

Actualités

HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1165 | 30 avril 2022

L'AGRICULTURE URBAINE POLLINISE LES QUARTIERS

Le Mouvement Interview d'Isabelle Rueff, présidente de l'Institut Hlm de la RSE | **Territoires** Un séminaire sur les nouveaux financements européens en Outre-Mer | **Maîtrise d'ouvrage** Le quartier de Maurepas, à Rennes, se réinvente

Proposez un nouveau canal de paiement à vos clients*

grâce au réseau FDJ Services !



Vos clients pourront bientôt payer leurs factures du quotidien dans l'un de nos points de vente FDJ Services*



Après le lancement du service d'encaissement des factures publiques pour le compte de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), en partenariat avec la Confédération des buralistes, FDJ Services souhaite proposer **un nouveau service de paiement de factures du quotidien**. Ce service permettra à des émetteurs de factures de proposer **des points de paiement physiques à leurs clients**.

Cette solution facilite le recouvrement pour les entreprises, en offrant :

- **Un moyen de paiement adapté aux attentes de certains clients (espèces ou carte bancaire),**
- **Un réseau de proximité avec une large amplitude horaire.**

Ce nouveau service répond à des enjeux sociétaux forts :

- **Un besoin de flexibilité et d'accessibilité des solutions de paiement,**
- **Un enjeu de maintien du maillage territorial des services du quotidien, reposant sur les points de vente de proximité par excellence.**

Grâce aux solutions proposées par FDJ Services, pour le compte de la DGFIP, **plus de 2 millions de paiements d'impôts, d'amendes et de factures, ont été réalisés au sein du réseau des buralistes depuis son lancement en 2020.**

Devenez partenaire : partenariatfdjs@lfdj.com • 07 85 63 93 21

Mobilisation générale auprès de tous les acteurs du vivre-ensemble



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

Emmanuel Macron a été réélu président de la République. Au nom du Mouvement Hlm, je lui adresse mes félicitations et tous mes vœux de réussite. Si l'extrême droite et son projet discriminant en matière de logement social ont été repoussés, le résultat du second tour appelle à une mobilisation générale de tous les acteurs du vivre-ensemble pour amplifier et rendre plus efficiente l'amélioration des conditions de vie de nos concitoyens dans les quartiers, les territoires détendus, en Outre-mer et dans les grandes métropoles.

Le président de la République a déclaré le soir de son élection que « *la période qui s'ouvre ne sera pas dans la continuité du quinquennat qui s'achève* ». C'est à espérer pour ce qui concerne le secteur du logement et le logement social en particulier, tant ces cinq dernières années ont vu la situation s'aggraver. C'est le sens de la demande que nous portons avec de nombreux partenaires de faire du logement une Grande cause nationale du quinquennat.

Le Mouvement Hlm est porteur de nombreuses propositions, pragmatiques, élaborées avec les professionnels du logement social, débattues avec nos partenaires élus et associatifs. Le début du nouveau quinquennat sera décisif pour relancer une dynamique autour du logement. Les erreurs commises il y a cinq ans sont connues : baisse des APL, RLS, stigmatisation du logement social et de ses opérateurs. Il faut veiller à ne pas les reproduire et au contraire envoyer rapidement des signaux positifs. Le logement a été l'un des grands laissés-pour-compte de la campagne. Maintenant qu'est venu le temps de l'action et que s'ouvre un nouveau quinquennat, nous rappellerons sans relâche, en nous appuyant sur les dynamiques que nous avons déjà su créer dans les territoires et au service des habitants, qu'il est essentiel pour la réussite des grandes ambitions affichées par le président de la République en matière d'emploi, d'écologie et de justice sociale. ●

Le début du nouveau quinquennat sera décisif pour relancer une dynamique autour du logement



Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org.
Directrice de publication: Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Delphine Baudet-Collinet, Isabelle Costa, Achille Defawe, Agnès Fernandes, Victor Rainaldi. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n° 0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photo de la couverture:** Frédéric Paillet. **Photos du sommaire:** Ville de La Possession, Habitat 76, Aquitanais. **Publicité:** pages 16 et 17. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2022 (PRIX TTC)

Abonnement sur un an : 22 numéros + des suppléments

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

Prix au numéro: 21 €.

Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

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



01 ÉDITORIAL

Édito d'Emmanuelle Cosse

04 L'ACTUALITÉ

- Accueil des réfugiés ukrainiens : ouverture du droit à l'APL "familialisée"
- Plan Initiative Copropriétés : des bailleurs sociaux pas assez impliqués, selon la Cour des comptes
- Énergie : le bouclier tarifaire enfin étendu aux Hlm
- Réforme des attributions : une instruction fixe les conditions pour tenir le calendrier
- Le chiffre
- Premières lignes : frémissements autour du logement des soignants, policiers et gendarmes

07 EXPRESS

- Rénovation léonine (Ophéa)
- Retour sur le passé (Valophis)
- Forêt urbaine au cœur de trois résidences (13 Habitat)
- Bonjour veaux, vaches, cochons ! (Inolya)

08 LE MOUVEMENT

- Interview d'Isabelle Rueff, présidente de l'Institut Hlm de la RSE : « Dire au monde ce qu'il serait si nous n'existions pas »
- Mission Outre-mer : un séminaire sur les nouveaux financements européens
- Hommage à Michel Delebarre
- Agenda

14 FOCUS

Recherche : « Le BIM suppose de travailler en mode collaboratif »

18 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : nomination à Immobilière Atlantic Aménagement, SAC Estoria, Opac du Rhône et Loire Habitat, la SHLMR, Hérault Logement, Polylogis, Ophéa, ACM Habitat, Poste Habitat, Haute-Savoie Habitat

22 INNOVATION

L'agriculture urbaine pollinise les quartiers

24 SOCIAL

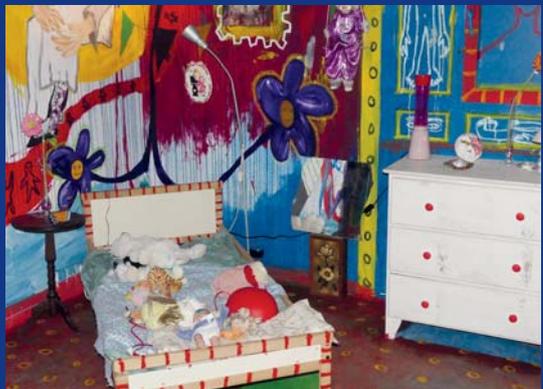
- Logement d'abord : publication
- Actions et partenariats pour "bien vieillir chez soi"
- Agenda
- Accueil des réfugiés ukrainiens : « Nous sommes prêts » (GrandLyon Habitat, Groupe Arcade-VYV)

26 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Nouvelles réalisations (Val du Loing Habitat, Keredes, Habitat 25, Groupe Gambetta)
- Renouvellement urbain : le quartier Maurepas se réinvente (Archipel Habitat)
- Prix USH : Prix d'architecture du projet citoyen Hlm - Victoires du paysage
- Surélévation bois à Paris (Immobilière 3F)
- 8 Maisons design pour tous (Vilogia)
- Diversification : un centre d'affaires en quartier de la gare (l'OPAL)

30 DROIT ET FISCALITÉ

Démolitions de logements locatifs sociaux : quel régime de TVA ?

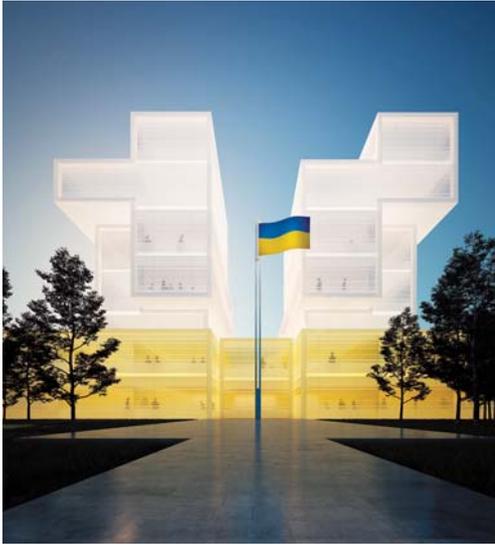


Traversées. Une exposition-parcours de plus de 1 000 m² s'est déroulée du 1^{er} au 17 avril, traversant tout le RdC de la barre Jacques Cartier - vouée à la démolition - dans le quartier NPNRU des Navigateurs à Choisy-le-Roi (94). Un travail de mémoire mené par l'association Double Face avec un collectif d'une cinquantaine de Choisyens, artistes et acteurs du quartier. Outre Vallophis, la Ville de Choisy, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'Anru ont soutenu ce musée éphémère dont le titre fait référence à la fois au navigateur J. Cartier et aussi au parcours de vie des habitants qui comptaient plus 28 ethnies. ●

Accueil des réfugiés ukrainiens

Ouverture du droit à l'APL "familialisée"

© Jean-Michel Wilmotte



➊ Maison virtuelle dessinée par l'architecte Jean-Michel Wilmotte pour la Cité universitaire de Paris pour symboliser son souhait d'accueillir, dans les 43 maisons du campus, 500 étudiants et chercheurs ukrainiens à la rentrée 2022.

Le gouvernement a annoncé le 15 avril qu'il ouvrirait droit, aux ukrainiens réfugiés en France, à l'aide personnalisée au logement majorée du complètement familial, ainsi qu'à des prestations familiales d'entretien. « *Les ouvertures de droit pourront intervenir à compter du mois suivant où toutes les conditions sont remplies* », précise-t-il. Les caisses d'allocations familiales (CAF) ont pour instruction, en lien avec les préfetures, de « permettre une prompte prise en charge ».

Cette mesure exceptionnelle est liée au statut de protection temporaire dont bénéficient les personnes déplacées d'Ukraine. Elles étaient alors 41 000 sous ce statut, sur un total de 55 000 Ukrainiens accueillis depuis le début de l'invasion russe le 24 février. Le gouvernement assurait le 15 avril que « tous les déplacés d'Ukraine ont pu bénéficier d'un premier hébergement à leur arrivée en France ». Et d'ajouter : « *Il s'agit de faciliter désormais leur accès à un logement plus durable* ».

L'avant-veille, Emmanuelle Cosse et Pascal Brice avaient adressé un courrier au

Premier ministre lui demandant d'intervenir dans les arbitrages interministériels afin précisément d'ouvrir le droit aux prestations familiales aux familles de réfugiés ukrainiens et d'instituer que les aides personnelles au logement prennent en compte la totalité de la composition du ménage (souvent une femme avec enfants, dont le conjoint est sur le front). « *Cela permettra de réduire la contribution financière des ménages déplacés ne disposant que de faibles ressources dans ces premiers mois et favorisera la mobilisation des logements par les propriétaires privés, les bailleurs sociaux, collectivités territoriales et associations* », écrivaient la présidente de l'USH et le président de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS). « *L'activation de ces droits nous paraît être de surcroît une condition nécessaire pour que les personnes accueillies aient la capacité de chercher puis d'exercer un emploi, comme le statut de protection temporaire les y autorise* », ajoutaient-ils, rappelant que c'était le cas pour les bénéficiaires de la protection internationale. ● **V.L.**

Plan Initiative Copropriétés

Des bailleurs sociaux pas assez impliqués, selon la Cour des Comptes

« **D**es volets entiers de la lutte contre la fragilisation des copropriétés restent à améliorer », constate la Cour des Comptes dans son rapport *Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence*, rendu public le 30 mars, dans lequel elle tente un premier bilan du Plan Initiatives Copropriétés (PIC), annoncé en octobre 2018 par le gouvernement ; sans vraiment y parvenir, les Sages estimant « *difficiles d'identifier les premiers résultats* », alors que la phase opérationnelle du PIC n'a démarré qu'en 2020.

Ainsi, sur une enveloppe globale de 2,5 Md€ sur 10 ans, seuls

14 % ont été engagés (275,75 M€). 684 copropriétés ont été intégrées au Plan (sur plus de 564 000 copropriétés privées), dont la moitié sont dans un dispositif d'accompagnement. La Cour constate une mobilisation réussie des acteurs mais pointe, parmi d'autres difficultés, « *des incertitudes quant à la capacité des bailleurs sociaux à s'impliquer dans le redressement ou la transformation de copropriétés* », une « *absence d'engagement* » qui, selon elle, « *limite le déploiement du programme* », alors qu'elle juge leur rôle « *essentiel pour permettre aux syndicats de copropriétés de se redresser* ».

CDC Habitat et Action Logement sont engagés dans le Plan, avec, pour le groupe paritaire, un objectif d'acquisition de 2 500 logements par ses filiales de logement social, dans le cadre de son PIV (portage temporaire des logements en copropriété mixte puis, après redressement, vente en accession sociale) mais, à la date de septembre 2021, un acte formalisé pour seulement 270 logements répartis dans 14 copropriétés et un « *pré-positionnement* » sur 900 autres, répartis dans 59 copropriétés. Une dizaine de bailleurs sociaux sont impliqués dans une transformation de la copropriété en logement social ou dans

un portage ciblé de longue durée. De l'aveu même de CDC Habitat, dont la filiale CDC Habitat Social était, en septembre 2021, engagée dans le portage de 1 094 logements⁽¹⁾, « *en dehors du périmètre des Orcod-IN, aucun bailleur social, même convaincu, ne s'engage spontanément du fait des coûts financiers, du risque d'image, du risque pénal, de l'insécurité* ». ● **D.V.**

(1) À cette date, CDC Habitat Social avait également validé le portage de 326 logements dans 5 autres communes et était engagé dans la transformation de 311 logements en cours d'acquisition à Grigny 2.

Énergie

Le bouclier tarifaire enfin étendu aux Hlm

Le décret destiné à étendre le bouclier tarifaire sur le gaz aux copropriétés et au logement social a été publié au *Journal Officiel* le 10 avril. Il élargit aux logements collectifs chauffés au gaz l'aide financière déjà mise en place pour les abonnements individuels, sous la forme d'une prise en charge financière, par les pouvoirs publics, d'une partie de l'augmentation du coût du kilowattheure.

Cette aide, calculée mensuellement pour la période s'échelonnant du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022, bénéficiera aux locataires des organismes Hlm, à ceux des logements-foyers, résidences sociales et structures d'hébergement d'urgence et d'insertion appartenant à un bailleur social mais gérés par un intermédiaire. Elle concernera également les organismes Hlm dans leur activité de syndicat de copropriétés. Le décret précise cependant que l'aide ne s'applique aux bâtiments que s'ils sont approvisionnés en chaleur à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel, ou par un gestionnaire de chaufferie au gaz naturel ou par un gestionnaire de réseau de chaleur urbain, avec, dans ces trois cas, des seuils limites.

