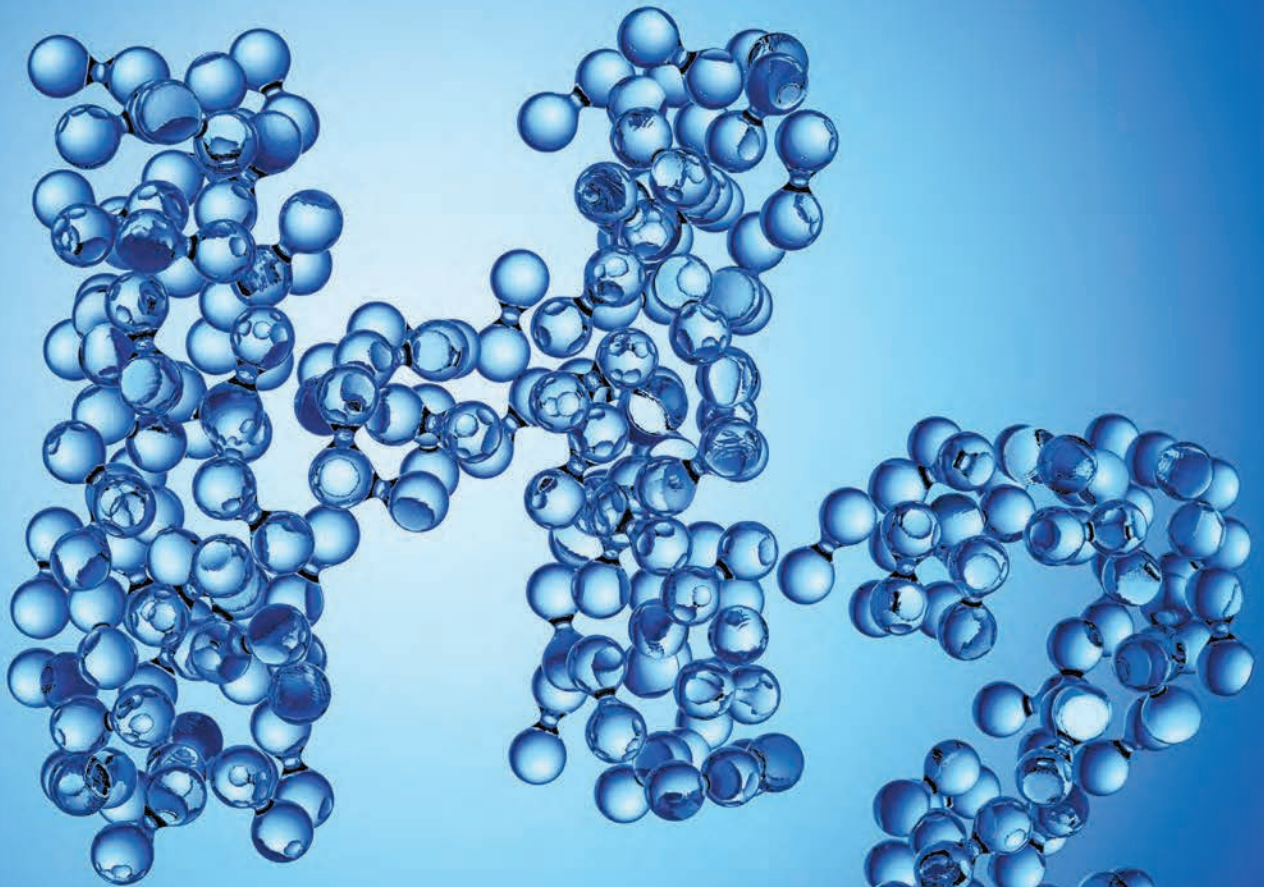


Actualités

# Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1166 | 15 mai 2022











## LE SECTEUR HLM EXPÉRIMENTE L'HYDROGÈNE

**Focus** La notion de confort d'été à l'heure du dérèglement climatique | **Le Mouvement** Interview : « La crise a rebattu les cartes du marché du travail » | **Droit et fiscalité** La concertation locative lors d'une opération d'amélioration



# L'App de Proximité by Aareon

L'application mobile qui simplifie le quotidien  
de vos agents sur le terrain

-  Destinée aux gardiens, gestionnaires d'immeuble et agents de proximité
-  Saisie de réclamations en quelques clics sur parties privatives ou communes
-  Suivi de l'état d'avancement en temps réel
-  Accès à un tableau de bord d'activité relatif au patrimoine géré
-  Système d'alertes pour tout événement important
-  Interface ergonomique et très intuitive
-  Solution nativement intégrée à votre ERP et aux solutions digitales d'Aareon
-  Proposée en mode SaaS pour une plus grande flexibilité

**Aareon France**  
t. 01 45 37 92 30  
e. fr-communication@aareon.com  
www.aareon.fr



# Congrès Hlm de Lyon, 1<sup>er</sup> grand rendez-vous du quinquennat

**N**otre 82<sup>e</sup> Congrès Hlm se tiendra à Lyon du 27 au 29 septembre prochain. Ce sera le premier rendez-vous d'ampleur nationale du quinquennat consacré à la question du logement, du pouvoir d'achat des ménages

modestes, de l'adaptation du bâti aux changements climatiques...

Après avoir, avec nos partenaires, interpellé les candidates et les candidats sur la nécessité de faire du logement une Grande cause nationale du quinquennat, après avoir porté 95 propositions concrètes élaborées avec les organismes Hlm pour "être utiles ensemble", notre Congrès doit nous permettre de montrer, par notre expertise, par des exemples concrets, par la force et la vivacité de nos débats, que "Réussir" est possible.

Nous sommes mobilisés pour relever les défis qui sont ceux de notre société. L'urgence est là depuis longtemps.

Il faut agir vite, dès le début du quinquennat, affronter les sujets un par un, et y apporter des réponses tournées vers l'intérêt général, sans dogmatisme. C'est cette ardente obligation que nous, les acteurs du logement social et les décideurs politiques, devons à nos concitoyennes et concitoyens aux revenus modestes, à celles et ceux qui peinent à se loger dans des conditions supportables.

Ce temps important de communication, de travail, sera comme à l'accoutumée un vivier de rencontres professionnelles, l'occasion de découvrir des pratiques innovantes, de partager des expériences utiles, d'aller au-devant de l'ensemble de vos partenaires institutionnels et industriels présents à H'Expo.

Je vous donne donc rendez-vous nombreux à Lyon pour cet événement comme toujours studieux et convivial! ●



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

*Agir vite, affronter les sujets un par un,  
apporter des réponses tournées  
vers l'intérêt général, sans dogmatisme.*



**Actualités Habitat**, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org. **Directrice de publication**: Marianne Louis. **Rédactrice en chef**: Valérie Liquet. **Rédactrices**: Magali Tran, Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette**: Véronique Simonnet. **Collaboration**: Isabelle Costa, Achille Defawe, Maryse Sylvestre. **Conception**: Gavrinis. **Composition**: 62avenue. **Impression**: DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n°0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements**: 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photos du sommaire**: © Téqui architectes, Grand Delta Habitat, Shutterstock. **Publicité**: pages 5 et 6. **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

## 03 L'ACTUALITÉ

• Politique de la ville : 45 ans... et un comité d'histoire • Logement des jeunes : l'utilité sociale des Foyers de jeunes travailleurs reconnue • Note de conjoncture : le baromètre de la commande publique

## 07 EXPRESS

• Il court, il court le furet (Groupe des Chalets) • Quand le sport vient à vous (Val Touraine Habitat) • Découverte du *street art* (Habellis) • Un ouvrage pour retracer l'histoire (ICF Habitat La Sablière)

## 08 FOCUS

Transition environnementale : la notion de confort d'été à l'heure du dérèglement climatique

## 10 LE MOUVEMENT

• Associations régionales : coup d'accélérateur pour le logement des jeunes dans la région PACA • Bien choisir son logiciel "copropriétés" • Ressources humaines : « La crise du Covid a rebattu les cartes du marché du travail » • Une photographie du parc des OPH et de leurs locataires • Le décret modifiant la gouvernance des OPH enfin paru

## 14 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Les Résidences Yvelines Essonne, Halpades, Deux-Sèvres Habitat, Lille Métropole Habitat – Anniversaires de Brest Métropole Habitat, XL Habitat

## 17 TERRITOIRES

• Exode urbain : l'Ancols veut promouvoir la mobilité interne vers les zones détendues

## 18 SOCIAL

• Insertion : à Lyon, mobilisation pour l'emploi (GrandLyon Habitat) ; à Pontoise, de la fourche à la fourchette (Erigère) • Mixité : une opération, trois résidences, trois publics (Toulouse Métropole Habitat) • Santé : des logements au-dessus d'un institut thérapeutique (Plaine Commune Habitat) • Seniors : la Coconière, espace de convivialité en cœur de village (Grand Delta Habitat) • Publication de Vosgelis : Yvette prend des risques !

## 20 INNOVATION

Territoire Habitat défriche le stockage par hydrogène

## 22 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Réhabilitations (Ophis, Valloire Habitat, Habellis, Deux-Sèvres Habitat) • Reconversion : à Sarcelles, une tour de bureaux transformée en résidence étudiante (Vilogia) ; Des bureaux remaniés en chambres pour étudiants à Corbeil-Essonnes (Seqens) • Réalisation : extension d'une cité cheminote des années 60 (ICF Habitat La Sablière) • Ascenseurs : autonomes pendant le changement des ascenseurs (1001 Vies habitat) – Var Habitat équipe des résidences – Première phase d'installation pour les HBM de Charenton (Valophis)

## 26 DROIT ET FISCALITÉ

Opération d'amélioration : le cadre de la concertation locative

**Politique de la ville**

**45 ans... et un comité d'histoire**

« Dans l'imaginaire collectif français, le regard sur les quartiers et la Politique de la ville est resté paradoxalement figé à celui des années 1980 aux moments des émeutes urbaines. Cette image est régulièrement ravivée par la violence des mots et des images de celles et ceux qui doutent de son efficacité. » Pour Nadia Hai, ministre déléguée à la Ville, la création du comité d'histoire de la Politique de la ville doit précisément permettre de changer ce regard et réhabiliter l'image des quartiers.

