur la boutique en ligne sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

**T**ravailler sur des projets d'aménagement et de gestion du paysage nécessite une réflexion spécifique afin que l'émergence de nouveaux espaces végétalisés se fasse en adéquation avec les usages des locataires et l'impératif de maîtrise des coûts et des charges locatives.

L'enjeu du renforcement de la compétence paysagiste est au centre du sujet de la végétalisation du patrimoine. Afin de guider le cheminement d'une commande réussie en matière d'aménagement végétal, de la programmation à la gestion, Val'hor - l'interprofession de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage - et l'USH ont élaboré un guide à destination de la maîtrise d'ouvrage Hlm.

Ce cahier expose les modalités de définition et de mise en place d'un projet de végétalisation adapté aux différentes configurations du patrimoine Hlm. Par exemple, expliciter les objectifs auxquels le projet d'aménagement paysager peut contribuer, guider la réflexion sur la place du végétal dans la définition du programme quelle que soit son échelle, et faciliter la formalisation d'une commande auprès d'une équipe de maîtrise d'œuvre aux qualifications spécifiques.

Ce document présente également les retours d'expérience d'opérations menées par des organismes Hlm, dont certains projets sont lauréats des Victoires du Paysage organisées par Val'hor. ●

**Contact :** Paul Saraïs, responsable du département Architecture, Qualité d'usage & Biodiversité, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH. Mél. : [paul.saraïs@union-habitat.org](mailto:paul.saraïs@union-habitat.org)

**Les talents seront à l'honneur  
dans notre édition  
du 31 juillet !**