L'aide sera versée aux organismes par l'intermédiaire des

fournisseurs de gaz, des exploitants d'installations de chauffage collectif ou des gestionnaires de réseaux de chaleur urbains. Charge aux organismes de se rapprocher de leur fournisseur en leur communiquant une attestation sur l'honneur témoignant de leur éligibilité au dispositif. Les bailleurs devront ensuite imputer l'aide sur les charges récupérables des personnes physiques éligibles; les gestionnaires des logements-foyers, résidences sociales et structures d'hébergement d'urgence pouvant, sous certaines conditions, se soustraire à cette obligation.

Aller plus loin que le bouclier

Ce décret fait suite à l'annonce, le 16 février, du Premier ministre Jean Castex répondant à l'interpellation en novembre de l'USH et d'organisations professionnelles partenaires⁽¹⁾.

Par la suite, l'USH et les Fédérations qui la composent avaient signé, le 7 avril, une déclaration commune avec les associations de locataires (AFOC, CGL, CNL et CSF), saluant la promesse d'extension du bouclier tarifaire, mais rappelant aussi que « la hausse du prix de l'énergie reste une réalité qui va impacter durablement le pouvoir d'achat des ménages » et alertant sur l'augmentation

actuelle des autres modes de chauffage. Ils appellent ainsi le futur gouvernement à amplifier le bouclier par des mesures complémentaires incluant notamment la prolongation de son application jusqu'à la fin de l'année, la modération ou la suppression de la taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN) et la revalorisation du forfait charges des APL et du chèque énergie, en ouvrant son éligibilité aux locataires Hlm. Ils demandent également « un renforcement du financement du plan de rénovation énergétique ».

Pour préparer l'avenir, l'USH a lancé une étude auprès des organismes sur les prix de l'énergie et

les stratégies d'achat, dont les résultats seront connus au mois de juillet. En attendant, un dossier est disponible sur son centre de ressources. ● D.V.

(1) ARC, FNAIM, UNAF, UNIS, Réseau Amorce, France Urbaine, Villes de France.

Le décret précise que l'aide ne s'applique qu'aux bâtiments alimentés en chaleur à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel, ou par un gestionnaire de chaufferie au gaz naturel ou de réseau de chaleur urbain. ➔



© S. Dupic / CDC Habitat Social

Réforme des attributions

Une instruction fixe les conditions pour tenir le calendrier

Emmanuelle Wargon a adressé le 28 mars, aux préfets, une instruction sur la cotation de la demande et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux. La ministre du Logement y invitait l'État local à piloter et animer la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux initiée par la loi ALUR. Concernant la gestion en flux, qui relève de la res-

ponsabilité directe des organismes Hlm, l'instruction apporte un certain nombre de souplesses et d'ouvertures, demandées par l'USH, de nature à impulser la dynamique et tenir le nouveau calendrier de mise en œuvre reporté au 24 novembre 2023, également à la demande de l'USH à laquelle s'était jointe des associations d'élus.

Pour rappel, la gestion en flux doit favori-

ser une gestion plus fluide, moins cloisonnée, des attributions. Elle introduit davantage de marges de manœuvre pour les organismes Hlm afin de faciliter le traitement des demandes, notamment les mutations ou relogement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Elle permet aussi de renforcer le dialogue entre organisme et réservataire. ● D.B.C.

LE CHIFFRE

53% des entreprises du bâtiment sont dans l'impossibilité d'accroître leur production en cas d'augmentation des commandes, selon une note de conjoncture du Crédoc pour le Conseil national de l'Ordre des architectes, publiée le 6 avril. « *Les dépassements de coûts et retards sur les chantiers, constatés fin 2021 du fait de la crise de matériaux, risquent de s'aggraver encore avec la crise géopolitique liée à la guerre en Ukraine* », précise la note. ●

En bref

LLI. Le ministère du Logement s'est réjoui, le 14 mars, des « *résultats exceptionnels* » pour le développement du logement intermédiaire en 2021 avec 17 912 logements, soit une progression de 34 % sur un an. 73 000 LLI ont été engagés depuis 2014, dont 60 % sur les trois dernières années. La moitié est localisée en Île-de-France.

Jeune. Le contrat d'engagement jeune (CEJ), lancé dans la continuité du plan "1 jeune, 1 solution" pour les jeunes en rupture (SDF, sortie de l'ASE, décrochage scolaire...), prévoit d'augmenter le budget de l'accompagnement vers et dans le logement de 10 M€.

MaPrimAdapt'. Sur le modèle de MaPrimeRenov' pour la rénovation énergétique, le gouvernement a officialisé, lors du Conseil des ministres du 30 mars, le principe de la création d'une prime, sous conditions de revenus, destinée aux ménages qui souhaitent adapter leur logement au vieillissement. Cette aide serait distribuée par l'Anah et viserait notamment à réduire les chutes à domicile, responsable de 12 000 décès annuels.

Loi SRU. Un décret du 13 avril, paru au J.O. du 14, actualise la liste des communes et des EPCI soumis à un taux de 20 % de logement social, telle qu'elle avait été fixée par le décret du 6 août 2020. Ce décret tire les conséquences de la mise à jour par l'Insee du périmètre des unités urbaines (en octobre 2020) et adapte la liste annexée au décret du 6 août 2020. 139 EPCI et 88 unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont concernés.

Nouveau Bauhaus. La Commission européenne a annoncé, le 7 avril, le lancement du NEB Lab, un groupe de réflexion et d'action dont l'objectif est d'être un incubateur de projets, de connecter la communauté des 450 partenaires officiels du Nouveau Bauhaus et de partager les expériences. Il a pour missions de « *créer des conditions propices à la transition verte* » et de « *déclencher une transformation tangible sur le terrain* ». Plusieurs projets sont en cours, notamment la création d'une stratégie de labellisation. ●

Premières lignes

Frémissements autour du logement des soignants, policiers et gendarmes



© Shutterstock

Emmanuelle Wargon et Olivier Véran ont réuni en mars l'ARS Île-de-France, l'AP-HP, la préfecture de région, l'USH, la Fédération des ESH, la Fédération des OPH, CDC Habitat et Action Logement. L'ARS a précisé la destination des 50 M€ annoncés en décembre 2021 pour développer le nombre de logements au bénéfice des professionnels de santé, et notamment infirmiers. Cette enveloppe « *viendra en appui des établissements pour permettre un accès durable à des logements aidés et à des solutions d'accès au logement pour des professionnels débutant leur carrière en Île-de-France, en tirant parti des opportunités à venir, notamment dans les nouveaux quartiers de gare* ». Elle doit contribuer à l'objectif de mobiliser de 3 000 à 5 000 logements supplémentaires en Île-de-France au bénéfice de ces personnels. « *Une attention particulière sera apportée à la bonne adéquation entre les logements proposés et les besoins et capacités financières des différentes catégories de personnel* », exige le gouvernement qui souhaite un panachage de logements sociaux et intermédiaires. Les modalités opérationnelles devaient être précisées « *dans les semaines à venir* », en lien avec le comité régional d'investissement en santé.

Les personnels de santé sont des travailleurs clés dont l'accès à un logement abordable à proximité du lieu de travail constitue une priorité.

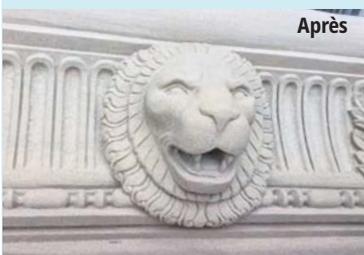
Dans la lignée des travaux du Beauvau de la sécurité, Gérard Darmanin, ministre de l'Intérieur, avait signé le 2 mars avec les 9 organisations syndicales de la police et le 9 mars avec le directeur général de la gendarmerie nationale un protocole *Pour la modernisation des ressources humaines* avec un volet logement. Il prévoit, pour les premiers, d'expérimenter une indemnité logement pour certains postes de commissaire difficiles à pourvoir. Et promet aux seconds « *un effort inédit sur l'entretien des logements concédés par nécessité absolue de service, permettant d'améliorer les conditions de vie des gendarmes et de leur famille qui sont logés en caserne* ». Ces protocoles seront adossés à la future loi d'orientation et de programmation du ministère de l'Intérieur (LOPMI 2022-2027), présentée en Conseil des ministres du 16 mars, qui anticipe le doublement des policiers et des gendarmes sur le terrain d'ici 2030 et la création de 200 brigades de gendarmerie en zone rurale. ● **V.L.**

RÉNOVATION LÉONINE

La SEM Habitation Moderne, mutualisée avec l'OPH Ophéa sous la forme d'un groupement d'intérêt public (GIP), a mené à Strasbourg un chantier particulier. En lien avec l'agence d'architecture



Avant



Après

Locus, l'entreprise Meazza a réhabilité l'historique frise qui orne la façade d'un des immeubles appartenant à la Ville. À partir d'une seule photo, le sculpteur ornemaniste Amouzouglo Anani a su restituer la splendide tête de lion. ●

Retour sur le passé

© N. Barrois



À Baillet-en-France (95), au Centre de mémoire et de recherche Joseph Wresinski⁽¹⁾, sont collectées les archives des équipes d'ATD Quart Monde de 32 pays. Chaque année, plus de 200 personnes viennent

les consulter pour se former, faire une recherche ou retrouver les traces des lieux de leur enfance et de leurs parents. Thierry et Fouzia ont fait cette démarche pour éviter que leur cité ne "tombe dans l'oubli". La cité, celle des Sablières à Créteil, propriété de Valophis, construite dans les années 60 pour résorber les bidonvilles et censée être provisoire, a été démolie en 2017. Avec d'autres habitants et des volontaires de l'association, ils ont décidé de se plonger dans les archives de ce lieu et ont découvert des photos (comme celle de ce tableau insolite de Guendouz Bensidhoum), mais aussi des dessins, des objets et des écrits. ●

(1) Prêtre diocésain français, fondateur du mouvement des droits de l'homme ATD Quart Monde, initiateur de la lutte contre l'illettrisme.

Forêt urbaine au cœur de trois résidences

D'ici la fin mai, une forêt urbaine aura été plantée à Marseille, au cœur de trois résidences de Mazargues (9^e arrondissement), propriétés de 13 Habitat. Composée de 280 arbres (figuiers, faux poivriers, frênes, lilas...), de 350 arbustes (genévriers, lauriers, groseillers...), de 1 000 m² de plantes vivaces et de graminées et d'une prairie de 7 700 m², elle offrira également un espace canin et un cheminement piétonnier. La plantation des plus gros arbres, dont certains atteignent déjà 5 à 6 m de haut, a débuté fin février.

Annoncé depuis plus d'un an (lire AH 1137), le projet de renaturation, d'un coût de



© Tem Paysage

480 000 €, s'inscrit dans le cadre de la rénovation de ces résidences, avec plus de 9 M€ investis depuis 2018. ●

Bonjour, veaux, vaches, cochons !



© Inolya

La ferme dans ma ville a fait son grand retour dans cinq quartiers d'Hérouville Saint-Clair, du 2 au 22 avril, suite au succès de la première édition. Initié par Inolya et ses partenaires⁽¹⁾, le projet a pour objectifs de sensibiliser les habitants à la protection de la biodiversité, de prendre soin des animaux tout en présentant les risques encourus liés aux dépôts de déchets dans la nature, et de créer du lien social. Petits et grands peuvent ainsi découvrir les animaux et les métiers de la ferme et participer à des ateliers créatifs

(conception de produits maison, construction de jardinières à balcons, mangeoires oiseaux...). Forte de son succès, en mai et juin, cette animation s'exportera dans les villes de Bayeux, Caen, Colombelles, Falaise, Fleury-sur-Orne, Honfleur, Lisieux et Vire. ●

(1) Mairie d'Hérouville Saint-Clair, Animal Instinct, E2C Normandie, Bande de Sauvages, Territoires partagés, la Communauté urbaine Caen-la-Mer et Agri Normandie.

INTERVIEW D'ISABELLE RUEFF, PRÉSIDENTE DE L'INSTITUT HLM DE LA RSE

« DIRE AU MONDE CE QU'IL SERAIT SI NOUS N'EXISTIONS PAS »

Le conseil d'administration de l'Institut Hlm de la RSE a adopté en janvier la raison d'être du logement social. Il se réunira en juin, après la séquence électorale, pour définir un plan d'attaque afin de la faire vivre avec le nouvel exécutif et le nouveau Parlement, et la décliner dans les organismes Hlm et les Associations régionales. Rencontre avec sa présidente, Isabelle Rueff.

en nous appuyant sur une expression prononcée par Emmanuelle Cosse lors du Congrès Hlm de Bordeaux : « Loger la France telle qu'elle est dans sa diversité ». Le cabinet a mené des interviews auprès des parties prenantes : locataires, villes, familles de l'USH, Associations régionales, organisations institutionnelles, partenaires sociaux... Leur vision sur notre utilité nous a aidés à abandonner nos réflexes défensifs.

Nous avons rencontré Isabelle Rueff à l'automne 2020, la directrice générale d'Alpes Isère Habitat venait d'être élue présidente de l'Institut Hlm de la RSE (voir AH 1133). « C'est le bon moment pour réfléchir de façon collective, avec toutes les parties prenantes, à la manière de faire valoir notre utilité », nous avait-elle alors confié. Un an et demi après, l'Institut publie la raison d'être du logement social et sa présidente nous accorde un second entretien où elle exprime sa « fierté du travail accompli » en promettant que les choses n'en resteront pas là : « Maintenant nous allons le faire vivre ».

« Nous ne voulions pas d'un texte "tarte à la crème" rédigé à des fins promotionnelles. »

Après plusieurs allers-retours et points d'étape au sein du CA, et une présentation devant un jury citoyen qui nous a permis de sortir du langage savant des professionnels, nous avons abouti à une dizaine de formulations de raisons d'être. Nous en avons sélectionné deux qui ont été soumis à la présidente de l'USH qui en a retenu une.

L'Institut de la RSE est parvenu à rédiger une raison d'être en 5 phrases (voir notre encadré) : quel a été le processus ?

L'IRSE a été accompagné par le cabinet Plein sens, un cabinet extérieur au monde du logement social, qui nous a ainsi donné des éléments de raison d'être d'autres entreprises, dans d'autres secteurs. Ce positionnement nous a été très utile car il nous a amenés à nous interroger, non seulement sur notre raison d'être, mais aussi pourquoi nous nous lançions dans la démarche. La réponse était évidente : nous voulions promouvoir le logement Hlm. Nous ne voulions pas d'un texte "tarte à la crème" rédigé à des fins promotionnelles. Nous n'étions pas une entreprise publicitaire, nous n'avions rien à vendre, juste à définir, et à dire pourquoi nous existons. Dire au monde ce qu'il serait si nous n'existions pas.