Placé auprès du ministre chargé de la Ville, ce comité disposera d'un budget de 300 000 € par an pour mener à bien ses missions, définies par l'arrêté du 14 avril : « encourager l'étude et la recherche sur l'histoire de la Politique de la ville et du développement social

urbain ; promouvoir la diffusion des travaux historiques sur la Politique de la ville à des fins de connaissance et de formation ; favoriser le recensement et la valorisation des sources archivistiques et mémorielles relatives à la Politique de la ville ; organiser des recueils de témoignages, des journées d'études et toutes manifestations intéressant l'histoire de la Politique de la ville ; mobiliser les réseaux et susciter des partenariats pour faciliter l'émergence de projets locaux autour de l'histoire de la Politique de la ville ; et intéresser l'opinion à l'histoire de la Politique de la ville et des actions menées en faveur des quartiers concernés et de leurs habitants. »

Ce comité d'histoire permettra ainsi de relier le monde de la recherche à cette politique publique qui fête cette année ses 45 ans.



© S. Grazia

➤ À Sevrans (93), plusieurs générations de logements sociaux se côtoient.

Michel Didier, spécialiste de la Politique de la ville au sein des services de l'État, en a été nommé président et préfigurateur pour le mettre en place cet été. ● M.T.

**En bref**

**Demande de logement social.**

Un arrêté du 19 avril, publié au J.O. du 26, modifie la liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social. Il intègre le dispositif de protection temporaire au profit des personnes déplacées en raison de la situation en Ukraine ; la recodification du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2021 ; la réforme de la procédure de divorce ; les jeunes majeurs et mineurs émancipés sortant de l'ASE, désormais prioritaires selon la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants. ●

**Logement des jeunes**

**L'utilité sociale des Foyers de jeunes travailleurs reconnue**

Le CGEDD confirme l'utilité sociale du dispositif Foyer pour jeunes travailleurs (FJT), dans un rapport à la ministre du Logement publié le 29 avril. Il estime que « en dépit de son volume modeste (une capacité d'en-

viron 50 000 places), les possibilités d'accompagnement des jeunes tenant à son modèle en font un acteur déterminant du logement qui leur est dédié et simultanément un opérateur à l'articulation des politiques publiques de la jeunesse,

de la cohésion sociale, de l'emploi et de la formation ».

Parmi les 10 propositions, il recommande de mobiliser les réseaux UNHAJ, UNAFO et USH pour réaliser une évaluation des besoins de rénovation du parc des FJT. Il suggère également de promouvoir et d'accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables

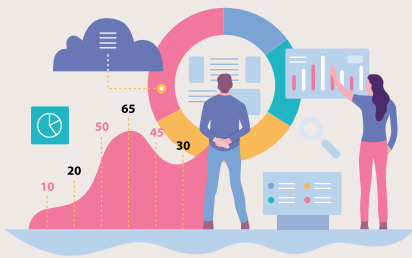
associant l'ensemble des acteurs et des réseaux spécialisés (UNHAJ, UNAFO, UNCLLAJ, USH, CAF).

Il souhaiterait également « éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation » entre les FJT et les résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA) et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain, les deux offres dans les objectifs et les soutiens. Enfin, la mission invite à modifier le Code de l'action sociale et familiale pour que les FJT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projets et établir un dispositif d'AMI (appel à manifestation d'intérêt), calé sur le rythme de la programmation triennale. ● M.S.

➤ 3F Résidences transforme, pour les Compagnons du Devoir, un immeuble de bureaux bordelais en un foyer de jeunes travailleurs de 100 logements, des locaux de formation et des espaces de restauration.



© Téqui Architectes



## Indices et indicateurs

### IPC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix à la consommation en mars 2022 :

- + 1,4 % comparé à février 2022 ;
- + 4,5 % comparé à mars 2021.

### IRL<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice de référence des loyers au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 :

- + 1 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 ;
- + 2,48 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

### ICC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice du coût de la construction au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 :

- Stable comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 ;
- + 5 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

### IPEA<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 :

- + 1,6 % comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 ;
- + 6,3 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

### À fin mars 2022 :

- 496 900 permis de construire<sup>(2)</sup> délivrés sur les douze derniers mois (en hausse de 26 % sur un an) ;
- 394 400 mises en chantier<sup>(2)</sup> sur les douze derniers mois (en hausse de 9,7 % sur un an).

### Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin mars 2022 :

- 483,6 Md€ ;
- en hausse de 3,6 Md€ comparé à fin février 2022 ;
- en hausse de 20,7 Md€ sur un an.

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

(1) Source Insee.

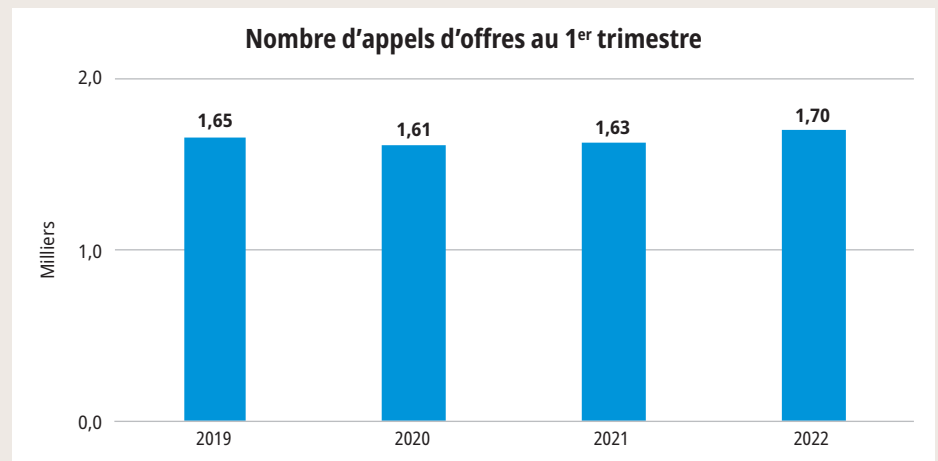
(2) Source SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

## CONJONCTURE AU 2 MAI 2022

### Le focus du mois

## Le baromètre de la commande publique



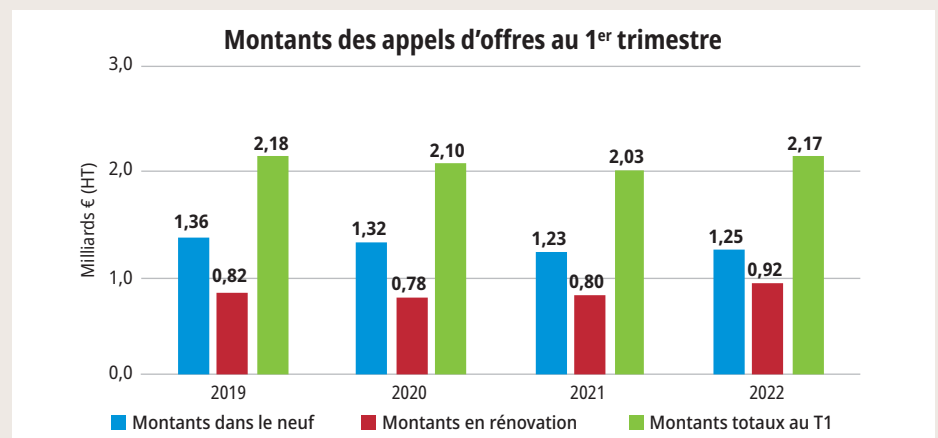
Source : USH-BDT / Vecteur Plus

Les chiffres du premier trimestre du baromètre de la commande publique des bailleurs sociaux que l'Union Sociale pour l'Habitat a mis en place en partenariat avec la Banque des Territoires et avec le concours de la société Vecteur Plus, révèlent un début d'année 2022 plus dynamique qu'en 2021 et 2020 et proche de 2019.

À la fin du premier trimestre, le nombre d'appels d'offres (1 700) est en légère hausse comparé au même trimestre des années précédentes. La tendance à la hausse est encore plus nette en ce qui concerne les montants de la commande publique qui, à 2,17 milliards d'euros HT, s'inscrivent à +7 % sur un an, sous l'effet de l'augmentation des coûts.

C'est surtout sur la rénovation que la dynamique est la plus porteuse. Les montants de 920 millions d'euros H.T. sont en hausse de 15 % comparés à la fin du premier trimestre 2021. En construction neuve, avec 1,25 milliard d'euros H.T. de commande publique enregistrée, le premier trimestre 2022 ressemble fort à 2021 et demeure en repli par rapport à 2020 et 2019.

À noter que l'activité recensée à travers cet outil ne représente pas la totalité des investissements des bailleurs sociaux mais uniquement ceux qui passent par la commande publique. ●



Source : USH-BDT / Vecteur Plus

# vendone

L'interphone personnalisable  
qui ressemble à vos bâtiments



intratone

Un interphone haut de gamme,  
plébiscité par les résidents



Vendone

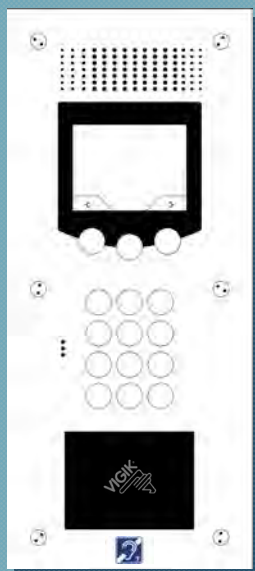


Vendone Smile

Choisissez  
parmi nos  
2 modèles,  
disponibles également  
en laiton

Exclusivité Intratone

CRÉEZ UN INTERPHONE PERSONNALISÉ AUX COULEURS DE VOTRE RÉSIDENCE



À partir du modèle de base...






... vous personnalisez l'interphone qui ressemble à votre bâtiment

Découvrez la fiche produit



**VIGIK**

Un interphone équipé du **Lecteur Vigik mains-libres** : muni d'un badge sans contact, le résident déverrouille la porte sans les mains. Plus besoin de chercher ses clés pour entrer dans l'immeuble.

-  Pose en encastrement
-  Écran couleur LCD
-  Boucle auditive
-  Braille
-  Dispositif anti-vandal

**INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE SANS FIL ET DÉSORMAIS SANS CONTACT**

**1,5 MILLION DE LOGEMENTS DÉJÀ ÉQUIPÉS.**





© Groupe des Chalets



## IL COURT, IL COURT LE FURET...

Voici une expérimentation d'un nouveau genre, rapide, efficace et écologique : la dératisation naturelle. Dans la résidence Les Figuiers, du **Groupe des Chalets**, la présence de rats persistait malgré les traitements mis en place. Pour trouver une alternative aux produits chimiques, l'ESH a fait appel à Alexandre Raynal, un éleveur gersois de furets dressés pour la chasse aux rongeurs. Des furets entrent dans les galeries de terre creusées par les rats, les pistent et les effrayent jusqu'à les faire sortir : ils sont alors capturés. L'autre intérêt de cette initiative : les rats, reconnaissant l'odeur du furet, ne recoloniseront pas l'endroit. ●

## Quand le sport vient à vous

De nombreux jeunes n'ont pas repris le sport depuis le début de la crise sanitaire. **Val Touraine Habitat** a donc amené le sport dans leurs résidences au cours des vacances de printemps, entre le 11 et 13 avril, en organisant des animations sportives avec le Shizen Sport Truck, véhicule événementiel équipé pour l'occasion. Accompagnés de trois éducateurs sportifs diplômés, les jeunes locataires ont découvert la boxe et les sports collectifs, grâce à un ring de 6 m<sup>2</sup> et un stadium de 22 m<sup>2</sup>, avant de



© Val Touraine Habitat

se régaler autour d'un goûter. Plus de 300 jeunes ont été accueillis par l'équipe mobile du bailleur à

Château-Renault, Amboise, Chinon, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Cyr-sur-Loire. ●

## Découverte du street art

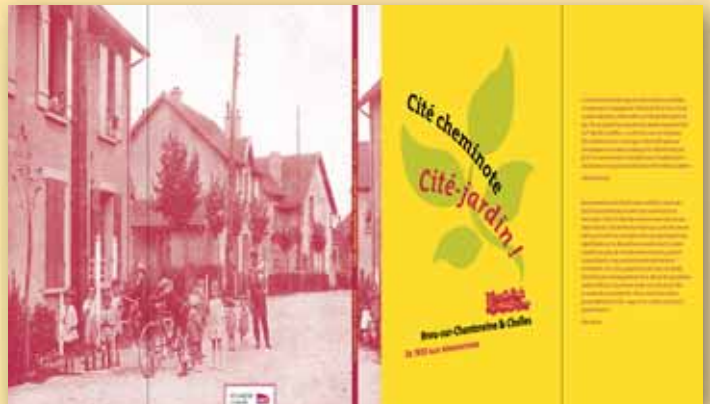
© 1001 Coup de pouce/Habellis



Entre le 19 et le 21 avril, six adolescents âgés de 13 à 17 ans ont égayé le local poubelles situé sur le parking de la résidence Pierre et Marie Curie, à Cosne-Cours-sur-Loire (58). Ce chantier jeunes a été organisé par **Habellis** en partenariat avec l'association Mille et un coups de pouce. L'occasion d'accompagner les jeunes du quartier dans l'élaboration d'un projet artistique et de favoriser la découverte d'un art de rue, avec l'artiste graffeur Keusty. ●

## Un ouvrage pour retracer l'histoire

Depuis 2020, un programme de renouvellement urbain est déployé à la cité cheminote de Brou-sur-Chantereine et de Chelles (voir p. 23), en région parisienne. À cette occasion, **ICF Habitat La Sablière** retrace son histoire dans un ouvrage confié à l'historien Patrick Kamoun et l'atelier graphique Nous travaillons Ensemble, intitulé *De 1920 à la rénovation : cité cheminote, cité-jardin !* Elle revit ainsi, à l'appui de témoignages et de souvenirs de ses habitants, de photos d'hier et d'aujourd'hui et d'illustrations qui restituent son âme. ●



© P. Kamoun/Nous Travaillons Ensemble

## TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

# LA NOTION DE CONFORT D'ÉTÉ À L'HEURE DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

**Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier, la RE 2020 donne un cadre réglementaire à la notion de "confort d'été". Mais celle-ci est-elle adaptée au changement climatique et à des épisodes caniculaires plus longs et plus intenses ? À l'occasion du webinaire *Confort d'été - construire et réhabiliter aujourd'hui avec le climat de demain*, organisé par l'USH le 7 avril, décryptage des scénarios envisageables et réponses apportées par les acteurs du logement social.**

**L**e 4 avril, le GIEC a rendu le 3<sup>e</sup> volet de son 6<sup>e</sup> rapport d'évaluation (lire AH n°1164). Réchauffement planétaire d'au minimum 1,5°C d'ici 2030, disqualification de tous les scénarios optimistes et impact sans précédent sur les zones urbaines... son bilan est accablant et nécessite une adaptation au plus vite, notamment dans le logement.

La RE 2020 compte parmi les réponses apportées, en intégrant un retour d'expériences de plus de 15 ans sur le confort d'été. En effet, l'indicateur précédent (TIC : température intérieure conventionnelle) n'avait pas évolué entre la RT 2005 et la RT 2012. C'est donc un nouvel indicateur en degré heures, plus réaliste, qui est introduit dans cette réglementation avec une prise en compte d'un scénario caniculaire. L'objectif est de rendre les nouvelles constructions adaptées aux conditions climatiques futures. « *La canicule de 2003, la plus violente en durée et intensité de ces dernières années, devient une référence pertinente* », explique Karine Jan, responsable service bâtiment durable au Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). Effectivement, selon les scénarios, le Val-de-Marne connaîtrait par exemple une augmentation des vagues de chaleur de 7 à 29 jours d'ici 2050 (selon une hypothèse où les émissions se stabilisent avant 2100, dite "RCP 4,5"), tandis que, selon le scénario le plus pessimiste (RCP 8,5), on passerait à 34 jours en 2050 et jusqu'à 104 jours en 2080<sup>(1)</sup>.

## Construire et rénover autrement

Face à ces conjectures pour le moins effrayantes, il apparaît évident de s'adapter dès maintenant en formant les professionnels sur les solutions à adopter pour améliorer le confort d'été au sein des logements. Pour donner des

repères aux maîtres d'ouvrage, l'USH a conduit une étude présentée dans le cahier Repères n° 93, cofinancée par la Banque des Territoires. Menée par le Cerema, cette publication donne des repères aux maîtres d'ouvrage Hlm en présentant l'éventail des solutions pertinentes, pour la construction et la rénovation, afin de les aider à s'orienter dans ce large inventaire pour la programmation de leurs projets, en laissant la conception, le dimensionnement, le chiffrage des solutions à la maîtrise d'œuvre. Ces solutions sont classées en trois catégories : agir sur l'ambiance thermique extérieure (aménager) ; agir sur les apports de chaleur (protéger) ; agir pour le rafraîchissement (ventiler).

Concernant l'aménagement, le revêtement des espaces extérieurs et les matériaux utilisés jouent un rôle important dans le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), en particulier la nuit. Un sol plus clair aura un albédo élevé et renverra une plus grande partie du rayonnement, avec pour conséquence un matériau plus frais de jour comme de nuit. La végétation est également importante, apportant ombre et rafraîchissement de l'air, via le rejet de vapeur d'eau. Dans les logements, le meilleur moyen de lutter contre la chaleur est de se protéger contre le rayonnement direct, via des casquettes dont le rôle est de protéger des rayonnements solaires en été sans pour autant les occulter en hiver. Face au rayonnement diffus, la méthode la plus efficace pour s'en préserver reste « *de fermer les volets avec une fenêtre entrouverte* », conseille Yvain Maunier, ingénieur bâtiment durable au Cerema, qui rappelle que pour analyser les protections solaires d'un bâtiment, le centre d'études a développé le RITE (Risque d'inconfort thermique d'été), un outil simplifié à destination des concepteurs de bâtiments ou des maîtres d'ouvrage. Le rafraîchissement par dissipation de la chaleur est aussi nécessaire, à travers un brasseur d'air ou, idéalement, un logement traversant. Yvain Maunier note d'ailleurs que dans certaines zones du sud de la France, les pièces soumises à un inconfort en été sont bien souvent non-traversantes.

Toujours dans l'optique d'améliorer les pratiques des professionnels sur la question du confort d'été, le projet Renoptim, conduit par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) avec l'appui de l'USH, a pour objectifs « *de freiner la croissance de la consommation de climatisation en améliorant le confort d'été et de réduire la facture énergétique globale des locataires* », explique Pierre Frick, adjoint au directeur de la Maîtrise d'ouvrage et des



☞ La présence de l'eau permet aussi de rafraîchir l'air et de lutter contre l'inconfort de la chaleur.

Politiques patrimoniales de l'USH. Un appel aux organismes Hlm est lancé pour instrumenter 50 logements sociaux pour l'expérimentation de solutions.

### Analyser le patrimoine existant

Les bailleurs sociaux n'ont pas attendu pour lutter contre l'inconfort d'été. Un chantier qui commence par une analyse du patrimoine. Pour cela, « *la considération de la température de l'air ne suffit pas. Une simulation thermique dynamique (STD) est essentielle* », estime Jérôme Lesueur, adjoint au directeur du Patrimoine de **Loir & Cher Logement** (groupe Arcade VYV), qui a construit son nouveau siège social sur la base d'une simulation du climat toulousain en 2050.