Nous avons commencé à travailler en septembre 2021, avec un groupe restreint issu du conseil d'administration de l'IRSE,

Il s'agit de la raison d'être de qui : de l'USH ? Du logement social ? Du Mouvement Hlm ?

Nous avons eu très tôt ce débat et nous avons été très clairs : c'est la raison d'être du logement social.

Comment s'articule-t-elle avec les raisons d'être rédigées par les familles Hlm qui composent l'USH ?

Elles ne se contredisent pas. La Fédération des ESH, qui a été la première à engager la démarche, a mis l'accent sur la spécificité de sa famille, elle commence par le mot « Entreprendre »⁽¹⁾. Ce n'est pas ce qu'un OPH souhaite mettre en avant (même si un OPH est aussi une entreprise). Parallèlement à la présidence de l'Institut de la

NOTRE RAISON D'ÊTRE
LOGER LA FRANCE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ
Engagé, le Mouvement Hlm agit en faveur de l'accès au logement, pour l'émancipation et le plein exercice de la citoyenneté de toutes et tous.
Solidaire, le logement social cimenter la cohésion nationale.
Responsable, il propose des solutions d'habitat abordable et de services innovants pour les ménages et en particulier pour les plus fragiles.
Acteur majeur de la transition environnementale, il façonne les villes et les territoires.
Bien commun, il construit l'avenir pour les générations futures.



RSE, j'ai animé le groupe de travail RSE pour les OPH, qui a choisi de travailler plutôt sur des valeurs : l'humanité, la fidélité aux territoires, la non-lucrativité, l'innovation⁽²⁾.

Toutes les familles Hlm sont représentées au sein de l'IRSE ; nous nous sommes assurés que tout le monde allait dans le même sens. Nous n'avons pas eu besoin de créer du consensus, nous n'avons pas cherché le plus petit dénominateur commun autour de nos raisons d'être et de nos raisons d'agir. Nous avons eu plus de débat sur la forme : faut-il aller vers une formulation politique ? Poétique ? Synthétique ? C'est finalement la formulation poétique - lyrique ! - qui a été retenue.

Cette raison d'être a-t-elle vocation à être reprise "clé en main" par les organismes Hlm et les Associations régionales ?

Pourquoi pas. Mais l'intérêt d'une raison d'être réside aussi dans son processus d'élaboration. Car reproduire, cela fait un étendard mais cela ne fait pas un ciment.

« L'intérêt d'une raison d'être réside aussi dans son processus d'élaboration. »



J'envisage d'engager Alpes Isère Habitat dans la démarche, en s'inspirant de la raison d'être de l'IRSE, en y piochant des éléments. Par exemple, la première phrase « *Loger la France dans toute sa diversité* » a un sens au niveau national ; pour notre OPH, nous pourrions nous interroger sur notre contribution à une politique nationale, comment nous l'appliquons et comment nous l'alimentons, au regard de notre travail sur les PLH avec les collectivités, nos idées sur l'adaptation locale des règles nationales... Nous avons créé une SAC avec deux organismes, un troisième va nous rejoindre : ce peut être le moment de nous interroger sur la raison d'être

d'une société de coordination... et son articulation avec celles des organismes qui la composent.

La raison d'être du logement social peut-elle servir de rempart contre une tentative de remise en cause du "modèle Hlm" ?

Nous avons calé notre travail sur le calendrier de l'élection présidentielle car nous savions que nous aurions, à un moment, à défendre notre modèle. Mais nous avons surtout travaillé dans une position constructive [elle cite :] « *Bien commun, le Mouvement Hlm construit l'avenir pour les générations futures* » ; en s'inscrivant dans une dimension de long terme : nous sommes un Mouvement moteur « *de la transition environnementale, qui façonne les villes et les territoires* ».

Dire « *Loger la France dans toute sa diversité* », c'est une façon de définir la vision généraliste du logement social, alors qu'on voit bien se développer une vision très résiduelle. Et cette vision généraliste ne nous dispense pas d'apporter une « *attention particulière pour les plus fragiles* ».

La raison d'être d'un organisme peut-elle être une carte à jouer dans les politiques de recrutement de nouveaux talents ?

Beaucoup d'entreprises travaillent aujourd'hui sur les "marques employeurs" pour attirer des compétences et des expertises. La raison d'être peut en faire partie. D'autant que, selon une étude commandée par l'IRSE sur les motivations des jeunes dans l'emploi⁽³⁾, il apparaît que les nouvelles générations sont très attachées à trouver du sens dans leur choix de vie et de carrière.

Propos recueillis par Valérie Liquet

(1) « *Entreprendre ensemble par l'habitat abordable, pour une société plus durable, solidaire et humaine* », voir AH 1148.

(2) Voir AH 1146.

(3) *Auprès de l'Edhec NewGen Talent Center.*

MISSION OUTRE-MER

Un séminaire sur les nouveaux financements européens

La direction Outre-mers de l'USH a organisé le 6 avril, avec l'appui de la Mission Europe, et plusieurs partenaires, un séminaire envisageant avec optimisme la stratégie 2021-2027 de l'Union européenne pour les Régions ultrapériphériques (RUP) ainsi que les programmes et dispositifs de soutien de l'Europe aux acteurs de l'aménagement et de l'habitat.

même de savoir si nous allions bénéficier de subvention !», se souvient-il, et les subventions, dont les montants ont varié jusqu'à la signature, se sont révélées moins élevées que prévues.

Vers une alliance ultramarine

Pour s'y retrouver dans la multiplicité des sources de financement européen, Laurent Ghékiera a appelé la publication, en juillet 2021, du Cahier Repères *L'Europe investit dans le logement social - Décodeur Hlm*⁽¹⁾. Si les subventions FEDER et FSE restent les plus importantes, la Commission tente de généraliser des instruments financiers s'appuyant sur une logique de fonds revolving « qui permettent de positionner l'investissement dans un temps plus long, par exemple pour la rénovation thermique ou l'accès au logement des "communautés marginalisées" », souligne-t-il. Les subventions FEDER liées aux investissements en infrastructures sociales peuvent ainsi bénéficier de la mobilisation des nouveaux dispositifs comme "InvestEU" et des garanties publiques de l'Union européenne, ainsi que des prêts à long terme et à taux fixe sur 40 ans délivrés par le guichet unique tenu par la BdT dans le cadre de l'Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif entre la BdT, la Banque européenne d'investissement (BEI), la Banque de développement du conseil de l'Europe (BCE) et l'USH (voir AH 1130 du 30 septembre 2020). Une Alliance aujourd'hui opérationnelle en métropole (en 2 ans, elle a permis de mobiliser 1 Md€ de la BEI et 150 M€ de la BCE), et que nombre d'intervenants au séminaire souhaitent voir décliner dans les Outre-mers. Ce serait une « bonne voie », selon Daniel Biard. Le vice-président de Housing Europe, également vice-président de la Fédération des ESH, estime que, au vu de la complexité des dossiers, seul le travail collaboratif décliné dans chacun des territoires permettra de monter et sécuriser des opérations. « Mais le financement n'est pas tout », insiste Jean-Louis Grandvaux, directeur général de l'EPF de La Réunion, car « pour construire massivement, il faut une volonté de "faire", partagée par tous les acteurs ». La déclinaison de ce séminaire technique prévu dans les territoires sera l'occasion de stimuler cette démarche partenariale. ● V.L.



© S. Le Renard

Le quartier de La Charbonnière, à Saint-Laurent-du-Maroni (Cayenne), en 2018.

En Outre-mer, le déficit de logements décent et à coûts abordables est estimé par l'USH à au moins 110 000, dont 75 000 pour les seuls DROM (La Réunion, Mayotte, Guadeloupe, Martinique, Guyane), alors que l'offre nouvelle de logements plafonne à 8 000 logements par an, dont 6 800 logements sociaux financés (chiffres 2020), dans des territoires où 80% de la population est éligible au logement social, dont les deux tiers au logement très social. Dans ce contexte, « l'Europe peut apporter des réponses », est convaincu Mahieddine Hedli, à la tête de la direction des Outre-mers à l'USH, organisateur de la journée du 6 avril sur la contribution de l'Europe au financement du logement social dans les départements, collectivités et régions d'Outre-mer, durant la période 2021-2027. Une cinquantaine de personnes ont participé à cet événement qui s'est déroulé avec l'appui de la mission Europe de l'USH, en présence du ministre des Outre-mers, de l'ANCT, de la Banque des Territoires (BdT) et du commissaire européen Nicolas Schmit, responsable de l'emploi et des droits sociaux.

En phase

La plupart des intervenants se sont félicités du fait que l'action de l'Europe pour les Outre-mers faisait désormais écho à plusieurs défis :

l'aménagement et l'équipement du foncier ; la lutte contre l'habitat indigne ; le financement du logement des plus défavorisés ; la rénovation thermique du logement social. « Toutes les politiques européennes, que ce soit en matière de cohésion, de relance économique, de droits sociaux et de climat, passent par une relance de l'investissement dans le logement social parce que nous sommes un secteur d'investissement très important », a souligné Laurent Ghékiera, directeur des affaires européennes à l'USH. Un positionnement particulièrement favorable aux Outre-mers où « l'une des difficultés aujourd'hui est de retrouver des niveaux de loyer (ou de quittance en accession) conformes à la réalité des ressources des ménages », a rappelé Mahieddine Hedli. Dès lors, « la question du logement social est désormais clairement affichée comme une priorité, en amont sur l'équilibre des opérations d'aménagement qui permettent de produire du foncier aménagé et équipé à des prix qui équilibrent, en aval, le logement social ».

Dominique Joly, directeur général de la Société Pontoise d'Hlm de la Guadeloupe et de la Guyane, voudrait y croire. La sollicitation du FEDER pour un projet d'auto-consommation d'énergie photovoltaïque l'a quelque peu échaudé. « La complexité du dossier nous a contraint à payer un bureau d'études avant

(1) En ligne sur le centre de ressources de l'USH.

Carnet

HOMMAGES À MICHEL DELEBARRE

Président de l'USH durant deux mandats, de 1999 à 2008, Michel Delebarre, qui fut aussi ministre de la Ville, maire de Dunkerque, président de l'Anru... est décédé le 9 avril à l'âge de 75 ans. Les personnalités qui se sont succédé à la présidence de l'USH lui rendent hommage dans *Actualités Habitat*.

« Michel s'est inscrit dans la tradition des grands élus du Nord, de ceux qui ont dans leurs gènes la question du logement social », souligne **Thierry Repentin** citant Albert Denvers, président de l'UNFOHLM de 1956 à 1985, puis Roger Quillot, de 1985 à 1998. « J'ai été heureux de lui succéder, avec son soutien, à la présidence de l'USH », ajoute celui qui a occupé le fauteuil de 2008 à 2012. « Il avait cette capacité à entraîner derrière lui une salle, par un discours enflammé, emporté, avec un humour qui désarçonnait », se souvient-il aussi.

Marie-Noëlle Lienemann, présidente en 2012 lorsque Thierry Repentin entre au gouvernement, voit en Michel Delebarre « un précurseur de la politique de la ville, très engagé pour la réussite du renouvellement urbain », notamment sous ses mandats natio-

naux de ministre de la Ville, président de l'USH et président de l'Anru. C'est lui qui, en 1990, fut le premier ministre de la Ville, rappelle-t-elle, et à ce titre le « créateur de la LOV, la Loi d'orientation pour la ville (NDLR : du 13 juillet 1991) qui a posé des éléments pour aboutir quelques années après à la loi SRU ».



© USH

Jean-Louis Dumont, qui avait fait sa connaissance en 1981 alors que lui-même était jeune député et Michel Delebarre « dans les bagages de Pierre Mauroy à Matignon », se souvient d'un « personnage très engagé, à l'intelligence très vive, très rigoureux, qui captait immédiatement l'intérêt de tel ou tel projet ». À l'USH, « il travaillait directement avec les ministres », souligne-t-il, « il ne savait pas s'arrêter, il fallait qu'il engage tous les jours quelque chose de nouveau : le quotidien ne l'intéressait pas beaucoup », sourit celui qui a présidé l'USH de 2012 à 2020.

Emmanuelle Cosse, a le sentiment de « perdre un des grands défenseurs et acteur du logement social et un président d'honneur toujours présent pour défendre les Hlm ». ● **V.L.**

En bref

Éclairage. Quelques jours avant le premier tour de la présidentielle, la Fédération des OPH a publié le premier numéro de sa nouvelle lettre institutionnelle, *Éclairage*. Destinée notamment aux parlementaires et associations d'élus, elle sera éditée 5 à 6 fois par an pour « faire entendre la voix des Offices publics de l'habitat dans le débat politique », précise Marcel Rogemont, président de la FOPH.

Insta. Dans le cadre de sa promotion sur Instagram, le réseau Procvivis présente chaque semaine plusieurs photos de réalisations ou de programmes de Sacicap, en story avec l'outil sondage, afin que les abonnés élisent la photo de la semaine. Suite au vote, la photo est publiée sur le profil du réseau, donnant à voir « la diversité des sociétés qui le composent ». ●

Nomination

USH des Pays de la Loire



© FNAR

Réunis en assemblée générale le 5 avril, les organismes d'habitat social membres de l'USH des Pays de la Loire ont désigné **Damien Martineau** comme président de l'Association régionale.

Damien Martineau est directeur général de la Compagnie du Logement, groupe de logement social qui réunit Vendée Logement ESH et la Coop'Hlm Vendéenne du Logement. ●

Agenda

Renouvellement urbain hors secteur en NPNRU

• **Le 17 mai, de 10h30 à 12h30, en webinar**

40 % du parc social démolit l'est dans le cadre de stratégies de renouvellement urbain hors contractualisation avec l'Anru. L'USH et la Banque des Territoires dressent, avec le concours d'HTC, un panorama de ces pratiques, en secteurs tendu et détendu, au travers de quatre témoignages d'organismes Hlm.

Quel rôle peut jouer la communication contre les incivilités du quotidien ?

• **Le 24 mai, à Paris**

L'USH organise une journée professionnelle sur le thème des incivilités du quotidien : jet de déchets par les fenêtres, dégradations des parties communes, occupation abusive des halls, nuisances sonores... Quelles sont les causes et les conséquences de ces comportements ? Quels sont les outils pour mieux gérer les conflits, les remonter et les partager ? Comment la communication peut être utilisée pour sensibiliser et faire évoluer les incivilités ?