De son côté, en 2021, **CDC Habitat Social** a élaboré un Plan d'adaptation au changement climatique, afin d'évaluer la vulnérabilité de ses logements et de les réhabiliter pour préserver le confort des locataires. Cette méthode évalue le risque à travers l'exposition à 11 aléas (précipitations, augmentation des températures, vagues de froid et de chaleur, feux de forêt...). Ce travail de fond a permis à CDC Habitat Social de réaliser une cartographie de son parc immobilier actuel, mais aussi de l'envisager sous l'angle des scénarios RCP 4,5 et 8,5 à l'horizon 2050. Une fois les données d'exposition et de vulnérabilité obtenues, CDC Habitat est en mesure d'identifier les logements à risque et peut livrer un Diagnostic de performance résilience (DPR). « *Ce diagnostic s'articule à la fois sur les données obtenues, mais aussi via une visite sur site, qui vient compléter l'analyse sur les composants manquants ou existants* », détaille Alain Cauchy, directeur du Patrimoine du Groupe CDC Habitat. Pour le bailleur, ce DPR est un outil précieux de gestion de son parc

immobilier. En attribuant un score global au bâtiment, il permet d'évaluer si les travaux sont nécessaires, tout en donnant une première estimation des coûts.

### Un Observatoire du confort d'été

Sans aller jusqu'à développer de telles méthodes, d'autres organismes Hlm ont abordé la question du confort d'été lors d'opérations de rénovation. **Alpes Isère Habitat** a ainsi testé le confort d'été sur un logement rénové d'une résidence à Saint-Ismier à l'aide de l'outil RITE. « *Cet outil, sous la forme d'un tableur à remplir, nécessite uniquement d'entrer des données simples du bâtiment (situation géographique, surface habitable, type et nombre de menuiseries, protections solaires...) et permet d'exprimer les résultats en degrés-heures* », explique Audrey Piana, chargée d'opérations au service amélioration du patrimoine de l'OPH. Les données sont utilisables par le bailleur dans le cadre de la rénovation d'un logement ou pour mesurer la performance d'un logement neuf.

Le RITE a d'ailleurs été simplifié et mis à jour afin de pouvoir constituer un Observatoire du confort d'été. « *À travers la contribution d'organismes volontaires, l'outil RITE simplifié constitue une base d'informations sur le confort d'été des logements neufs ou existants et contribue à l'avancée des connaissances dans la lutte contre l'inconfort thermique d'été qui va s'accroître dans les années à venir* », résume Véronique Velez, responsable du département Innovation et Prospective de l'USH. ● **A.D.**

(1) Le GIEC retient 3 scénarios RCP (Representative Contraction Pathways) : le RCP 2,6 prévoit un réchauffement global inférieur à 1,5°C, le RCP 4,5 de 2,2°C et le RCP 8,5 de 5°C.

## Associations régionales

# Logement des jeunes : coup d'accélérateur dans la région PACA

© F. Achdou



☞ Avec un taux élevé de 61%, le logement est le premier poste de dépenses des jeunes de moins de 30 ans.

dentiels des jeunes. Au vu des chiffres, ces objectifs s'imposaient aux deux partenaires : un jeune sur cinq (19 %) entre 18 et 29 ans se situe sous le seuil de pauvreté (fixé à 60 % du salaire médian, soit environ 1 080 euros) en France ; et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce taux monte à 25 %. Il est de 34 % à Marseille, 29 % à Nice et 27 % à Toulon.

Cette signature est intervenue en clôture d'une matinée d'échanges organisée par les deux partenaires au Palais Neptune à Toulon suivie de deux ateliers : le premier autour de l'expérience menée au Fort Saint-Antoine de Toulon par les Apprentis d'Auteuil avec Erilia dans leur résidence sociale à orientation éducative (RSOE) ; le deuxième consacré à l'article 109 de la loi ÉLAN, qui rend possible la réservation de tout ou partie d'un programme de logements sociaux pour des jeunes de moins de 30 ans, au travers de l'expérience menée par Unicil à Bandol dans la résidence Les Bosquets. ● **V.S.**

**P**ascal Friquet, président de l'AR Hlm Paca & Corse, et Didier Roulet, président de l'URHAJ Paca & Corse, ont signé le 31 mars une convention de partenariat, d'une durée de trois ans renouvelables, par laquelle ils s'engagent à promouvoir l'accueil des jeunes dans le parc de logements sociaux et à développer des expérimentations socialement innovantes pour favoriser les parcours rési-

## Planning

### École de l'accession sociale

**R**etrouvez tous les stages de formation proposés par l'EASP au 2<sup>e</sup> semestre 2022, en présentiel (à Paris) ou en inter-organismes. À noter, deux nouvelles offres : "commercialiser le BRS" et "Les spécificités fiscales et comptable du PSLA". ●

 **Informations et inscriptions :**  
[www.easp.fr](http://www.easp.fr)

 **Contact :**  
Chrystel Gueffier-Pertin,  
[administration-easp@union-habitat.org](mailto:administration-easp@union-habitat.org)  
Tél. : 06 73 74 85 15

## USH

# Bien choisir son logiciel "copropriétés"

**L'**USH actualise son étude réalisée en 2019 visant à apprécier la diversité de l'offre de logiciels "copropriété" existante afin d'accompagner les organismes dans l'optimisation de leurs processus de gestion, qu'ils exercent le métier de syndic ou de copropriétaire-bailleur Hlm. Le guide, intitulé *Analyse comparative des logiciels de gestion d'un parc locatif en copropriété et des logiciels de gestion de copropriétés* est en ligne depuis fin avril dans le centre de ressources du site [union-habitat.org](http://union-habitat.org).

Il vise à donner une vision globale du marché des logiciels de gestion de copropriété d'une part, et d'autre part du marché des logiciels de gestion d'un parc locatif en copropriété (ou logiciels

d'administration de biens). Cette réédition augmentée intervient dans un contexte où la position de bailleur propriétaire ne cesse de se développer depuis deux décennies, et est amenée à s'accroître encore, avec l'acquisition de logements en VEFA ou en différé dans les copropriétés existantes, la production de patrimoines mixant locatif social et accession sociale, ou encore la vente Hlm.

L'ouvrage présente un état des lieux et une analyse comparative des solutions logicielles existantes sur le marché ainsi que deux cahiers des charges types pour consulter des prestataires. Il contient également une liste priorisée mise à jour au vu des dernières réglemen-



© F. Pamié/Un Toit pour Tous

tations et des fonctionnalités et services que doit rendre un système d'information (SI) optimisé.

● **V.L.**

☞ Résidence en copro Le Lis des Sables au Grau du Roi.

## RESSOURCES HUMAINES

# « La crise du Covid a rebattu les cartes du marché du travail »

“Les Hlm recrutent”, la Bourse de l’emploi du Mouvement Hlm a enregistré 2 000 offres de plus en 2021 par rapport à l’année précédente qui était marquée par l’émergence foudroyante de l’épidémie de Covid-19. La crise sanitaire n’a pas seulement ralenti temporairement le marché du travail, elle l’a aussi durablement modifié. Décryptage avec Vaya Dratsidis, responsable du développement RH et de l’action professionnelle à la direction des ressources humaines de l’USH.

### Comment a fonctionné la Bourse de l’emploi “Les Hlm recrutent” en 2021 ?

Après une baisse du nombre d’offres publiées en 2020, année de la crise sanitaire, les organismes de logement social ont repris leurs recrutements. 351 entreprises ont utilisé la Bourse de l’emploi en 2021, diffusant 7 764 offres, c’est-à-dire 2 000 de plus en un an. 30 569 personnes ont postulé directement, mais le nombre de candidatures est sans doute bien supérieur puisque certaines structures redirigeaient les candidats vers leur propre outil de recrutement.

Trois régions réunissent les 2/3 des offres (4 647 exactement) et plus de la moitié des candidatures (18 257) : l’Île-de-France, l’Auvergne-Rhône-Alpes et la Provence-Alpes-Côte d’Azur. Concernant les types de contrats, plus de 71,87 % des offres proposées sont des CDI, 24,54 % des CDD, 2,36 % des offres en alternance, et les 1,23 % restant correspondent à des offres en intérim, stage et service civique.

### À quoi tient le succès de la plateforme ?

Le succès de la plateforme tient avant tout au fait qu’elle centralise toutes les offres du secteur du logement social sur une seule et même page. Les opportunités d’emploi sont également visibles depuis la page LinkedIn de l’USH, car elles sont automatiquement agrégées par le réseau social. Bien qu’elles soient recensées sous le nom de l’USH, l’entreprise recruteuse est précisée dans le corps du mail.

Si le nombre d’offres a effectivement augmenté depuis 2020, les DRH constatent que la crise du Covid a rebattu les cartes d’un

marché du travail, qui était déjà tendu dans le secteur du logement social. Le nombre de candidatures directes est ainsi passé de 10 réponses pour 1 offre en 2019, à 8 réponses en 2020 et 4 en 2021. Les offres sont vues et lues, mais les personnes ne postulent pas aussi spontanément qu’avant la crise sanitaire.

### Comment expliquez-vous ce phénomène ?

Il n’est pas propre au secteur du logement social. De nombreux autres secteurs sont dans une situation similaire. La crise sanitaire, le télétravail, les nouveaux modes de travail hybrides, l’équilibre entre vie privée et vie professionnelle et l’exode des citadines et des citadins sont des facteurs qui ont fait évoluer le marché du travail. Les entreprises continuent, pour la plupart, à recruter “comme avant la crise du Covid”, mais les attentes des candidates et des candidats, toutes générations confondues, ont évolué.

Aujourd’hui, les personnes à la recherche d’un emploi veulent être convaincues pour postuler à une annonce. Et avec le boom de l’entrepreneuriat, on peut s’interroger : le CDI représente-t-il toujours le Graal ?

### Quels conseils donneriez-vous aux gestionnaires RH de la Bourse de l’emploi pour être plus attractifs ?

Les services de recrutement doivent se questionner sur leur façon d’attirer les candidates et les candidats. Et pour commencer, il faut améliorer la qualité des offres publiées, en les rendant plus claires et attractives, plus compréhensibles. Se mettre à la place des candidates et des candidats, s’interroger sans



© USH

« Les services de recrutement doivent se questionner sur leur façon d’attirer les candidates et les candidats ».

filtre : “Qu’aimeriez-vous lire dans l’offre d’emploi qui vous donne envie de postuler dans votre organisme ?”

Du point de vue pratique, je conseille d’aérer le contenu des offres, d’éviter le copié-collé des fiches de poste, de programmer une mise à jour automatique quotidienne.

Les petites structures qui le souhaitent peuvent utiliser la Bourse de l’emploi pour gérer les candidatures de A à Z. La direction des ressources humaines de l’USH est à la disposition des gestionnaires qui rencontrent des soucis d’utilisation. Ils peuvent programmer un échange à l’adresse [hlmrecrutent@union-habitat.org](mailto:hlmrecrutent@union-habitat.org) en précisant leur difficulté.

Au-delà de la Bourse de l’emploi, l’USH poursuit son travail sur l’attractivité du secteur Hlm en participant à des événements sur l’alternance, le recrutement et le monde de l’immobilier. En 2022, un nouveau partenariat est également à l’étude, sur l’agrégation des offres par le Pôle Emploi et un travail commun sur l’attractivité des métiers. ●

*Propos recueillis par Valérie Liqueur*

Contact : [vaya.dratsidis@union-habitat.org](mailto:vaya.dratsidis@union-habitat.org)

VIE DES FÉDÉRATIONS

# Une photographie actuelle du parc des OPH et de leurs locataires

**Plus précaires, avec des revenus de plus en plus faibles, plus souvent seuls et âgés, les locataires du parc des Offices publics de l'habitat suivent les tendances sociétales du pays. Le portrait social, économique et démographique qu'en dresse l'étude publiée le 21 avril par la Fédération des OPH confirme sa vocation généraliste et le rôle de refuge que joue ce parc pour une large partie des Français.**

*plus en plus de personnes seules (43,3% en 2020) et un âge moyen en progression constante, phénomènes directement liés au vieillissement général de la population* » (avec 16,2% de plus de 65 ans en 2020, contre 12,9% en 2009) ; d'autre part, « *une majorité de personnes majeures sans emploi (45,8%), conséquence directe du vieillissement des occupants mais aussi de l'augmentation de la part d'étudiants vivant chez leurs parents* ».

L'étude révèle également « *une part grandissante de familles monoparentales* », pour lesquelles le logement social constitue un "refuge". Elles représentaient 21,5% en 2020 et jusqu'à 28,1% des ménages ayant emménagé récemment.

À travers plusieurs éclairages, la sociologue de l'Institut national des études démographiques (INED) Pascale Dietrich-Ragon montre « *combien le logement Hlm contribue à l'intégration sociale mais aussi combien il est identifié par les catégories populaires comme un levier de sécurisation et de promotion sociale pour eux-mêmes et leurs enfants, qui le considèrent comme "un mécanisme de compensation face aux injustices sociales"* ».

Attaché à son rôle généraliste mais accueillant des populations aux revenus toujours plus précaires, le parc des OPH « *joue de plus en plus un rôle d'amortisseur social* », constate l'étude. 24,3% des ménages présents en 2020 ont des revenus inférieurs de 20% au plafond PLUS, soit moins de 402€ par mois pour une personne seule en Île-de-France et moins de 349€ par mois hors Île-de-France ; c'est le cas de 31,2% des ménages emménagés depuis moins de deux ans.

Le taux d'effort des populations logées représente près de 50% des ressources pour certaines compositions familiales dans quelques zones, il est cependant allégé de 13% par les APL qualifiées d'« *instrument structurant d'équité sociale* ».

Concernant la demande de logement social par rapport à l'offre proposée par les OPH, le constat est sans appel : « *La demande est bien plus élevée que l'offre en zone tendue et pour les typologies les plus petites* ». Ainsi, 47% de la demande porte sur des petits logements, alors que le parc OPH n'offre que 27% de T1 et de T2. Les priorités politiques ayant mené à l'instauration du logement social – « *un logement permettant d'accueillir d'abord des ouvriers, puis massivement des familles* » –, 66% des logements sont des T3/T4.

L'offre doit donc être "calibrée" aux nouveaux besoins, ce qui, selon la FOPH, passe, en zone tendue, par « *une forte volonté politique et de gros moyens fiscaux, budgétaires, législatifs et réglementaires* » et, en zone détendue, par « *une adaptation en nombre et en qualité du parc existant à travers des aides supplémentaires* ». ●D.V.

**Q**ui habite les Hlm et plus particulièrement le patrimoine des Offices Hlm ? Pour répondre à cette question et tordre le cou à certains préjugés, la Fédération des OPH a confié au cabinet de conseil CMI Stratégies une étude intitulée *L'occupation sociale du parc des Offices publics de l'habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années*. Elle offre une photo-

graphie du parc des OPH et montre la diversité des profils des locataires des 2 millions de logements gérés par les 191 Offices ayant participé à l'étude, qui accueillent 4,9 millions d'habitants<sup>(1)</sup>.

Le parc OPH actuel est composé de 13,4% de logements individuels, le reste de logements collectifs. Pour des raisons historiques, il est plus ancien que l'ensemble du parc Hlm (72,1% a été construit avant les années 1990, contre 67,1% pour la moyenne Hlm), il est ancré sur l'ensemble du territoire, particulièrement en périphérie des grandes villes, 55% du parc étant localisé en zone tendue, 45% en zone détendue. 35,6% des loge-

ments se situent en QPV. Les loyers OPH sont en moyenne 10% moins chers que le parc Hlm (366,60€ par mois en moyenne) ; ils le sont davantage encore en QPV (0,30€/m<sup>2</sup> en moins), où résident des ménages plus modestes.

### Un levier de sécurisation

Si les OPH logent une grande diversité de compositions familiales et de classes d'âges, les profils démographiques des locataires suivent les évolutions sociales et sociétales du pays : d'une part, « *des ménages constitués en grande partie et de*



(1) L'étude porte sur les 191 Offices ayant répondu à l'enquête OPS en 2020, soit un taux de réponse de 82%. La Fédération des OPH compte 232 Offices gérant au total 2,4 millions de logements.

## Vie des Fédérations

# Le décret modifiant la gouvernance des OPH enfin paru

Le décret du 26 avril relatif à la gouvernance des OPH, qui assouplit les modalités de composition du conseil d'administration des Offices prévues par la loi ÉLAN, est enfin paru, au J.O. du 27. Les références aux effectifs de 17, 23 et 27 membres du CA ayant voix délibérative sont supprimées au profit d'un seul plafond de 35 membres. Outre le président du CA, le bureau peut désormais être composé de 4 à 6 membres dont au moins un représentant des locataires. Le décret ajoute aux compétences en matière financière du CA, l'émission de titres participatifs. Cette assemblée peut autoriser le directeur général à tenter des actions en justice ou des actions en défense (et peut aussi à tout moment mettre fin à cette autorisation). Le DG peut aussi, avec l'accord du CA et dans les limites fixées par lui, déléguer aux directeurs ou aux chefs de service une partie de ses pouvoirs en matière d'actes



© Vosgelis

et de contrats (ce qui entraîne le transfert de la responsabilité pénale) et leur déléguer sa signature. Il peut aussi leur déléguer sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du CA, les titulaires des délégations de signature pouvant la subdéléguer à d'autres membres du personnel. D'autres mesures concernent la rémunération du DG, notamment lorsqu'il exerce des fonctions de dirigeant d'une SAC...

🕒 Réunion des membres du CA dans la grande salle du conseil de Vosgelis autour d'une table taillée sur mesure.

La Fédération a mis en ligne plusieurs documents explicitant les différents aspects du texte : analyse du décret ; analyse du renouvellement des CA post-réforme ; cadre juridique des délégations de pouvoir et de signature ; simulation de la composition des nouveaux CA. ● V.L.

## En bref

**Mobilité active.** Le Club des villes et territoires cyclables et marchables s'est engagé dans un travail sur les mobilités actives dans les QPV pour identifier les freins et les leviers spécifiques à ces quartiers, avec l'objectif de réaliser un guide pour la fin 2022.

**Associations de locataires.** Le décret du 22 avril modifiant des dispositions relatives aux élections des locataires du parc social est paru au J.O. du 23. Le texte précise les nouvelles règles d'éligibilité des représentants des locataires au sein des OLS et des SAC, rend possible le vote électronique, prévoit l'organisation d'une concertation au niveau national (dans le cadre d'un protocole national signé avec les Fédérations Hlm, qui émet des recommandations) et local (protocole local validé par le conseil d'administration). Les prochaines élections sont prévues entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022.

**Recherche.** L'USH et le REHAL (Réseau recherche habitat logement) préparent l'édition 2023 du panorama de la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement. Les organismes Hlm peuvent saisir en ligne, avant le 20 mai, une ou des fiches descriptives des travaux de recherche dont ils sont partenaires (thèses, travaux et expertises de recherche, ateliers étudiants, cycles de conférences...) sur [panorama.acteursdelhabitat.com](http://panorama.acteursdelhabitat.com). ●

## Agenda

### Taxe foncière des logements sociaux : enjeux et perspectives

• 19 mai, à Paris, en présentiel

Une journée entière organisée par la direction juridique et fiscale de l'USH pour tout comprendre aux règles actuelles et futures de l'assiette de la taxe foncière et aux régimes de dégrèvements et d'exonérations de TFPB applicables aux logements sociaux.

### La raison d'être du Mouvement Hlm, une opportunité de réaffirmer collectivement nos missions et nos valeurs

• 25 mai - webinar de 10h00 à 12h00

À l'occasion de la présentation de ses propositions pour la présidentielle de 2022, l'USH a dévoilé sa raison d'être "loger la France dans toute sa diversité". Un exercice qui suscite des débats passionnants : pourquoi formaliser une raison d'être alors que la recherche de l'intérêt général est intégrée dans l'objet social des organismes ? Au-delà d'un éventuel effet d'image, quels bénéfices peuvent-ils en tirer ? Quelles actions ont concrètement été mises en œuvre en lien avec leur "raison d'être" ?

### Matériaux stratégiques pour la construction et la rénovation bas carbone et responsable - Partie 2 : réemploi des matériaux

• 14 juin - webinar de 10h00 à 12h00

Quelles réponses opérationnelles apporter aux organismes Hlm souhaitant engager des opérations de réemploi ? Quels sont les points clés du réemploi sur les volets économiques, techniques, environnementaux, assurantiels et juridiques ? Ce webinar apportera des éléments de réponse pour initier ou pérenniser des démarches de réemploi et des solutions à des problématiques concrètes de mise en œuvre. Il fait suite à un premier webinar organisé en mars sur les matériaux stratégiques pour la construction et la rénovation bas carbone et responsable (voir AH 1164).