Séminaire d'études à Séville

• **Les 23, 24 et 25 mai en Andalousie (Espagne)**

L'école du renouvellement urbain (ERU) organise un séminaire d'études de trois jours à Séville sur le thème « Entre tradition et modernité, relever les nouveaux défis urbains citoyens ». Renseignements : xloche@coledurenouvellementurbain.com

Trophées de l'Innovation Hlm

Les organismes retardataires ont jusqu'au 31 mai pour candidater à la 6^e édition des Trophées de l'Innovation Hlm, organisés par l'USH avec le soutien de la Banque des Territoires, la Caisse d'Épargne, Arkéa, la fondation Excellence SMA, EDF et l'Afpols. Les cinq catégories d'innovation sont : bas-carbone, sociale, durable et circulaire, technique, managériale. Le dépôt des candidatures se fait en ligne, sur le site de l'USH rubrique « Événements ». Le comité de sélection se réunira durant la Semaine de l'Innovation Hlm. Les Trophées seront remis lors du Congrès de Lyon le 28 septembre. Tous les projets candidats feront l'objet d'un article dans le hors-série d'octobre d'AH : soignez vos visuels ! ●



de l'Union sociale
pour l'habitat

27>29 SEPT. 2022

Eurexpo - Lyon



Arrêté à la date du 20 avril. Des mises à jour régulières seront disponibles sur le site de l'Union : 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 - 11h00

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

Rencontre professionnelle · 11h15 - 12h30

- 11h15 : Éclairage sur l'actualité économique

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
- 15h15 : 15 ans après, quelles nouvelles dynamiques pour réussir l'ambition du Logement d'abord ?

Rencontre professionnelle · 14h30 - 16h00

- 14h30 : Organismes fonciers solidaires : un modèle contre la spéculation foncière ?

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 cocréation 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 ?
- 11h15 : Les politiques du logement à l'épreuve des dynamiques métropolitaines

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 : Quali SR
- 10h15 : Actualité européenne
- 11h00 : Focus régionaux
- 11h45 : Le fonds de soutien à l'innovation (FSI) : levier d'innovation pour le secteur Hlm
- 12h30 : Architecture : remise du Prix du projet citoyen Hlm (UNSA - 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

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 : Le sport, vecteur d'inclusion sociale et de dynamisation territoriale
- 11h30 : Le Logement d'abord vu par ses bénéficiaires : 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^{ers} 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 ?
- 16h15 : Présentation et remise des Trophées de l'innovation Hlm en partenariat avec : AFPOOLS, 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 : L'habitat participatif en France et en Europe
- 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 thèse 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 ?
- 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 - 15h15

- 14h00 : Crise des matériaux, jeux d'acteur et stratégies des organismes
- 14h45 : Entreprenariat et activité économique en QPV

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

RECHERCHE

« LE BIM SUPPOSE DE TRAVAILLER EN MODE COLLABORATIF »

Le séminaire final de la recherche “Du BIM à la stratégie numérique globale” a dressé un bilan de l’état d’avancement de cette nouvelle démarche qui englobe l’ensemble des processus de construction et de gestion des bâtiments. Les problématiques qu’il reste à traiter ont également été débattues.

Engagée depuis de nombreuses années, la démarche de numérisation du bâtiment, qui s’incarne principalement dans le BIM, pose toujours des questions aux organismes Hlm et aux acteurs de la construction. Elles concernent la stratégie, les processus collaboratifs, la coordination des parties prenantes depuis la conception jusqu’à la gestion, la formation, l’évolution des métiers, le retour sur investissement ou la participation des locataires. Des réponses à ces problématiques sont en cours d’élaboration. Les travaux de recherche *Du BIM à la stratégie numérique globale*, effectués par le laboratoire Prefics de l’université Rennes 2, avec l’appui de l’USH et de la Banque des Territoires, en donnent un vaste aperçu. Présentés lors du séminaire⁽¹⁾ tenu le 15 mars dans les locaux du Plan urbanisme construction architecture (PUCA)

à la Grande Arche de La Défense (92), les résultats de cette recherche ont été enrichis par les interventions de quelques-uns des 150 participants.

Les travaux menés par les chercheurs en 2019-2020 montrent que la mise en œuvre du BIM par les organismes Hlm et les acteurs de la construction se fait progressivement sur un rythme différencié et dicté par des considérations pragmatiques. « *Son déploiement est compliqué par les répercussions profondes de la numérisation sur les modes d’organisation et les métiers* », a fait valoir Paul Sarais, responsable du département Architecture, qualité d’usage et biodiversité à l’USH. Sans parler des investissements que génère le BIM durant sa phase de mise au point et qui exigent une programmation sur la durée.

Une culture BIM à construire

Le bilan de la recherche identifie plusieurs facteurs nécessaires à la mise en place généralisée du BIM ainsi que les freins qui la ralentissent. Dans cette perspective, l’émergence d’une culture BIM est considérée essentielle mais « *nous en sommes encore loin* », avoue Bruno Chaudet, chercheur au Prefics et maître de conférences en sciences de l’information et de la communication à l’université Rennes 2. Chaque acteur a ses propres impératifs et modes de fonctionnement. La création d’espaces de rencontre et de dialogue pour définir les usages à intégrer dans les maquettes numériques propres à chaque phase, de même que le développement de formations, « *semblent deux ingrédients indispensables au développement de cette culture BIM* », observent les chercheurs. Se pose également la question de l’acceptation de ce « *nouveau métier qui chamboule l’ensemble des processus et des métiers existants* », sou-

ligne Mickaël Honorel, chargé d’étude BIM à Domofrance. À ses yeux, il paraît donc utile « *de montrer aux équipes ce que la mise en œuvre du BIM peut leur apporter concrètement en termes d’optimisation dans leur travail quotidien*. » Par ailleurs, au stade actuel, la question du retour sur investissement est récurrente et se trouve toujours à affiner à mesure que se précisent les usages du BIM pour les différents métiers.

Outre la nécessité de faire émerger une culture professionnelle, il est apparu que l’intérêt des bailleurs sociaux pour le BIM se concentre d’abord sur les améliorations qu’il peut apporter sur la phase gestion-exploitation-maintenance. D’où l’idée « *d’une démarche à l’envers* ». Pascal Lemonnier, directeur adjoint du PUCA, recommande de commencer par expérimenter le BIM gestion : « *Cela permet d’impliquer davantage de personnels, de travailler sur l’organisation et de savoir ce qu’il faut demander aux concepteurs et entreprises de la construction pour obtenir une maquette utile aux gestionnaires*. » Cette approche ne dispense pas, insistent les chercheurs, d’inscrire le BIM dans une stratégie numérique globale avec l’objectif de construire un système d’information homogène et interopérable autour de la collecte des données et de leur exploitation, depuis la conception jusqu’à la phase de gestion. En l’état actuel des observations, la mise en place de telles stratégies demeure balbutiante. « *Les démarches de déploiement du BIM se développent à partir des besoins et des usages spécifiques de chaque métier* », constate Jean-Luc Bouillon, directeur du Prefics et professeur en sciences de l’information et de la communication à l’université de Rennes 2.

Quelles méthodes pour déployer le BIM ?

Parmi les expérimentations effectuées pour déployer le BIM, celle visant à considérer la norme ISO 9001 sur le management de la qualité ouvre de belles perspectives. En visant à prescrire les bonnes pratiques organisationnelles et en leur donnant de la visibilité, elle favorise leur compréhension collective. L’initiative a été présentée par Christophe

Les organismes impliqués dans la recherche

Les travaux des équipes de recherche ont été rendus possibles par la coopération de 7 organismes Hlm : **Habitat 76** (Rouen), **Lille Métropole Habitat**, **Néotoa** (Rennes), **Grand Lyon Habitat**, **Vendée Logement ESH** (La Roche-sur-Yon), **Immobilière 3F** (Paris), **Domofrance** (Bordeaux). ●

Lheureux, directeur délégué à l'Innovation et au bâtiment intelligent d'Immobilier 3F, elle lui « semble fournir un cadre adapté à l'installation du BIM avec un souci de simplicité et avec l'objectif de récupérer une maquette numérique exploitable par les maîtres d'ouvrage. » De son côté, Alain Cauchy, directeur du Patrimoine de CDC Habitat, a présenté au séminaire la numérisation du patrimoine lancé en 2006 et pratiquement achevée aujourd'hui. En 2018, il a signé une convention de recherche-développement avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB). « Nos objectifs étaient de savoir comment la stratégie numérique pouvait améliorer la qualité de notre patrimoine et de sa gestion en vue de rendre un meilleur service aux locataires. Nous souhaitons également évaluer son impact et son efficacité sur le travail de nos collaborateurs qui gèrent le patrimoine, avec en ligne de mire la volonté de ne pas créer des complexités supplémentaires ». Ce partenariat a défini des stratégies opérationnelles pour relier les données nécessaires aux différents usages de la maquette, un guide des bonnes pratiques et des outils pour faire fonctionner le BIM. Ils sont actuellement en phase de mise en œuvre.

La participation des habitants, mythe ou réalité ?

Le sujet de la participation des habitants dans le cadre du BIM soulève d'autant plus de questions qu'il n'a pas été conçu dans ce but. Les chercheurs constatent que l'intégration des locataires dans ce dispositif demeure « la portion congrue ». Quand ils y sont impliqués, c'est davantage dans un but d'information que pour leur demander leur avis. Il existe un pré-supposé relatif à une meilleure capacité d'appropriation d'une représentation en 3D vis-à-vis de la 2D, mais cela n'a pas été démontré dans tous les cas. Par ailleurs, il faut s'accorder sur ce que l'on entend par participation. S'agit-il d'aller vers une personnalisation du logement qui poserait des problèmes de faisabilité et de coûts ? Jean-Baptiste Le Corf, maître de conférences en sciences de l'information et de la communication à l'université Rennes 2, s'interroge sur



© Habitat 76

« le numérique qui créerait une utopie de la participation ». Claire Jouanneault, consultante et maîtresse de conférences associée à Rennes 2 n'est pas de cet avis. Elle relate une démarche de participation menée par Nantes Métropole Habitat sur la rénovation d'une résidence de 200 logements occupés par des personnes en grande précarité. En amont du recours à la maquette numérique, des locataires avaient suivi pendant trois mois des ateliers d'acculturation afin de les préparer à dialoguer avec des architectes. Au final, leurs avis ont pu être pris en compte. Mais la rareté de ces expériences de participation ne permet pas d'en valider la pertinence. « Leur mise en œuvre dans le cadre du BIM s'avère difficile », constate Hélène Bailleul, maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme à l'université Rennes 2.

En clôture du séminaire, Yves Laffoucrière, président du Plan BIM 2022 (plan prolongé jusqu'en 2024), a insisté sur ses implications organisationnelles : « Le basculement vers le numérique suppose de la part de tous les acteurs de la construction de travailler en mode collaboratif. Or, depuis toujours, ils ont l'habitude de se succéder pour accomplir leurs

👉 L'intérêt des bailleurs sociaux pour le BIM se concentre sur les améliorations qu'il peut apporter lors de la phase gestion-exploitation-maintenance.

tâches dans un processus séquentiel que le BIM remet en cause. » Yves Laffoucrière a également évoqué « les fortes potentialités du BIM en termes de réduction des charges pour les bailleurs sociaux. » Enfin, à l'instar de Claire Schuehmacher, chargée de projets SI Patrimoine à GrandLyon Habitat, qui retient que la démarche de mise en œuvre du BIM se fait « pas à pas », il recommande une transformation numérique progressive de tous les acteurs de la construction. ● V.R.

(1) Les actes du séminaire de recherche seront publiés dans la collection des Cahiers de l'USH. Un dossier consacré à cette recherche est consultable sur le centre de ressources de l'USH.

📞 Contacts USH :

Dominique Belargent,
dominique.belargent@union-habitat.org ;
Paul Saraïs, paul.saraïs@union-habitat.org



LIS | INTERPHONE SANS FIL

**ENVIE D'OUVRIR AU LIVREUR
SANS SE DÉPLACER ?**



DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00



Réception des appels sur
téléphone fixe ou mobile



App gratuite





TOUT INCLUS • GRATUIT • PRÊT À POSER



- **Abonnement** 6 mois offert
- **Programmation** des badges/télécommandes et noms
- **Boîte individuelle** badges/télécommandes par logement
- **Notice d'accompagnement** résident
- **Feuille émargement** pour le gestionnaire
- **Assistance** à la mise en service
- **Accompagnement/Formation** à l'utilisation de Visiosoftweb



Gestion à distance
en temps réel

urmet
FRANCE



www.urmet.fr

En bref

SAC iséroise. Le conseil d'administration de la Scerea (Société de coordination Entre Rhône Et Alpes) a approuvé le 1^{er} avril l'adhésion d'Actis à cette alliance qui réunit ainsi les 3 Offices isérois : Alpes Isère Habitat, Advivo et Actis, représentant 45 000 logements (dont 30 500 propriétés d'Alpes Isère Habitat). Les associés de la SAC comptent définir une politique d'achat, un cadre patrimonial et le cadre d'utilité sociale.

Syndic social. Les ESH Domofrance et Néolia ont signé une convention pour mutualiser la marque Agate, créée par Néolia en 2020 et dédiée à l'activité de syndic social. Cette convention officialise le déploiement d'un nouveau site Internet commun <https://syndic-agate.fr>. Sur leur territoire respectif, Domofrance gère 6 800 lots en tant que syndic social, Néolia 129.

Emploi. À l'occasion du lancement de l'édition 2022 du dispositif NEXT (Nouvelle Expérience de Travail), le 24 mars, La Nantaise d'Habitations a annoncé rejoindre ce programme et s'engage pour accompagner les alternants jusqu'à l'emploi, au-delà de ce qu'elle engageait jusqu'alors, soit une dizaine d'alternants par an. Depuis 5 ans, les délégations régionales Bretagne et Pays de la Loire d'EDF ont développé ce programme d'accompagnement des alternants sortants qui compte chaque année davantage d'entreprises partenaires. ●

Nomination

Immobilière Atlantic Aménagement



Directeur général de Clairsienne depuis septembre 2021, **Jean-Baptiste Desanlis** sera, à partir du 1^{er} mai, DG d'Immobilière Atlantic Aménagement, avec notamment pour mission de « *poursuivre les réflexions* » initiées entre ces deux filiales d'Immobilière 3F (groupe Action Logement) en Nouvelle-Aquitaine « *dans une logique de renforcement des synergies.* » Le rapprochement vise à mutualiser les expertises en aménagement, services aux publics fragiles, BRS, labels et certification. Jean-Baptiste Desanlis avait précédemment exercé à Bordeaux les fonctions de DG de l'ESH Coligny et de directeur de CDC Habitat Sud-Ouest. ●

Vie des organismes

150 LOGEMENTS DANS LES CARTONS DE LA SAC ESTORIA



Les dirigeants du groupe Estoria et ses organismes membres (l'OPH **Vogelis** et les deux Coop'Hlm **SEDES Habitat** et **Neobilis**, filiale de Vogelis), ont posé, le 31 mars, la première pierre d'une résidence de 45 logements, à Saverne (67). C'est l'un des

5 projets dans les cartons de cette SAC créée il y a un peu plus d'un an avec l'ambition de développer son offre immobilière en Alsace. Ces 5 projets représentent un total de 150 logements, tous situés dans le Bas-Rhin, à Saverne, mais aussi Haguenau, Wissem-

☛ La première réalisation de la SAC Estoria est aussi la première de Vogelis en Alsace.

bourg, Entzheim et Souffelweyersheim, avec pour la plupart, des montages en VEFA-ULS.