**Inscriptions :** sur le site USH : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org), onglet Événements ●

## Nominations

### Erilia

© Erilia



**Christine Fabresse**, présidente du directoire de la Caisse d'épargne CEPAC, a été nommée, le 27 avril, présidente du conseil d'administration d'Erilia. Christine Fabresse, qui évolue dans le Groupe BPCE / Caisses d'épargne depuis près de 15 ans, avait assuré la présidence du conseil d'administration du groupe Habitat en Région et lancé le plan stratégique "Habitat en Région 2024 : Utiles, Solidaires, Engagés" (voir AH 1152).

### Aiguillon Construction

© G. Ayer



**Mireille Massot** a été nommée le 22 avril présidente de la SA d'Hlm Aiguillon Construction, succédant à Vincent Fausser. Élue conseillère municipale de Rennes en 1995, elle était alors chargée du logement d'urgence et des politiques de prévention et de santé. En 1998, elle devient Conseillère générale, puis 1<sup>ère</sup> vice-présidente du Conseil général d'Ille-et-Vilaine de 2004 à 2015. Entre-temps, de 2001 à 2008, elle est nommée vice-présidente de Rennes Métropole en charge de l'insertion par l'économique. Elle rejoint ensuite le Conseil économique social et environnemental régional (CESER). Depuis 2015, elle est bénévole pour l'Union nationale de familles et amis de personnes malades et/ou handicapées psychiques (Unafam).

### Vendée Habitat

© Vendée Habitat



**Laurent Saussaye** est, depuis le 1<sup>er</sup> avril, le nouveau directeur général de Vendée Habitat, succédant à Françoise Doteau en poste depuis 16 ans. Laurent Saussaye était jusqu'à directeur général adjoint en charge du pôle Solidarités et Famille au Conseil départemental de la Vendée. ●

## Vie des organismes

### TOUT UN SYMBOLE !

**L**es Résidences Yvelines Essonne quittent Versailles. Les 200 collaborateurs ont emménagé le 21 mars à Mantes-la-Jolie, dans les 6 500 m<sup>2</sup> de leur tout nouveau siège social de 5 étages. Le bâtiment neuf, à l'architecture triangulaire signée du groupement Carta Associés et Pietri Architectes, est situé à proximité de la future gare Éole, dans le quartier Mantes Université en mutation. « Nous nous installons dans un territoire, la vallée de la Seine, où nous comptons 10 000 de nos logements, soit un tiers de notre parc immobilier », souligne Arnaud Legros, président du directoire de l'organisme Hlm. Ce déménagement hautement symbolique « est pour nous un moyen de renforcer notre identité et d'affirmer nos valeurs », ajoute-t-il. Cette nouvelle



© BMD

implantation marque aussi la volonté de l'entreprise « de jouer pleinement son rôle d'aménageur et de participer au développement économique et à la mutation urbaine d'une région mantaise en plein essor », se félicite Pierre Bédier, président du Conseil départemental des Yvelines et du conseil de surveillance des Résidences Yvelines Essonne.

📍 Le nouveau siège des Résidences Yvelines Essonne à Mantes-la-Jolie.

Deux inaugurations ont été organisées, le 25 mars pour les collaborateurs, avec un *escape game* à travers les 5 étages, et le 2 avril pour les 160 partenaires institutionnels et prestataires, avec discours et cocktail. ● V.L.

## Déchets organiques

### TOUS AU COMPOST !

© Halpades



**D**ans le cadre de l'édition 2022 de la Semaine nationale "Tous au compost !", organisée du 26 mars au 10 avril par le Réseau Compost Citoyen, une locataire d'Halpades a proposé une action de sensibilisation au compostage, à la résidence Les Sablines, à Rumilly (74). Le compost a été retourné et un bac de maturation installé avec les locataires et des référents formés pour être guides-composteurs par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie. Cette animation fait suite à plusieurs actions en faveur du compostage, notamment un atelier en septembre dernier. ● D.V.

## Services

### UN SITE PLUS VERT ET PLUS ACCESSIBLE

**D**eux-Sèvres Habitat a adopté le dispositif *Lisio*, applicatif qui génère dynamiquement une version adaptée de son site Internet selon ses pathologies (dyslexie, daltonisme, malvoyance, migraine, tremblements, traduction en 26 lignes, etc.), en cliquant sur le petit hippocampe, à droite de la page d'accueil.

L'internaute ne rencontrant aucun problème d'accessibilité peut également faire le choix de *surfer* sur le site en mode écologique, en cliquant sur l'icône "site 100 % neutre en carbone", qui propose un affichage allégué et plus rapide. Pour compenser l'empreinte carbone de son site, estimée entre 2 et 3 tonnes de CO<sub>2</sub> par an, Deux-Sèvres Habitat contribue à des programmes de reforestation. ● D.V.



## Anniversaires

### POUR SES 100 ANS, BREST MÉTROPOLE HABITAT MONTE SUR SCÈNE

Chez Brest Métropole Habitat, c'est une tradition de ne pas rater les rendez-vous importants. Déjà en 2012, pour ses 90 ans, l'Office avait célébré son anniversaire au cours des Fêtes Maritimes de Brest, en contribuant à la restauration de la "La Fée de l'Aulne", un bateau sablier lié à la reconstruction de la ville.

En 2022, pour fêter son centenaire, Brest Métropole Habitat organise un spectacle événement, intitulé "Habités ! 100 ans d'Habitat public", du 8 au 10 juillet dans la grande salle du Brest Arena. « L'Office a souhaité créer un grand spectacle qui réunit le théâtre, la danse et la musique, pour retracer l'histoire de la ville de Brest et, par effet miroir, l'histoire de l'Office, du territoire métropolitain et du Pays de Brest. C'est une grande aventure, le plus grand spectacle jamais écrit sur Brest et le Finistère avec une ambition très forte », s'enthousiasme Jean-Baptiste Moysan, responsable communication de Brest Métropole Habitat.

Le récit est construit autour de Mila, une jeune Brestoïse qui replonge dans l'histoire de sa famille, des générations qui l'ont précédée et qui ont vécu dans le patrimoine de Brest Métropole Habitat.



De l'écriture à la mise en scène en passant par la création de l'affiche, tout a été confié à des artistes et des professionnels du spec-

tacle brestoïse. 100 salariés et locataires sont embarqués dans l'aventure, encadrés par des professionnels. Ces bénévoles pourront aider à la confection des costumes, des décors.

Quatre personnes ont travaillé à l'écriture du spectacle, dont Kris, un auteur de BD natif de Brest qui a grandi dans une cité Hlm et qui a travaillé sur l'histoire de la ville. Les auteurs ont choisi des périodes marquantes : la reconstruction de la ville, les années 70 avec les mouvements sociaux dans les chantiers navals, le naufrage de l'Amoco Cadiz (1978).

Depuis avril, 7 000 billets sont distribués gratuitement aux locataires sur préinscription. Ensuite, les billets seront vendus au tarif de 10 € (7 € tarif réduit). Pour l'événement, le bailleur s'est associé à la Ville de Brest, la Métropole, le quotidien régional *Le Télégramme de Brest*.

« Cet événement, qui illustre la permanence de l'Office sur son territoire, fera date, assure Georges Bellour, directeur général de Brest Métropole Habitat. Il montre que Brest Métropole Habitat est un organisme bien vivant prêt à croquer le prochain centenaire ».

● I.C.

## 100 ANS EN IMAGES

Pour ses 100 ans, XL Habitat, premier bailleur du département des Landes, demande à ses locataires d'aller chercher dans leurs archives personnelles des photos anciennes témoignant de la vie dans les quartiers depuis 1922. Ces photos serviront à enrichir une exposition itinérante ou seront imprimées sur des cartes postales.

Les enfants et les jeunes sont associés à l'événement avec des concours adaptés à leur âge. "Vu de ma fenêtre" propose aux adolescents, à partir de 13 ans, de photographier leur quartier depuis leur domicile. Les gagnants verront leurs photos publiées sur le compte Instagram de XL Habitat et éditées en cartes postales. Pour les plus jeunes, de 5 à 12 ans, XL Habitat organise un concours sur le même thème : "Des-sine-moi ton quartier". Le jury est com-

posé de collaborateurs et de locataires de XL Habitat.

Dans une vidéo diffusée sur la toute nouvelle chaîne YouTube du bailleur, les élus administrateurs apportent leurs témoignages sur l'histoire de l'organisme landais, l'évolution des populations accueillies et de leurs besoins, et la volonté de "bâtir du lien" depuis la création de l'Office en 1922. Pour compléter ces témoignages vidéo, XL Habitat donnera également la parole à des locataires qui ont suivi un parcours résidentiel dans le patrimoine de l'OPH. Des événements territorialisés sont également prévus pour associer le plus grand nombre de locataires à cet anniversaire. ● I.C.

Concours photos pour les jeunes locataires. ➔

**XL Habitat** Office Public de l'Habitat des Landes **100 ans** à bâtir du lien

### Collecte de photos anciennes

Quartier du Peyrouat en 1962

Vous êtes locataire chez XL Habitat et détenez d'anciennes photos de votre résidence, quartier, lieu de vie... ? Envoyez-les nous par mail : [contact@xlhabitat.org](mailto:contact@xlhabitat.org) ou contactez-nous au 05 58 05 31 80

**XL Habitat** Office Public de l'Habitat des Landes **100 ans** à bâtir du lien



**Exode urbain**

# L'Ancols veut promouvoir la mobilité interne vers les zones détendues

**7 000** ménages locataires Hlm vivant en territoire tendu forment chaque année une demande de logement en zone détendue. C'est peu au regard des 730 000 demandeurs de mobilité interne au parc Hlm<sup>(1)</sup>, mais suffisant pour que l'Ancols y consacre une note et missionne le Crédoc pour mener l'enquête. « *Bien que très limités, ces flux contribuent à rééquilibrer la demande entre des territoires dans lesquels la demande excède de loin l'offre disponible et ceux dans lesquels, à l'inverse, l'offre dépasse la demande* »,

démarches. Ceux qui ont emménagé sont dans le majorité « *satisfaits* », surtout ceux qui ont vécu cette mobilité comme « *un tremplin vers l'accession à la propriété* ».