Le programme de la rue du Zornhoff à Saverne (photo) sera livré fin 2023. L'immeuble est acquis en VEFA par Vogelis auprès du promoteur Nexity et sera ensuite confié en gestion à SEDES Habitat qui en récoltera l'Usufruit locatif social (USL). La résidence comportera 45 appartements adaptés aux seniors, du type 1 au type 4 avec balcon ou terrasse. Il s'agit, pour Vogelis, de sa première réalisation en Alsace. ● **VL**.

DEUX OPH DONNENT NAISSANCE À UNE ESH

Agée en août 2021, la SAC "Au Fil des Deux Fleuves" associe initialement, à parts égales, deux OPH départementaux : l'Opac du Rhône et Loire Habitat. Sept mois plus tard, le groupe crée une filiale sous statut ESH qu'il baptise "Deux Fleuves Senior et Autonomie". Son objet : « *Unir les expertises* » des deux Offices pour répondre aux défis du vieillissement de la population en se dotant d'un outil en capacité de développer une offre d'immobilier médico-social pour les personnes âgées et handicapées à l'échelle des deux départements, et plus largement, à celle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

tat, avait expliqué que le statut en actionariat permettrait « *d'ouvrir le capital à d'autres partenaires, privés et collectivités* » et « *valoriser en cash* » le patrimoine médico-social. ● **VL**.

EHPAD Les Magnolias à Villefranche-sur-Saône, propriété de l'Opac du Rhône. ☛



© L. Damière / Opac du Rhône

Qualité

UN LABEL 100% RÉUNIONNAIS

Dans l'objectif de développer son parc et d'atteindre les 1 000 constructions/an pendant dix ans, la SHLMR lance, avec l'association Qualitel et les acteurs du logement et de la construction de La Réunion, le Label "Logement des Hauts", un référentiel 100 % réunionnais pour améliorer le logement de cette région⁽¹⁾.

Ce Label, financé par le Plan d'investissement volontaire (PIV) d'Action Logement, est dédié aux logements soumis à de fortes disparités climatiques qui diffèrent de celles du littoral en termes de pluviométrie (11 000 mm dans l'Est à 436 mm dans l'Ouest), de températures (entre 24° et 30° sur le littoral contre 17° à 24° à 1 000 m d'altitude) et de foyers de précipitations plus fréquents entre 1 000 et 2 000 m d'alti-

tude. Des diagnostics terrains ont révélé des problèmes de conception (isolation, étanchéité, choix des matériaux) mais aussi des problèmes d'usages par les locataires (ventilation, plantations trop proches des bâtis...). Les nouvelles constructions devront donc s'adapter à ces aléas. ● V.S.

(1) Les Hauts désignent l'ensemble des sites de La Réunion qui ne sont pas littoraux, soit une vaste zone couvrant l'essentiel de l'île et dont le relief est escarpé, l'île étant formée de deux massifs volcaniques.



Une des régions des Hauts de La Réunion, le cirque de Cilaos.

© Duaneir

Centenaire

UN ANNIVERSAIRE POUR SE RETROUVER APRÈS LA CRISE

« Ici je suis chez moi et mieux vaut un petit chez soi qu'un grand chez les autres », affirme Marinette, 102 ans et des yeux toujours rieurs. Locataire de Hérault Logement, elle habite son appartement depuis 1976. A l'occasion de ses 100 ans, le bailleur lui donne la parole comme à d'autres locataires pour raconter, à travers des vidéos témoignages diffusées sur le site, ce que Hérault Logement leur a apporté dans leur quotidien. Ces témoignages seront complétés par des vidéos mensuelles autour de la déclinaison du chiffre 100 (par exemple : les 100 bonnes raisons d'être locataire chez Hérault Logement).

« Après la crise sanitaire qui nous a tous éprouvés, cet anniversaire est l'occasion de se retrouver, de remettre du sens à nos actions. Nous allons pouvoir organiser des moments de convivialité et des événements extérieurs », commente Vivian

Rodriguez, directeur des Ressources internes. Actions dans les agences, organisation d'un jeu-concours, colloque... pour Hérault Logement, ses collaborateurs et ses locataires, l'année 2022 est ponctuée par des temps forts dont la journée anniversaire du 16 mai 2022 qui réunira, au cours d'un petit-déjeuner, l'ensemble des salariés, en agence et au siège (232 personnes). « Ce sera l'occasion de diffuser une vidéo rappelant le sens de notre action et aussi un passage de témoin avec les collaborateurs qui partent en retraite. » Une campagne d'affichage est prévue pendant la semaine anniversaire « pour lutter contre les idées reçues et avec des portraits de personnes qui représentent nos publics. » Fin 2022, une « activité surprise » clôturera l'année du centenaire. ● I.C.



📍 Mireille et Alain, locataires de Hérault Logement et visages de la campagne d'affichage lancée au mois de mai. © C. Lafon

Partenariat

DES "AMBITIONS RSE" PARTAGÉES AVEC DES FABRICANTS

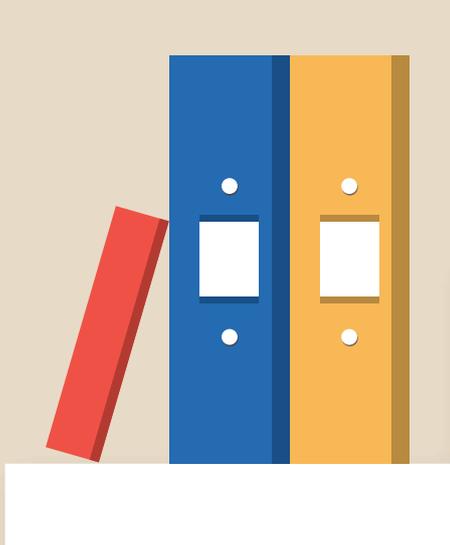
Le Groupe Polylogis, qui gère 146 000 logements à travers ses filiales implantées dans 8 régions de France, a signé le 12 avril une convention "Ambitions RSE" avec 40 de ses partenaires fabricants de matériaux et matériels⁽¹⁾. Les deux parties s'engagent dans ce cadre dans « une démarche environnementale plus responsable » favorisant l'utilisation de matériaux décarbonés, le traitement et le recyclage des déchets.

Ils s'engagent par exemple à recourir à des matériaux et équipements conformes aux fiches FDES (Fiches de déclaration environnementale et sanitaire) ou encore à valoriser le recyclage des déchets issus des réhabilitations et des chutes de produits issues de leurs poses. Depuis janvier, le Groupe publie en ligne, à destination de son réseau, un « catalogue de préconisations » comprenant des matériaux et matériels fabriqués par ces partenaires, à prix référencés, sélectionnés parce qu'ils « correspondent aux attentes de qualité et de pérennité que le Groupe souhaite voir mettre en œuvre sur ces opérations de constructions neuves et réhabilitations ». « C'est un accompagnement tranquille, sans objectif chiffré », souligne Marc Daout, responsable Politique technique chez Polylogis.

La convention prévoit un volet "marketing positif" : les fabricants contribueront, à hauteur de 0,5 % à 5 % du chiffre d'affaires généré par ce partenariat, à des actions vertueuses sur la thématique développement durable, participation des habitants, soutien à des start-up ou encore participation groupée au congrès Hlm. Enfin, une "journée des Affaires", annuelle ou semestrielle, réunira l'ensemble des adhérents au catalogue pour « échanger autour des enjeux de construction durable et responsable ». ● V.L.

(1) dont Cogelec-Intratone, Decayeux, Gerflor, Kanlux Urmet...

Vient De Paraître



*Ce guide est accessible
sur le centre de ressources
de l'USH.*

GUIDE PRATIQUE **L'agriculture urbaine dans le secteur Hlm : un atout pour des lieux de vie partagés, attractifs et durables**

Les organismes Hlm ont investi l'agriculture urbaine dès le début du XX^e siècle avec les cités-jardins puis les jardins partagés. Sous l'impulsion des autorités publiques, tant nationales que locales, les formes d'agriculture urbaine se diversifient et répondent à des objectifs environnementaux, sociaux et économiques dans les territoires (lien social, alimentation saine et durable, biodiversité, nature en ville, tranquillité résidentielle, développement d'activités économiques, etc.).

Le développement de ces initiatives appelle de nouveaux partenariats, de nouvelles expertises, d'autres usages du patrimoine Hlm et de gestion des espaces verts, d'autres façons de créer du lien avec les locataires-habitants. C'est pour encourager cette dynamique au sein du secteur Hlm que l'USH, en partenariat avec l'Association Française de l'Agriculture Urbaine Professionnelle (AFAUP), le bureau de recherche d'AgroparisTech Exp'AU et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), a mené une étude sur l'agriculture urbaine et dédiée aux bailleurs sociaux.

Ce guide se décline en 5 chapitres :

- L'agriculture urbaine et le logement social
- Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine
- L'agriculture urbaine en pratique
- Les monographies
- Annexes : ressources utiles, les monographies en synthèse, glossaire

Contacts : Véronique Velez, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH - Mél. : veronique.velez@union-habitat.org, Céline Di Mercurio, Direction des politiques urbaines et sociales, USH - Mél. : celine.dimercurio@union-habitat.org

Sécurité

HARCÈLEMENT DE RUE

Dans le cadre de la Semaine internationale de lutte contre le harcèlement de rue qui se déroulait du 3 au 9 avril, les collaborateurs et collaboratrices du groupe **Poste Habitat** ont participé à la formation "Stand Up" organisée par la Fondation des Femmes

Alors que 80 % des femmes ont déjà été victimes de harcèlement sexuel dans les lieux publics, cette formation sensibilise et apprend à intervenir en toute sécurité, qu'on soit victime ou témoin. ●



Services

LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE, ÇA PEUT RAPPORTER GROS...

En mai 2021, **Haute-Savoie Habitat** adressait un courriel aux occupants de ses 20 000 logements pour les informer de la création d'un panel de locataires. Un an plus tard, 1 063 d'entre eux ont répondu à l'appel de leur bailleur.

Cette communauté aux profils variés (jeunes, actifs, retraités) a déjà été contactée à six reprises par le biais d'enquêtes adressées par mail, crise

sanitaire oblige. La première d'entre elles visait à mieux les connaître. Les panélistes ont ensuite été consultés sur leur relation au numérique, le stationnement, l'astreinte en cas d'urgence, le prélèvement automatique des loyers et le baromètre de satisfaction. « Ces données permettent aux équipes de prendre leurs décisions en connaissance de cause », témoigne Julien Gaule, co-responsable du pôle Communication Innovation Marketing de l'OPH d'Annecy. L'Office a ainsi été conforté dans sa décision de supprimer la coûteuse astreinte téléphonique, après avoir eu la certi-

tude que les locataires savaient comment trouver les numéros de téléphone des entreprises à contacter en cas d'urgence. L'OPH ayant atteint l'objectif de 1 000 panélistes qu'il s'était fixé, le recrutement de nouveaux participants va sans doute être interrompu. Lorsqu'ils répondent à une enquête, les locataires engrangent 5 points (pour une valeur de 0,50 cts d'euros) dans le dispositif Privi'Loc⁽¹⁾, dont l'adhésion annuelle de 8 € leur est offerte. Les points accumulés se transforment en réduction ponctuelle de loyer ou en prestation technique habituellement facturée (remplacement de la serrure, de la plaque de boîte aux lettres, travaux de peinture dans le logement...). ● D.V.

(1) Depuis 2017, Privi'Loc permet aux locataires qui adhèrent au dispositif d'accumuler des points ou des réductions dans les commerces de proximité, par exemple en participant à la vie de leur résidence ou en acceptant le

prélèvement automatique.

Chaque enquête adressée au panel de locataires recueille entre 56 et 70 % de réponses. ●



© Haute-Savoie Habitat

Services

OPHÉA LANCE SA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS

Depuis le 4 avril, les locataires d'Ophéa peuvent échanger leur logement entre eux, sur la page consacrée à la bourse d'échange Ophéa'BEL du site www.ophea.fr. Lorsque deux locataires sont intéressés par un échange de logements, ils organisent eux-mêmes la visite de chaque appartement. Si l'échange se confirme, les deux foyers signent une attestation d'engagement réciproque, téléchargeable sur le site Internet. La demande est ensuite transmise au bailleur. La commission d'attribution des logements vérifie les documents, valide (ou non) l'attestation au regard des conditions d'attribution du logement social. Si le dossier est validé, le déménagement peut s'organiser et les nouveaux baux de location être signés.

Dans un deuxième temps, à partir de début mai, Ophéa lancera une plateforme dédiée développée avec la start-up Clevertch. Contrairement à la page actuelle sur le site d'Ophéa, elle permettra aux locataires souhaitant changer de logement de s'inscrire et de lancer une recherche sans connaître les autres locataires présents sur le site, qui assurera la mise en relation en préservant leur anonymat. Ophéa enregistre aujourd'hui près de 3 000 demandes de mutation. ● D.V.

Partenariat

PACTE ENERGIE

GRDF et **ACM Habitat** ont signé le 21 mars une convention de partenariat dont l'objectif est de mettre en place des actions en faveur de la transition écologique, énergétique et solidaire au service des habitants. Les locataires de l'OPH de Montpellier Méditerranée Métropole pourront par exemple, en s'équipant d'un casque de réalité virtuelle, s'immerger dans un logement témoin modélisé en 3D, pour obtenir des conseils sur les équipements, les écogestes, la sécurité des installations.

Cette convention est le 2^e acte d'une collaboration engagée depuis 2018 avec GRDF. Lors du 1^{er} acte, les partenaires avaient expérimenté la pile à combustible dans trois maisons individuelles du parc d'ACM Habitat. D'autres actions sont annoncées, notamment sur le volet de la transition solidaire. ● D.V.

BIODIVERSITÉ

L'AGRICULTURE URBAINE POLLINISE LES QUARTIERS

Les organismes Hlm ont historiquement investi l'agriculture urbaine avec les cités-jardins puis les jardins partagés. Aujourd'hui, le développement de ces initiatives appelle de nouveaux partenariats, de nouvelles expertises, d'autres usages du patrimoine Hlm et de gestion des espaces verts, d'autres façons de créer du lien avec les locataires-habitants.

L'agriculture urbaine fleurit, essaime, pollinise et produit désormais au vrai sens du terme, c'est-à-dire qu'elle va bien au-delà de quelques salades bien fraîches et quelques kilos de tomates mûries au soleil, au point d'être parfois devenue un "vrai" secteur économique, pourvoyeur d'emplois pérennes et de formations professionnalisantes. Le 22 mars dernier, l'USH organisait sur ce thème une journée professionnelle sous forme de webinaire. «*Au-delà d'être "sympa", cette activité a un rôle important, au sens environnemental, mais aussi sociétal car elle contribue à apaiser les lieux et à substituer des activités "désirables" à des activités informelles*», précisait en préambule Céline Di Mercurio, responsable de département Développement social des quartiers à l'USH,

et co-organisatrice avec Véronique Velez, responsable du département Innovation et prospective au sein de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales. Ce sujet sera également largement traité lors du prochain Congrès de Lyon en septembre, et a fait l'objet d'un guide publié en mars par l'USH⁽¹⁾.

L'agriculture ne s'improvise pas

Nombre de bailleurs se sont emparés de ce thème, chacun à sa manière, d'abord parce que ces expériences ont presque toujours montré des résultats positifs, tant sur le plan de l'animation et du lien social, que sur l'alimentation et l'éducation à une nourriture plus saine et plus variée. Ensuite parce que les organismes Hlm sont propriétaires de sols non bâtis sous-utilisés, voire délaissés, souvent difficiles à entretenir, et que la culture vivrière constitue une alternative pour valoriser ce foncier... et redessiner les paysages.

Reste que l'agriculture ne s'improvise pas, et qu'il ne suffit pas d'une parcelle, d'une bêche et d'un peu de bonne volonté pour produire fruits et légumes. C'était tout l'objet de ce séminaire qui visait à proposer une méthodologie appuyée sur des expériences menées ici et là. De janvier à mars 2021, l'USH a mené une enquête auprès des organismes Hlm. Les 53 réponses recueillies ont permis d'établir une étude chiffrée (voir encadré), mais aussi de dresser un panorama des possibilités qui s'offrent aux bailleurs, et de détailler des retours d'expériences. Les organisatrices de la journée se sont appuyées sur l'expertise d'associations et de structures spécialisées, telles que l'Association française d'agriculture urbaine professionnelle (Afaup) qui regroupe 110 structures et propose d'accompagner les projets, notamment dans une

approche hybride production agricole / pédagogie et formation. Ou encore l'Exp'AU, un bureau d'expertise en agricultures urbaines. Et ceci pour des activités agricoles sur tous types de sites urbains, que ce soit au sol, sur les toits, ou encore en sous-sol... Ces derniers sujets exigeant l'expertise du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment), pour évaluer la possibilité technique de cultiver sur du bâti (portance des toitures, étanchéité...).

Quelle stratégie globale ?

Première question à se poser pour le bailleur : quelles sont les priorités pour le quartier ? S'agit-il de lutter contre la précarité alimentaire, favoriser le lien social et la tranquillité résidentielle, améliorer l'image du quartier, développer une activité économique en circuit court ou encore construire un projet avec les habitants ?

La deuxième question conduit à s'interroger sur les besoins et les attentes des parties prenantes externes (locataires, acteurs économiques, collectivités...), étape qui induit de prévoir les moyens humains, interne et externe, pour monter le projet. Mieux vaut s'appuyer sur des leviers efficaces, comme la mobilisation d'un personnel de proximité. Le soutien de la collectivité s'avère souvent plus puissant lorsque le projet prévoit un solide volet pédagogique autour de la nature ou des biodéchets, par exemple avec les écoles environnantes ou les centres sociaux. Il est alors utile d'inventorier quels sont les acteurs externes sur le territoire, agriculteurs mais aussi associations spécialisées ou habitants investis.

La troisième question vise à choisir un site adapté, qui réponde aux contraintes techniques : surfaces disponible, nature du sol, approvisionnement en eau, accessibilité... mais aussi sécurité et éventuels conflits d'usages.

Cultiver le lien social

Historiquement, les potagers ont émergé les premiers, souvent autour de projets liés à l'insertion et à une meilleure alimentation. Ces jardins pédagogiques sont généralement animés par une association qui fédère les habitants de la résidence, mais aussi les écoles,

L'agriculture urbaine dans le secteur Hlm

- 300 jardins collectifs
- 87 espaces interstitiels
- 13 fermes urbaines
- 50 ruchers
- 7 élevages et poulaillers
- 4 éco-pâturages (de 500 m² à 13 000 m²)
- Des typologies variées : écopôle, miellerie pédagogique, pépinières...
- 32 compostages collectifs ●



un EHPAD, une entreprise ou la collectivité locale. Les productions sont données, partagées ou auto-consommées, par exemple dans le cadre de pique-niques collectifs et de préparations culinaires. Ces jardins peuvent être aussi le moyen d'inciter les habitants à produire eux-mêmes sur leurs parcelles, comme c'est le cas à Raisme (Nord), où a été créé, dans une cité minière gérée par **SIA Habitat**, l'écoferme pédagogique du Pinson, adossée à une association d'insertion. Un petit hectare de terrain, 4 serres, quelques volailles, des chèvres et un rucher, et des animations pour acculturer les habitants à réinvestir leurs jardins, souvent occupés par des jeux pour enfants ou de simples pelouses. Objectif : diffuser de nouvelles pratiques, organiser fêtes en plein air et portes ouvertes. Et nourrir le projet alimentaire territorial porté par la ville et désormais relayé par la Communauté de communes de la Porte du Hainaut.

Aux abords de la résidence Blaise de Floirac (33), les parcelles ne sont plus traitées de façon motorisée par la régie d'espaces verts du bailleur **Aquitanis** : la tonte est effectuée par des troupeaux de moutons et de chèvres ! Ce projet d'éco-pâturage a été lancé en 2021, sur un terrain de 10 000 m², avec une éleveuse de l'entreprise Reflex Nature qui finance les clôtures mobiles. Le coût pour le bailleur est similaire, environ 7200€ TTC/an/ha. La plus-value se mesure en observant les liens qui se sont

📍 Toulouse Métropole Habitat mêle production agricole, pédagogie et animation.

tissés entre les habitants entre eux et ceux qui se sont créés entre les résidents et les animaux. Une évaluation est en cours pour déterminer si la méthode écologique permettra de réduire les charges des locataires.

Urbaines et participatives

La ferme urbaine et participative mêle à la fois la production en bonne et due forme (plus de 50 % des revenus doivent être générés par l'activité agricole), la pédagogie et l'animation. **Toulouse Métropole Habitat** (TMH) a ainsi développé sur deux sites, Les Jardins partagés de la Vierge et Les Izards, une ferme urbaine à vocation sociale. Le bailleur s'est appuyé sur un prestataire, la Milpa, des maraîchers professionnels. « *Première étape : définir un modèle économique afin que le projet n'ait pas d'impact sur les charges locatives et pour qu'il soit pérenne* », souligne Cendrine Maurel, responsable Clientèles et Territoires chez TMH.

La friche des Trois cocus, née d'une opération de démolition entre 2013 et 2016, était en attente de projet et générait des coûts pour le bailleur. En 2017, elle a été transformée en un espace maraîcher de 2 000 m² et une prairie fleurie de 1500 m², ce qui lui a valu d'être récompensée par les Trophées de l'In-

novation Hlm 2018. Elle est désormais considérée comme un terreau préparatoire pour les projets d'aménagement futurs.

Dans la résidence de La Vierge, les espaces, composés au départ essentiellement de pelouses, ont été partagés en trois zones : pour l'agrément (herbe tondue) ; pour le potager ; et une zone libre, nécessitant peu d'entretien. Le travail s'est concentré sur la partie potager qui a pris la forme de rangées d'oignons, choux, coriandre, navets, salades, tomates, courgettes, maïs, haricots, betteraves... Un projet pédagogique est mené avec les élèves, les centres sociaux... La Milpa entretient les espaces qui lui sont concédés en prestation globale d'entretien d'espaces verts, et accompagne le potager « *dans une relation à trois avec le bailleur, les locataires et le prestataire afin que les deuxièmes s'approprient le projet avec le troisième.* », précise Cendrine Maurel.

Urbaines et productives

Les fermes urbaines productives ne sont pas (ou peu) ouvertes au public et ne proposent que peu (ou pas) d'activités annexes. Ici la production agricole doit constituer 50 % des revenus.

C'est le cas de la micro-safranière du toit terrasse du Monoprix Daviel à Paris, dont le bâtiment est propriété de **Paris Habitat**. Le safran, qui nécessite peu d'entretien, peu d'eau, et peu de surface de stockage, est ici cultivé hors sol depuis 2018 par une entreprise, les Biens élevées, contre un loyer de 555 € par an. Auparavant affectés par des jets de débris, les 700 m² de toiture inaccessible au public sont aujourd'hui plantés de 35 000 bulbes produisant le précieux pistil.

Les projets peuvent faire l'objet de nombreux soutiens : l'Anru (Quartiers fertiles), mais aussi les Agences de l'eau, l'Ademe et les collectivités territoriales qui elles, aussi, développent de plus en plus des projets d'alimentation territoriaux et des actions pour la biodiversité. ● **A.F.**

(1) *L'agriculture urbaine dans le secteur Hlm : un atout pour les lieux de vie partagés, attractifs et durables – guide pratique, mars 2022, en ligne sur le centre de ressources de l'USH ; voir p. 20.*

Logement d'abord

PUBLICATION

La Fédération nationale d'associations et d'acteurs (Fapil), engagée sur le terrain auprès des personnes mal-logées, publie la plaquette *Plus de 30 ans d'engagement pour le Logement d'Abord* qui rappelle les valeurs qui mobilisent le réseau (133 adhérents) et les objectifs poursuivis, via la mise en œuvre du principe fondé sur l'accès à un logement stable comme préalable pour répondre aux enjeux d'insertion des ménages fragiles. ●



En bref

Violences faites aux femmes.

Flandre Opale Habitat et le Centre d'information des droits des femmes et des familles (CIDFF) ont signé, le 29 mars, une convention de partenariat en faveur de la lutte contre les violences faites aux femmes. Les deux parties s'engagent à mettre en place des actions au profit des locataires du bailleur victimes de violences : informations, écoute mais aussi accompagnement autour de 2 vœux : l'insertion à l'emploi et l'aide juridique.

Mixité. Seqens Solidarités a inauguré le 29 mars, à Saint-Denis, un ensemble de 250 logements à destination des publics fragiles et étudiants. L'opération comprend une résidence sociale de 100 logements gérée par Adoma ; une résidence sociale de 120 logements ainsi qu'une résidence étudiante de 30 logements, gérées par l'association Parme. ●

Maintien à domicile

ACTIONS ET PARTENARIATS POUR "BIEN VIEILLIR CHEZ SOI"

Engagé depuis les années 80 dans l'habitat inclusif, Actis a développé plusieurs dispositifs pour améliorer les conditions de logement des personnes âgées. Le 1^{er} avril, l'OPH de Grenoble a organisé une réunion publique à son siège social, pour présenter les nouvelles formes d'habitat en faveur du maintien à domicile, dans le cadre de son programme "Bien vieillir chez soi", avec ses partenaires la Carsat Rhône-Alpes et Digi (Domicile Inter Générations isérois). Cette association accompagne des jeunes en colocation, qui s'engagent à mener des actions de solidarité intergénérationnelle au sein de leur résidence et de leur quartier, en échange d'un loyer minoré. Deux résidences d'Actis s'inscrivent dans ce dispositif. À cette occasion, la convention de partenariat entre Actis et l'association a été renouvelée pour une durée de trois ans.

D'autres services sont mis en place par Actis au bénéfice des personnes âgées. L'Office adapte ainsi entre 150 et 200 logements par an, pour un budget de 650 000 €, en partenariat avec le Département, qui finance la visite d'un ergothérapeute. 70 interventions

ont ainsi été réalisées en un an. Il organise également des ateliers de prévention, avec la Carsat, pour renforcer les liens sociaux et le maintien à domicile. La Carsat intervenant par ailleurs financièrement pour la réalisation de travaux d'adaptation sur les résidences récentes ne bénéficiant pas de dégrèvement de la TFPB.

Enfin, des expérimentations sont en cours, l'une avec AG2R La Mondiale, sur un

immeuble récent de Pont-de-Claix, pour proposer de petits travaux d'adaptation individualisés et l'achat d'aides techniques (fauteuil releveur, pince de préhension...) à 18 locataires âgés de plus de 60 ans ; l'autre, avec l'Union nationale de l'aide des soins et des services à domiciles et le TASDA, pour créer un habitat démonstrateur des solutions pour le maintien à domicile. ● D.V.



Agenda

Rencontres formation de la fonction sociale

• **Séminaire Afpols, du 18 au 20 mai 2022, à Charenton (94)**

Le séminaire abordera l'évolution de la fonction sociale dans secteur Hlm et le développement des partenariats autour des thématiques d'accompagnement social, d'impayés, de vieillissement/handicap ou même de tranquillité résidentielle.

Les métiers de l'accompagnement social développent aujourd'hui leurs champs

d'action, la transversalité et le partenariat tant vis-à-vis de l'interne avec d'autres métiers du logement social que vis-à-vis de l'externe avec les acteurs de l'action sociale et médico-sociale des territoires.

Des experts et des opérationnels viendront présenter des expériences concrètes et débattre avec les participants, apporter leurs savoir-faire, pour un séminaire ancré dans la pratique professionnelle et la transversalité de la fonction sociale.

Inscriptions : victoria.esteban@afpols.fr

ACCUEIL DES RÉFUGIÉS UKRAINIENS

« NOUS SOMMES PRÊTS »

Dix appartements par-ci, dix logements étudiants par-là, des partenaires compétents, des dons en nature ou en euros, un espace de convivialité... et des valeurs communes qui portent les énergies. Les organismes Hlm prouvent chaque jour qu'ils sont au rendez-vous de l'accueil des réfugiés ukrainiens, en France.



© Néolia

« **N**ous sommes prêts et nous nous adapterons à chaque situation », assure Cyril Debuys, directeur territorial Nord-Doubs de Néolia. « Nous tenons 10 appartements à disposition à Besançon », ajoute son collègue Hervé Constantin, directeur territorial du patrimoine Sud-Doubs de l'ESH. « Je m'assure du passage en commission d'attribution anticipé des logements pour les familles attendues », poursuit Christelle Morotti, responsable de l'animation commerciale, chargée de recenser les logements disponibles et de les intégrer sur la plateforme mise en place par l'État.

Tous les 15 jours, dans le Doubs, les équipes de Néolia se réunissent avec le préfet, l'Union régionale Hlm du Grand-Est, et les associations qui bénéficient de conventions d'intermédiation locative pour l'accueil des réfugiés ukrainiens (Armée du Salut, Adoma et ADDSEA, selon le territoire).