Côté bailleurs, le Crédoc note que ce type de mobilité interne est une « *non-préoccupation* », qu'il n'y a pas de volonté de coopération entre bailleurs, et qu'il « *n'y a pas de stratégie particulière* » même pour les groupes présents sur un nombre important de territoires. Les bailleurs considèreraient même que « *cela n'est pas de leur ressort* ». Certains ont rappelé que « *s'installer en*

Est-il réaliste d'imaginer que le désir de campagne des locataires Hlm soit une solution à la vacance en territoires détendus et à la pression de la demande en territoires tendus ?



© Shutterstock

estime l'agence. Le titre de la note, publiée en mars 2022, résume son point de vue : « *La mobilité interne vers les zones détendues : un choix stratégique pour les ménages, une possibilité inenvisagée par les bailleurs* ». Point de vue fondé sur des entretiens réalisés par le Crédoc auprès de 20 ménages ayant effectué une telle demande et 37 bailleurs dont 22 gèrent un parc localisé en zone détendue, 13 en zone tendue et 3 groupes en zones tendue et détendue.

Côté demandeurs, il s'avère que la motivation de ce type de déménagement repose moins sur un projet de vie que sur « *un choix stratégique* », celui d'« *accéder plus rapidement à un nouveau logement* » qui correspondrait à leurs attentes (plus grand, plus confortable, plus calme, moins cher, avec moins d'incivilités de voisinage...). Ils se déclarent peu informés des possibilités et des

zone détendue implique un éloignement des centres urbains et donc de l'offre des services (soins et commerces) ainsi que des centres d'emplois », auxquels s'ajoutent « *des coûts non négligeables de transport en termes monétaire et de temps* ».

Pour promouvoir cette mobilité interne, l'Ancols propose de favoriser les partenariats entre bailleurs et les interactions au sein d'un même organisme, de recueillir la demande des locataires et de les accompagner, ou encore de communiquer davantage sur l'offre disponible (délais d'attente, niveau de loyers...) avec des partenaires (mairies, plateformes...) ● **V.L.**

(1) Dont 83,8 % souhaitent rester dans la même agglomération, selon le rapport sur la demande de logement social publié par l'USH en 2021.

**En bref**

**Europe.** La Commission européenne a rendu public, le 28 avril, le nom des 100 villes retenues dans le cadre de sa mission "Villes", visant à faire émerger d'ici 2030, 100 villes neutres pour le climat et intelligentes, parmi lesquelles neuf communes et métropoles françaises : Angers Loire Métropole, Bordeaux Métropole, Dijon Métropole, Dunkerque, Grenoble-Alpes Métropole, Lyon, Marseille, Nantes Métropole et Paris. Elles sont invitées à élaborer, avec les citoyens, des contrats de ville climatique comprenant un plan global portant sur la mobilité propre, l'efficacité énergétique et la planification urbaine verte.

**Atlas des QPV.** L'ANCT a publié le 5 avril l'édition 2022 de l'atlas régional et départemental des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), qui descend jusqu'à l'échelle des intercommunalités et même des quartiers. Parmi les indicateurs : taux de logements sociaux, taux de vacance dans le parc social, taux de pauvreté, taux d'emploi des femmes, cartographie des QPV... En ligne sur : <https://sig.ville.gouv.fr>

**Emplois.** En 2021, l'opération "15 000 Jeunes Talents Bâtisseurs", lancée dans le cadre du plan France Relance, a permis de recruter, au sein des entreprises adhérentes de la FFB Île-de-France, 6 614 jeunes issus des quartiers de la politique de la ville (QPV) et ressortissants hors Union européenne. Cela représente 27 % des 24 100 recrutés par les adhérents de la FFB dans toute la France. L'objectif national de 15 000 recrutements est ainsi largement dépassé. ●

**Insertion**

**À LYON, MOBILISATION POUR L'EMPLOI**

**E**n 2021, 195 215 heures d'insertion ont été réalisées dans le cadre des clauses sociales inscrites dans les marchés travaux, hygiène et propreté de **GrandLyon Habitat**, soit 107 équivalents temps plein annuel (+38% d'heures par rapport à 2020). 511 personnes ont bénéficié d'heures d'insertion via les marchés de l'OPH, dont un quart ont ensuite obtenu un emploi de plus de 6 mois ou une formation qualifiante dans les entreprises ayant remporté les marchés.

En parallèle à ces clauses d'insertion dans les marchés, l'OPH développe avec ses partenaires du territoire (collectivités, structures d'insertion, centres sociaux...) d'autres actions d'insertion en direction de ses locataires, notamment en accompagnant ceux qui ne sont pas suivis par les institutions chargées de l'emploi. ● **D.V.**

**DE LA FOUCHÉ À LA FOUCHETTE À PONTOISE**



**É**rigère et L'apes soutiennent le chantier d'insertion créé par La Sauvegarde du Val d'Oise, mettant à l'honneur le travail des producteurs locaux. L'association à but non lucratif qui milite en faveur de l'enfance en danger et/ou en difficulté mène des actions de prévention spécialisée et d'insertion par l'économique. Ici, elle proposera aux locataires d'Érigère installés aux Hauts de Marcouville des stands de produits locaux de qualité animés par des jeunes du territoire. ●

**Mixité**

**UNE OPÉRATION, TROIS RÉSIDENCES, TROIS PUBLICS**

**T**oulouse Métropole Habitat a conduit, en maîtrise d'ouvrage directe, une opération singulière composée de trois résidences gérées par des structures différentes et accueillant des publics différents. Inaugurée en grande pompe le 11 mars, l'opération est

située sur un ancien terrain de l'État cédé, à condition d'y réaliser un projet à caractère social, à Toulouse Métropole qui en a délégué le droit de propriété à son Office.

La résidence Fontaine du Square, la plus classique, est composée de 8 logements (PLS), allant du studio au T3, gérés par Toulouse Métropole Habitat. Sa voisine, la résidence des Demoiselles, est issue de la reconversion d'un immeuble de l'Apfa. L'association Habitat Jeunes Ô Toulouse y loge depuis décembre des jeunes en formation ou en insertion professionnelle, dans 35 studios, pour des séjours de 2 ans maximum. Un étage est aménagé pour accueillir des apprentis de l'Institut des jeunes aveugles.

Enfin, la Maison Goudouli accueille et accompagne des personnes qui ont vécu à la rue, dont certaines sont en situation de handicap. « Ici, elles retrouvent un chez soi et leur dignité », souligne Pierre Cabanes, président de l'association éponyme qui gère les 23 studios et accompagne les personnes « jusqu'à la fin de leur vie si tel est leur souhait ». ● **V.L.**



© Toulouse Métropole Habitat

☛ La Maison Goudouli loge des personnes ayant vécu à la rue.

**Santé**

**DES LOGEMENTS AU-DESSUS D'UN INSTITUT THÉRAPEUTIQUE**

**P**laine Commune Habitat a posé le 5 avril la première pierre d'un projet mixte mêlant logements locatifs sociaux et équipement médico-éducatif à Saint-Denis, sur le site de la ZAC Confluence sud, à proximité de la gare. Le projet de l'Office comprend 41 logements locatifs sociaux du T1 au T5, dont 2 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et un institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP), qui sera cédé en VEFA inversée par l'Office à la mutuelle La Mayotte qui en assurera l'exploitation.

de l'État, du Conseil régional et de la Communauté d'agglomération.

La résidence, certifiée Habitat & Environnement HQE et conforme à la RT 2012 - 20, sera reliée au réseau de chauffage urbain et la toiture

sera végétalisée à plus de 80%. Livraison prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. ● **V.L.**

L'ITEP du projet Confluence de Saint-Denis sera réalisé en VEFA inversée. ☛



© Odile Seyler et Jacques Lucan Architectes

## Seniors

### LA COCONIÈRE, ESPACE DE CONVIVIALITÉ EN CŒUR DE VILLAGE



© Grand Delta Habitat

**I**naugurée le 11 avril, la salle de convivialité située au pied de la résidence La Coconièrre a été réalisée par **Grand Delta Habitat** à la demande de la municipalité de Visan. Corinne Testud-Robert, la maire de cette com-

mune de 2 000 habitants située dans la Vaucluse, souhaitait créer un pôle médical et d'animations en cœur de village, à destination des aînés, en s'appuyant sur la reconversion d'un local commercial loué jusqu'en 2020 à

la Poste, au rez-de-chaussée de cette résidence gérée par l'agence d'Orange de la Coop' Hlm et comprenant 21 logements, 2 garages et 4 locaux commerciaux.

Après les travaux, d'un montant de 81 000 € puisés sur fonds propres, le lieu se compose d'une pièce principale de 90 m<sup>2</sup>, un vestiaire, une cuisine équipée, un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite, deux espaces de stockage et d'un sanitaire au premier niveau. Le club de 3<sup>e</sup> âge "Visan Rencontre" y organise des animations, lotos, jeux de cartes... et partage le local avec "Les P'tits Visanais", l'association des parents d'élèves de l'école. Il est loué à la commune 530 € HT par mois (+ 22 € d'avance de charges).

Ce projet s'inscrit dans le réaménagement à venir de la place de la Coconièrre, prévoyant notamment la création d'une halle couverte qui accueillera le marché hebdomadaire et des animations. ● **V.L.**

## En bref

**Publics fragiles.** L'association L'Amandier, créée en 2013 par Patrimoine pour réaliser des actions de médiation sociale, devient une nouvelle entité au sein du groupe régional Midi Habitat, dont l'ESH fait partie, et se voit confier des missions d'accompagnement de publics fragilisés ou ayant des besoins particuliers : accès et maintien dans le logement, ingénierie sociale et urbaine avec le développement d'habitats spécifiques (FJT, pensions de famille, résidences sociales...) et, à compter de l'an prochain, gestion locative adaptée et hébergement.