À Belfort, 10 familles (13 adultes, principalement des femmes, et 4 enfants) ont déjà été accueillies dans des appartements meublés de la résidence étudiante, avec l'aide des étudiants, d'interprètes et d'un professeur de russe de l'Université de technologie de Belfort Montbéliard. « Les voir, c'est beaucoup d'émotions pour moi, témoigne Élodie Prévost, la responsable agence clientèle qui les a accueillies. Leur état de fatigue, leurs interrogations sur l'avenir et leur reconnaissance me touchent ».

À Audincourt, deux logements ont également été intégralement équipés, jusqu'aux brosses à dents et au savon, dans le cadre d'une collecte organisée par la Ville et la Direction de l'habitat solidaire de Néolia. Deux familles s'y installeront très prochainement.

Loger et créer du lien

À Lyon, dans les 4^e et 7^e arrondissements, une dizaine de logements non meublés, en attente de vente ou de réhabilitation, ont été mis à disposition par GrandLyon Habitat, jusqu'à la fin

10 familles ukrainiennes sont accueillies dans une résidence étudiante de Néolia, à Belfort.

de l'année. Habitat et Humanisme assure l'intermédiation locative. L'OPH a également signé, le 4 avril, une convention d'occupation pour une durée de 3 mois renouvelables avec l'association Lyon-Ukraine, à titre gratuit, concernant un local de 55 m², dans lequel elle prévoit d'ouvrir un espace de convivialité et de rencontres. « Accompanyer les partenaires locaux et soutenir les associations qui créent du lien fait partie de nos valeurs d'entraide, de tolérance et de partage, fait valoir François Thévenieau, président de GrandLyon Habitat. C'est donc naturellement que notre organisme s'est engagé aux côtés des acteurs de la solidarité pour apporter une aide à ces populations en souffrance ».

Logique de groupe

Les 28 ESH et coopératives du Groupe Arcade-VYV avaient, au 10 avril, mobilisé 115 000 € versés directement à la Croix-Rouge française, actionnaire du groupe, qui oriente ensuite ces fonds en fonction des besoins prioritaires qu'elle identifie. Sur le terrain, en réponse aux besoins formulés par les services déconcentrés de l'État, les filiales proposent des solutions construites en partenariat avec les associations locales mobilisées dans le cadre de l'IML (Intermédiation locative) et « à la mesure de la capacité de chaque organisme à immobiliser des logements ». Environ 200 logements et places d'hébergement étaient ainsi identifiés sur l'ensemble du territoire national début avril. Le travail de repérage se poursuit. L'ALFI (Association pour le logement des familles et des isolés), association du groupe agréée IML, assure la centralisation des actions mises en œuvre. ● D.V. et V.L.

En bref

Accueil. Dix logements ont été mis à la disposition du préfet, début mars, par Habitat 08 pour accueillir des familles ukrainiennes dans les Ardennes, en lien avec des associations locales pour meubler et équiper ces logements.

Dons. Les salariés de 13 Habitat ont donné en mars 8 m³ de vêtements, couvertures et produits d'hygiène. Ces dons en nature ont été déposés au siège du Conseil départemental chargé de les acheminer vers l'Ukraine.

FAQ. Quelle offre mobiliser en priorité au sein du parc social ? L'autorisation provisoire de séjour constitue-t-elle un titre recevable pour l'attribution d'un logement social ? Comment louer en intermédiation locative (IML) ? Un organisme Hlm peut-il mettre à disposition des logements gratuitement ? Réponses dans la Foire aux questions sur l'accueil des réfugiés dans le parc social, publiée par l'USH et actualisée régulièrement. En ligne sur le centre de ressources, dossier "Guerre en Ukraine, logement des réfugiés". ●

NOUVELLES RÉALISATIONS

© Continental Foncier



Pussay (91). La résidence, inaugurée en octobre, est composée de 15 logements (du T2 au T5) dont 3 maisons individuelles, financés en PLUS et PLAI. Au sein de ce bâtiment en ossature bois et isolant en ouate de cellulose, les locataires bénéficient d'un jardin collectif (ou un balcon à l'étage), d'une place de parking, d'un local vélo ainsi que d'un cabanon

individuel. Le bâtiment a un faible impact environnemental et est certifié NF Habitat QE et RT 2012 -20 %, et d'autres dispositifs comme l'installation d'un composteur collectif sont à prévoir. Les façades sont rythmées par les œuvres du peintre Anton Molnar. Coût total de l'opération : 2,6 M€. Arch. : Antoine Monnet.

● Val du Loing Habitat



© Keredes

Saint-Malo (35). Dans le quartier Rothéneuf, à proximité de la plage, la résidence Rozval est le premier programme en BRS porté par l'OFS de Keredes, le Foncier Coopératif Malouin. Décomposée en 3 îlots, elle se constitue de 30 appartements allant du T2 au T5 entourés prochainement par un jardin paysager. Les propriétaires bénéficieront de balcons, terrasses ou jardins privatifs ainsi que d'une ou deux places de parking et d'un espace commun, dont l'aspect participatif et collectif sera assuré par des ateliers. Le BRS a permis de baisser les prix d'acquisition jusqu'à 40 %. Arch. : Meignan Engrosser Peraud Architectes. ● Keredes

Besançon (25). Dans le centre-ville, un immeuble de 12 logements (8 T2 et 4 T3) sera disponible aux locataires début mai. L'opération, sur un site en dent creuse, remplit le vide des façades de la rue tout en conservant le parking initialement présent. Au sein d'un quartier où la construction neuve est rare, l'immeuble suit le PSMV dans ses dimensions ainsi que les matériaux, avec l'utilisation en façade de zinc et de tuiles pour les toits mansardés. L'immeuble obtient la certification H&E ainsi que la RT 2021, et atteint un coût total de 2,2 M€, quasiment entièrement financé par le bailleur. Arch. : Atelier Haton. ● Habitat 25



© Habitat 25



© Groupe Gambetta

La Riche (37). Le groupe Gambetta a livré, Botany, une résidence de 60 logements allant du T2 au T4 et répartis sur deux bâtiments séparés par un sentier piéton végétalisé. Le mode constructif choisi est une ossature poteaux-poutres remplie par des panneaux de façade préfabriqués en atelier. La structure

facilite une isolation phonique et thermique de qualité et les panneaux permettent un chantier simplifié et de limiter l'impact environnemental de celui-ci. L'opération a obtenu une labellisation E3C2 ainsi que le Prix bas-carbone des Pyramides d'Argent 2020 région Centre. Arch. : Parallèles Architecture. ● Groupe Gambetta

RENOUVELLEMENT URBAIN

LE QUARTIER DE MAUREPAS SE RÉINVENTE

À Rennes (35), le projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas a franchi une étape importante, avec l'inauguration de la tour Groix qui a retrouvé récemment ses habitants après plus de 23 mois de travaux conduits par Archipel Habitat.

© R. Guieysse



☞ La tour Groix, 2^e tour en partant de la droite, est la première à être livrée au sein du secteur Gros-Chêne, à Rennes.

650 M€, c'est la somme qui devrait être investie à Rennes dans le cadre du NPNRU. Trois quartiers concernés : Villejean, le Blossne et Maurepas où dix tours emblématiques du secteur Gros-Chêne vont être requalifiées deux à deux par des cabinets d'architectes différents d'ici à 2026.

La réhabilitation des deux premières, les tours Groix et Guérande, a été confiée à l'atelier Robain Guieysse & BMC2 et l'entreprise Sogea. Ses habitants, temporairement relogés au sein du parc de l'OPH de Rennes Métropole, ont pu découvrir leur nouveau lieu de vie radicalement transformé, même si cette mutation n'est pas une surprise. « *Les locataires ont été invités à participer aux décisions à chaque étape des projets* », témoigne Cécile Belard du Plantys, directrice générale d'Archipel Habitat.

Une rénovation soignée pour optimiser les travaux

Un travail a été effectué sur les menuiseries et sur l'allège, abaissée pour agrandir des ouvertures tout en évitant un effet de mal-être à grande hauteur. Plus ouverte sur de larges vues, la transformation est d'autant plus saisissante que de nouvelles typologies de logements ouvrent leur cuisine et leur séjour en angle ou sur les loggias, habillées

de bardage bois dont les garde-corps redessinés intègrent des porte-pots et agrandissent l'espace.

Concernant les parties communes, en supprimant des séchoirs en façade Est, les architectes ont pu amener de la lumière naturelle dans les espaces de circulation, tandis qu'au rez-de-chaussée, le hall, désormais traversant, s'organise autour du péristyle d'origine afin de gagner lumière et espace. Une maison des habitants a également été implantée en lieu et place des greniers du toit inutilisés.

Très réussi, ce projet qui a obtenu le label BBC Rénovation n'a pas lésiné sur les moyens. Le budget consacré par logement est passé de 89 000 à 110 000 €. Un investissement qui a également permis à Archipel Habitat de bien étudier la structure commune de chaque tour et d'identifier les avantages du bâti ainsi que les problèmes éventuels pour les prochaines rénovations. Les équipes de maîtrise d'œuvre, chargées de la réhabilitation des tours restantes, pourront ainsi profiter de l'expérience acquise pour optimiser le temps des travaux tout en réduisant les coûts.

Un quartier plus attractif

L'accent sur la rénovation mené par l'OPH suit la politique de la Métropole, qui a toujours prôné la densité du bâti et souhaite changer

l'image du quartier en faisant un laboratoire culturel, associatif et entrepreneurial. Des lieux culturels comme une galerie du Musée des Beaux-Arts, une ludothèque et des locaux de coworking sont en projet dans ce quartier situé à l'intérieur de la rocade et dont la nouvelle station de métro Gros-Chêne renforcera encore plus le lien avec le centre-ville. La mixité sociale étant un point capital pour Archipel Habitat (et pour Rennes, plus globalement avec sa politique de loyer unique), cette opération de renouvellement urbain était également l'occasion de diversifier l'offre de logements via des dispositifs innovants, sans pour autant « *opposer le droit au logement et la mixité sociale* » en limitant le nombre de solutions locatives, explique Cécile Belard du Plantys.

Ces démarches pour le quartier ont été saluées par le Prix national du projet citoyen Hlm de l'USH, les Trophées de la participation et de la concertation, remis par Décider Ensemble, ainsi que par le Trophée des clauses sociales dans la catégorie innovation, décerné par Atout Clauses, pour l'accompagnement social sur le quartier. Le projet de requalification des deux dernières des 10 tours est également lauréat de l'appel à manifestation « *Engagés pour la qualité du logement de demain* ». De quoi être optimiste pour l'avancée du renouvellement de Maurepas.

● A.D.

Maurepas – Gros-Chêne en chiffres

- Plus de 100 M€ et une équipe pluridisciplinaire mobilisée par Archipel Habitat pour diriger le projet.
- 16 M€ et 22 mois de concertation avec les habitants pour la réhabilitation des tours Groix et Guérande.
- Un objectif de diversification des logements par l'OPH de 20 %. Sur les 1 700 logements du bailleur à Gros-Chêne, 1 034 logements locatifs sociaux requalifiés, 100 en accession sociale, 108 en locatif intermédiaire et 40 studios pour jeunes actifs en mobilité. ●

Prix USH

Prix d'architecture du projet citoyen Hlm

L'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unsa) et l'USH renouvellent leur partenariat avec une catégorie Hlm pour la 21^e édition de cette compétition.

Les projets retenus à concourir devront être représentatifs d'une concertation entre maître d'ouvrage (collectivité, maître d'ouvrage privé, comité de quartiers, association), maître d'usage (utilisateur, habitant, résident) et maître d'œuvre (représenté par l'architecte avec l'appui éventuel de partenaires, tels que paysagiste, urbaniste, scénographe). Les 2 prix correspondant aux deux catégories - Construction neuve et Réhabilitation - seront remis à l'occasion du Congrès Hlm de Lyon, en septembre. Clôture des candidatures : 20 juin. ●

 **Inscription :** www.unsfa.fr

Victoires du Paysage

Organisées depuis 2008 par VAL'HOR (l'Interprofession française de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage), en partenariat avec l'USH, les Victoires du Paysage récompensent les plus beaux aménagements paysagers de France achevés entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2020.

Ce concours bisannuel valorise les collectivités, bailleurs sociaux, entreprises et particuliers ayant eu recours aux professionnels du paysage (paysagistes concepteurs,

entreprises du paysage, pépiniéristes et horticulteurs). Dix catégories : Espaces publics urbains, Parcs ou jardins, Aménagements de quartier, Espaces à dominante naturelle, Infrastructures, Sièges sociaux ou lieux d'activité économique, Logements et immobilier, Jardins de particuliers.

 **Inscriptions avant le 16 mai :** www.lesvictoiresdupaysage.com

Le projet Locus Solus d'Aquitainis, Victoire d'Or 2020. ●



© Aquitanis

Densification

Surélévation bois à Paris

© SGE



● Une ossature bois pour la création des logements afin de ne pas alourdir la structure existante.

Sur un ensemble de 31 logements PLI, construit à Paris 10^e (rue Sambre et Meuse) en 2000, et réparti en 2 bâtiments, Immobilière 3F a entrepris de créer 7 logements en surélevant de 3 niveaux le 1^{er} immeuble et d'un le 2^e qui donne sur la cour-jardin. Le projet est complexe : un immeuble enclavé sur une parcelle de 694 m², en milieu occupé, une entrée unique depuis la rue. Comme le constate avec humour, Stéphanie Cousin, jeune cheffe de projets construction neuve à I3F, « C'est un challenge technique et les cerveaux ne sont pas au repos ! ». Par exemple, il a fallu procéder au levage/montage des éléments comprenant la suppression des toitures existantes en zinc, le retrait de la charpente au profit d'une charpente métallique, l'acheminement de la structure bois...

Sont créés 7 logements avec 6 logements qui viennent en R+7, R+8, R+9, un petit logement sur le jardin en R+3 et un espace commun avec terrasse (50 m²) en R+8.

Afin de ne pas alourdir le bâti existant, le montage a été réalisé sur une structure bois (panneaux de 10 cm pour les murs à 20 cm pour le plancher) et les façades sont en aluminium thermolaqué (bardage, garde-corps vitré, menuiseries) avec isolation par l'extérieur de 20 cm. Précision technique, il n'y a pas de reprise structurelle en superstructure mais d'importantes reprises en infrastructure : création de 10 micropieux (à 17 m de profondeur), liaisonnés aux têtes de pieux existantes par des longrines et renforcement du plancher haut R-1 en béton projeté.

D'autres travaux complètent le chantier : création de racks vélos, modification du local à poubelles, prolongement et remplacement de l'ascenseur, modernisation des installations techniques dans les espaces communs et dans les logements situés sous le niveau de surélévation.

Le montant des travaux qui devraient s'achever avant l'été est de 2,3 M€ HT. ● v.s.

Habitat modulaire

8 Maisons design pour tous : une opération préfabriquée bois

Vilogia s'est associé à Matali Crasset, designer industrielle de renommée internationale, et au cabinet d'architectes Atelier MA, pour concevoir un nouveau modèle de logement : la Maison design pour tous. Huit de ces maisons modulaires seront produites et installées à Watrelos au second semestre 2022. L'ESH n'est pas novice en la matière. Déjà en 2012, à Tourcoing, elle a réhabilité l'un des 2 pavillons imaginés en 1952 par Jean Prouvé pour répondre aux besoins de reconstruction de l'après-guerre. Le bailleur social a ensuite entrepris, en 2017, la construction, à Wasquehal, de deux pavillons répondant aux nouvelles normes énergétiques. Deux premières expériences qui ont ouvert la voie à Vilogia pour mettre en œuvre un nouveau principe de l'habitat

modulaire qui soit accessible et duplicable à grande échelle.

Le résultat des recherches aboutit à un habitat lumineux, produisant sa propre énergie grâce à des panneaux solaires. La façade sud dispose de grandes baies vitrées et d'une serre. La façade nord, elle, a de petites fenêtres pour éviter la dispersion de la chaleur, et propose un cabanon et un bac de récupération d'eau. À l'intérieur, la maison offre un espace ouvert et généreux. Elle se décline en trois typologies (T3, T4, T5) avec une largeur de pignon identique. Les six logements seront conventionnés en PLUS et 2 en PLAI et les maisons fabriquées par la start-up Vestack, spécialiste de la construction modulaire biosourcée. Dans les espaces extérieurs est prévue la plantation de saules



© M. Crasset

Un principe de construction compacte qui réduit l'emprise au sol.

têtard, de haies bocagères et de féviers dorés pour "intimiser" les jardins. Un espace potager avec culture hors sol sera également mis à disposition des futurs locataires.

Le budget est estimé à 2 455 000 € HT. ●
v.s.

Diversification

Un centre d'affaires en quartier de gare



Dans le quartier de la gare, à Laon, l'immeuble du Crédit agricole sera voisin d'un collectif Hlm.

destinés à des jeunes actifs et 14 à un public senior. Plus de 200 places de stationnement seront réalisées à l'arrière du site. Sur le 1,8 hectare de terrain, une réserve foncière d'environ 6 000 m² pourra être exploitée pour d'autres projets.

L'OPAL a posé le 7 avril, près de la gare de Laon, la 1^{ère} pierre d'un programme mixte composé d'un centre d'affaires qui sera loué par le Crédit Agricole et de 32 logements locatifs sociaux. Le chantier devrait s'achever en février 2023.

Le bâtiment tertiaire, en R+3, comprendra plus de 1 200 m² de bureaux. L'immeuble collectif de logements, en R+4, sera composé de 25 T2 et 7 T3, dont 18 seront

Le coût total de l'opération se monte à 8,7 M€ TTC, dont un peu moins de 4 M€ pour l'opération de logements, financée selon un montage classique comprenant notamment 12 % de fonds propres et un emprunt à la Caisse des Dépôts à hauteur de 43 %, et un peu plus de 4,7 M€ pour l'opération "Centre d'affaires et bureaux existants", financée intégralement par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts. ●
v.l.

En bref

Appel à projets. Pour faire émerger des systèmes énergétiques hybrides gaz, en adéquation avec les seuils 2025 de la RE 2020, l'USH, la FPI, le Pôle Habitat FFB, en partenariat avec GRDF, ont lancé le 20 avril, un appel à projets sur le thème *Réussir la transition énergétique du bâtiment et valoriser la complémentarité des énergies*. Ouvert jusqu'au 3 juin 2022 à tout maître d'ouvrage de bâtiments collectifs neufs d'habitation. L'USH compte sur les OLS pour mettre à disposition des projets pour ces expérimentations. Sélection des lauréats le 22 septembre pour un démarrage des projets en octobre 2022.

CEE. Dans une lettre ouverte, le 30 mars, 9 organisations professionnelles, dont la FFB, le Syndicat national de l'isolation, l'Initiative Rénovons ! et le Réseau pour la transition énergétique (CLER) interpellent le Premier ministre Jean Castex sur « la forte décline de la rénovation énergétique sur le terrain depuis quelques mois ». Le manque de stabilité du dispositif des CEE est pointé du doigt. Les signataires proposent de rehausser le volume d'obligation de la 5^e période des CEE de 500 TWhc précarité, afin de concentrer l'effort sur le plus modestes. ●

prendre le risque d'être "rattrapé" par ce délai de péremption.

Or, il apparaît que, dans de nombreux cas, l'opérateur peut récupérer immédiatement la TVA sur les travaux de démolition en considérant, *a priori*, même si le sort du terrain n'est pas encore défini avec certitude, qu'il est destiné à une opération taxable. Ce raisonnement s'appuie sur la jurisprudence, en particulier de celle de la Cour de justice de l'Union européenne, selon laquelle le droit à déduction de la TVA sur une dépense n'est pas subordonné à la réalisation effective et préalable d'une opération taxable mais au fait que l'opérateur ait engagé la dépense en tant qu'assujetti. Il a aussi été précisé que, lorsqu'il n'y a pas utilisation immédiate des biens ou services acquis à des activités économiques, il convient de se référer à l'intention de l'opérateur. Il est donc admis, dans des situations de ce type, qu'on puisse présumer que les dépenses engagées par un assujetti soient destinées à la réalisation d'opérations taxables. Or, en pratique, dans bien des cas et sauf circonstances particulières, l'objectif prioritaire de l'organisme sera d'essayer, à terme, de vendre le terrain ou de reconstruire sur cette emprise. Si finalement, il s'avérait que le terrain était cédé à l'euro symbolique ou transformé en espaces verts, il serait temps, à ce moment-là, de reverser, si besoin, la TVA déduite.

Ce raisonnement s'apparente, même si la situation est différente, à celui retenu par la Direction de la législation fiscale (DLF) dans un rescrit à l'USH en 2011 : interrogée sur la possibilité de récupérer la TVA supportée sur l'acquisition d'un terrain à bâtir mis en réserve, sans attendre que l'affectation du terrain soit définie, la DLF avait répondu : « un terrain à bâtir mis en réserve par un organisme Hlm dans l'attente de la réalisation d'un projet de construction ou d'une revente doit être considéré comme utilisé en vue d'une construction faisant l'objet d'une livraison à soi-même taxable à la TVA ou d'une revente également taxable. Partant, cette qualification ouvre un droit à déduction immédiat de la taxe ayant grevé l'acquisition du terrain à bâtir... En revanche, si le terrain à bâtir mis en réserve vient à être utilisé pour une activité ou une opération située hors

du champ de la TVA, il y a lieu de procéder sans délai au reversement de la taxe déduite en amont, conformément aux dispositions du VI de l'article 207 de l'annexe H au CGI » (lettre de la DLF à l'USH du 4 mai 2011).

Bien entendu, cette appréciation doit être faite au cas par cas mais on peut résumer l'idée de la façon suivante : Lorsque le "devenir" du terrain n'est pas

payée sur la démolition ne sera pas récupérable (même si, dans certains cas, cette solution pourrait se discuter).

Dans ces deux situations, l'opérateur supporte donc une TVA à 20 % sur la démolition.

Toutefois, lorsque l'opération de démolition est réalisée dans le cadre d'une opération Anru, il existe des solutions de "rattrapage".



© P. Sommolet collectifitem pour Lyon Métropole Habitat

connu, mieux vaut prendre le risque d'avoir à reverser la TVA précédemment déduite que de mettre la déduction "en attente" au risque de perdre ses droits du fait du délai de péremption.

En revanche, il est des cas où l'opérateur sait, dès le départ, que le terrain ne sera pas utilisé pour une opération taxable :

- le premier cas est celui du terrain destiné à une cession à un prix symbolique. Une telle cession n'étant pas taxable, la TVA supportée sur la démolition préalable n'est en principe pas récupérable ;
- le deuxième cas est celui du terrain conservé par le bailleur mais transformé en espaces verts rattachés à d'autres immeubles voisins. Là non plus, la TVA

🔗 Une des questions est de savoir si la démolition a été réalisée en vue d'utiliser le terrain d'assiette pour une opération taxable.

2^e étape : Les solutions dérogatoires pour les opérations Anru

La première solution dérogatoire date d'un rescrit de 2009, publié au *Bulletin officiel des impôts* (BOI-TVA-IMM-20-10-20-10). Ce texte visait les opérations de renouvellement urbain faisant l'objet d'une convention avec l'Anru et admettait, sous certaines conditions, de rattacher les dépenses de démolition aux reconstructions de logements même si celles-ci étaient réalisées sur d'autres terrains

que celui issu de la démolition (en droit commun, ce rattachement n'est possible que si démolition et reconstruction sont réalisées sur le même terrain). Ce mécanisme permettait, via la LASM réalisée au titre des constructions nouvelles, de bénéficier, *in fine*, d'un taux réduit de TVA sur les travaux de démolition (au lieu du taux normal). Toutefois, cette solution était soumise à une condition stricte : le bailleur était tenu de reconstruire 95% des logements démolis en maîtrise d'ouvrage directe.

Cette condition étant en pratique souvent difficile à respecter, la loi de Finances pour 2020 a mis en place un nouveau dispositif : l'article 278 sexies A du Code général des impôts prévoit désormais une LASM à 5,5% sur les travaux de démolition intervenant dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain.

Pour une démolition réalisée dans le cadre du NPNRU, peut-on appliquer les règles de droit commun si elles s'avèrent plus favorables que les règles dérogatoires ?

Ce nouveau régime n'a malheureusement fait l'objet d'aucun commentaire de l'administration, alors que la rédaction du texte peut susciter de nombreuses interrogations. Cela étant, les opérateurs ne doivent pas, pour autant, renoncer à bénéficier de cette mesure de faveur.

Nous proposons une grille d'analyse de ce texte, qui doit bien entendu être utilisée avec toutes les précautions requises.

Comment lire l'article 278 sexies A du Code général des impôts ?

L'article 278 sexies A du CGI prévoit une LASM à 5,5% sur "les travaux de démolition des logements (...), dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des loge-

ments locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain", sachant que les logements démolis doivent être des "logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement, situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain et dont la construction n'a pas été financée par un prêt locatif social".

- La principale difficulté de ce texte est la référence à la "reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain". La formulation ne précise pas comment caractériser cette "reconstitution de l'offre". Faute de précision, on peut considérer que cette référence renvoie, globalement, à la reconstitution de l'offre prévue dans la convention et n'exige pas que l'opérateur justifie reconstruire lui-même. Autrement dit, il suffit que la convention prévoit des reconstructions de logements sociaux, peu importe par quel opérateur et dans quelle proportion. Seuls seraient donc exclus les cas où la convention ne prévoit, globalement, aucune reconstruction.

Cette nouvelle solution dérogatoire est donc beaucoup plus souple que celle qui s'appliquait au préalable (cf. rescrit de 2009 précité qui exigeait que l'opérateur reconstruise lui-même, en maîtrise d'ouvrage directe, environ 95% des logements démolis), ce qui est logique puisque, comme indiqué ci-dessus, l'objectif de la loi de 2020 était justement d'assouplir ces conditions.

- L'autre particularité de ce texte est son caractère novateur puisqu'il crée, en quelque sorte, une nouvelle catégorie de LASM. En effet, il ne s'agit pas d'intégrer les dépenses de démolition dans l'assiette de la LASM réalisée au titre d'une nouvelle construction, comme auparavant, mais de procéder à une LASM autonome sur les travaux de démolition eux-mêmes. Par conséquent, l'assiette de cette LASM est constituée par le coût HT des travaux de démolition et elle doit être liquidée et déclarée à l'achèvement de ces travaux.

- Notons que cette nouvelle LASM à 5,5% sur les travaux de démolition réalisés dans le cadre du NPNRU concerne les

opérations de démolition achevées à compter du 1^{er} décembre 2019.

- Reste la difficulté liée à l'articulation de cette règle avec les règles de droit commun exposées dans la première étape. Prenons pour exemple le cas d'un terrain, issu de la démolition de logements conventionnés à l'APL situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. La démolition intervient dans le cadre d'une convention NPNRU, ladite convention prévoyant une reconstitution totale ou partielle de l'offre de logements. Supposons que le terrain soit destiné à une vente taxable. Dans une telle situation, les règles de droit commun permettent en principe à l'opérateur de récupérer intégralement la TVA payée sur les travaux de démolition mais, parallèlement, les règles dérogatoires prévoient une LASM à 5,5% sur les travaux de démolition, ce qui est moins favorable. Dans ce cas, faut-il vraiment faire cette LASM ? À notre avis, même si on considérerait que cette LASM s'impose, la TVA collectée sur la LASM serait déductible puisque le terrain est utilisé pour une opération taxable. En effet, en application du principe de neutralité, le vendeur doit pouvoir récupérer l'intégralité de la TVA supportée sur les dépenses engagées en vue de d'une opération taxable.

En conclusion, face à des règles aussi complexes, il reste primordial d'analyser attentivement chaque opération au cas par cas. Il conviendra également de prendre en compte les éventuels redécoupages du terrain issu de la démolition (en analysant séparément, le sort de chaque partie du terrain). Si, en définitive, la solution paraît incertaine, les opérateurs devront mesurer les risques des différentes options possibles et, éventuellement, soumettre leur analyse à leur centre des impôts, dans le cadre d'une demande de rescrit.

Thèmes : TVA terrain à bâtir - LASM travaux.

 **Contact :** Pascale Loiseaux, responsable du pôle fiscalité, Direction juridique et fiscale - Tél. : 01 40 75 78 60, Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Semaine
de l'innovation
Hlm 9^e édition
2022

LES HLM, UTILES À LA RÉPUBLIQUE

du 11 au 19 juin 2022

www.semainehlm.fr

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

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



photo et installation Pascal COLRAT et Méline FAGET

Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm



Organisée par



**Plus votre projet est vertueux,
plus notre taux est bas.**

PRÊT **à** IMPACT

Pour bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers.

Un taux bonifié selon l'impact social ou environnemental de votre projet.



PARTENAIRE PREMIUM



**CAISSE
D'ÉPARGNE**

Vous être utile.

Document à caractère publicitaire.

BPCE - Société anonyme à directeur et conseil de surveillance au capital de 180 478 270 euros - Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13 - RCS Paris N° 493 455 042 - ALTMANN+PACREAU - Crédit photo : GettyImages.