**Bien vieillir.** En mai et juin, l'Office 64 de l'Habitat va réaliser un diagnostic dans son parc résidentiel, à travers une campagne téléphonique auprès de 600 locataires seniors, confiée à Alogia Groupe. Ses objectifs : réaliser un accompagnement préventif des résidents ; produire un observatoire ; appréhender au mieux le bien-vivre des seniors et anticiper la demande de logements sociaux pour cette population en croissance. Les entretiens, menés par des ergothérapeutes, permettront à l'Office de définir une stratégie d'adaptation de son parc résidentiel au vieillissement de ses locataires. ●

## ATTENTION AUX CHUTES !

**L**es chaussures qui traînent dans l'entrée, le tapis qui gondole, la rallonge électrique au mauvais endroit, les placards en hauteur... Autant de "dangers" potentiels qui peuvent provoquer des accidents ! Et ce n'est pas Yvette qui dira le contraire...

Pour la troisième fois, **Vosgelis** a fait appel à Jean-Michel Ucciani pour la réalisation de cette bande-dessinée. Destinée à sensibiliser les locataires seniors à la prévention des chutes, elle sera distribuée à l'ensemble des occupants des résidences labellisées HSS®. ●



© J.-M. Ucciani

## Erratum

**L'**article « Nous sommes prêts », paru dans notre dernier numéro (AH 1165 du 30 avril 2022, p. 25), contient une erreur. C'est bien l'USH de Bourgogne-Franche-Comté, et non l'UR Hlm du Grand-Est qui participe, avec Néolia, aux réunions avec le préfet du Doubs sur l'accueil des réfugiés ukrainiens. L'USH régionale fait également l'interface avec les services d'ALS et de la DDETSPP (Direction départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations). ●

**SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE**

# TERRITOIRE HABITAT DÉFRICHE LE STOCKAGE PAR HYDROGÈNE

**Avec l'ambition de construire des bâtiments sobres en énergie à l'horizon 2040-2050, Territoire Habitat lance, à Belfort, une première en France : la construction d'un bâtiment de logements sociaux autonome en énergie à partir d'énergies renouvelables et de production d'hydrogène.**

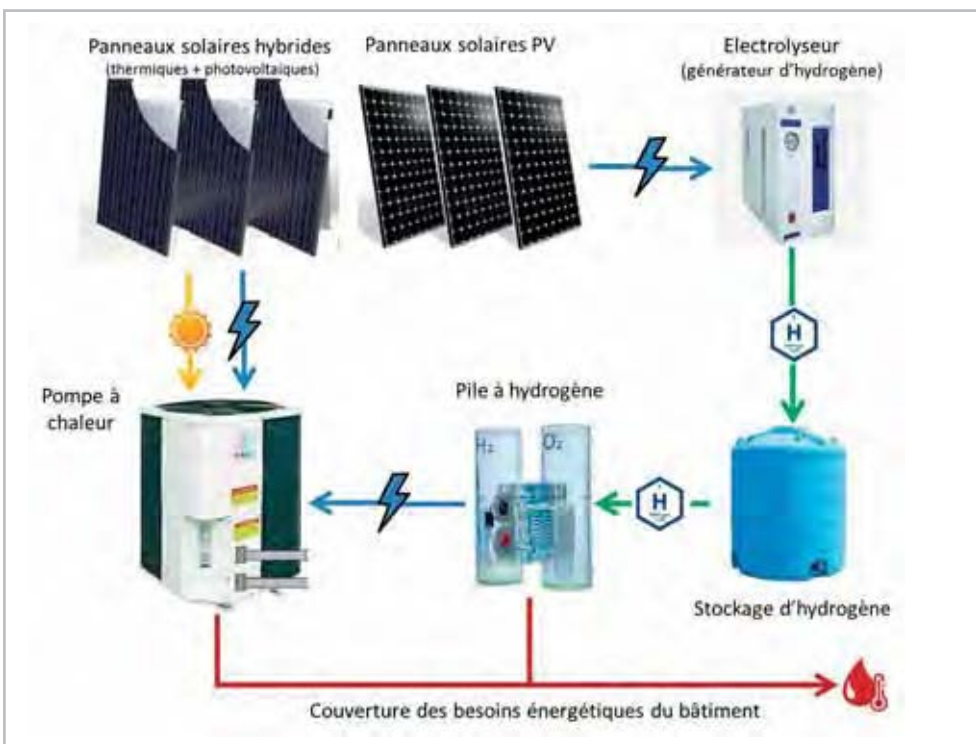
**À** Belfort, Territoire Habitat va construire d'ici fin 2024 deux bâtiments de 15 logements sociaux : un bâtiment "démonstrateur", équipé d'un système de production, stockage et utilisation d'hydrogène, et, au même endroit, un 2<sup>e</sup> bâtiment "témoin" identique au premier, mais sans cette technologie. Une installation de métrologie prévue dans les deux bâtiments permettra de mener des études comparatives à la fois sur le coût, la technique et le fonctionnement.

Le bâtiment démonstrateur sera équipé d'une pompe à chaleur hybride solaire alimentée en électricité par 280 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques par bâtiment, soit environ 20 m<sup>2</sup> par logement. Lorsqu'il y aura surplus de production photovoltaïque, hors période de chauffe, l'énergie sera transformée en hydrogène via un électrolyseur (voir schéma). L'hiver, une pile à hydrogène générera l'électricité nécessaire à partir de l'hydrogène stocké, sachant qu'1 kg d'hydrogène équivaut à 33 kWh d'énergie. D'après les premières simulations, 300 kg d'hydrogène seront nécessaires pour rendre le bâtiment autonome toute l'année pour ses besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Pour optimiser le système, l'énergie thermique dégagée par la pile à hydrogène sera également récupérée pour couvrir les besoins énergétiques du bâtiment. Ainsi, il n'émettra pas de CO<sub>2</sub>.

**Un écosystème pré-existant**

Pour monter ce projet très innovant, l'Office a bénéficié de la présence d'un écosystème territorial historique, développé depuis 20 ans à Belfort avec des laboratoires de recherche tels que le FC LAB, l'Université de Franche-Comté et la Région. « Le fait d'être dans cet écosystème local nous a poussés à développer ce projet », reconnaît Serge Rouland, responsable du pôle Innovation de Territoire Habitat. Le dossier de l'Office a également été retenu dans le cadre des Territoires d'innovation du 3<sup>e</sup> Programme d'investisse-

© Territoire Habitat



La pompe à chaleur est alimentée en électricité par des panneaux photovoltaïques. Elle extrait l'énergie solaire grâce à des panneaux thermiques. Le surplus de production photovoltaïque est transformé en hydrogène via l'électrolyseur. Lorsqu'il y a un besoin en électricité, la pile à hydrogène génère l'électricité à partir de l'hydrogène stocké. L'énergie thermique dégagée par la pile à hydrogène contribue également à la couverture des besoins énergétiques du bâtiment.



☀ L'été, la pompe à chaleur hybride solaire sera alimentée en électricité par les panneaux photovoltaïques. Le surplus de production énergétique sera transformé en hydrogène via un électrolyseur.



❄ L'hiver, en période de chauffe : la pile à combustible est mise en route pour générer l'électricité nécessaire et la chaleur dans les logements, à partir de l'hydrogène stocké.

ments d'avenir (PIA3), au moment où se montait un consortium industriel local dont l'un des axes portait sur l'hydrogène énergie. L'investissement total des installations de chauffage et d'ECS est estimé à 1,5 M€. Le PIA subventionne ce projet à hauteur de 705 000 €.

Après de nombreux questionnements, l'OPH s'est associé les compétences d'une AMO juridique, énergétique et numérique et a retenu l'option d'une conception-réalisation des bâtiments avec garantie de résultat, dans le cadre d'un partenariat d'innovation pour la production, le stockage et l'utilisation de l'hydrogène. Ses recherches ont montré qu'il n'existait aucune solution industrielle clé en main pour réaliser ce type de projet, mais des produits individuels que le marché d'innovation aura pour mission d'assembler. À l'heure actuelle, trois entreprises candidates ont été sélectionnées, l'Office lance la phase de Recherche & Développement du partenariat d'innovation et, d'ici le deuxième semestre, la conception-réalisation des deux bâtiments.

### Innovation à tous les niveaux

Outre le défi technique et énergétique, l'innovation résidera dans la nécessaire formation et acculturation des équipes - puis, dans un deuxième temps, la sensibilisation des locataires utilisateurs - et dans les outils et logiciels de management de l'énergie pour piloter et réguler l'installation. « Cette expérimentation ouvrira également le champ de la réglementation pour le stockage d'hydrogène dans ou proche d'un bâtiment d'habitation, domaine non réglementé à ce jour », précise Serge Rouland.

Monté en BIM conception puis BIM GEM (gestion exploitation maintenance), ce projet aura pour ambition de permettre la collecte d'un grand nombre de données en temps réel pour dupliquer ensuite cette expérimentation sur d'autres immeubles collectifs du parc de Territoire

Habitat. L'ambition ne s'arrête d'ailleurs pas là : « Ce projet suscite un grand engouement partout sur le territoire, annonce Serge Rouland. Il y a des développements d'usages associés importants, dont la mobilité avec peut-être demain une voiture partagée sur le site ; nous sommes aussi sollicités pour du stockage de l'énergie thermique et de l'électricité pour d'autres acteurs, et dans le cadre du développement des smart grids ». ● D.V.

## L'hydrogène, vecteur de transition énergétique

L'hydrogène de base est l'élément le plus abondant dans l'univers, il représente aujourd'hui 75 % en masse et 92 % en nombre d'atomes. L'hydrogène n'est quasiment jamais à l'état moléculaire sur terre. Actuellement, 95 % de l'hydrogène produit dans le monde est basé sur des énergies d'origine fossile (gaz naturel, charbon ou pétrole). Mais l'hydrogène peut être produit à faible empreinte carbone par électrolyse de l'eau à partir d'électricité (dont renouvelable : hydraulique, éolienne, solaire) ou à partir de la biomasse. Il trouve ses applications essentiellement dans la mobilité (les transports) mais de plus en plus en stationnaire (réseaux électriques indépendants, groupes de secours, habitat). La pile à hydrogène est un dispositif électrochimique qui convertit l'énergie chimique d'un combustible (hydrogène) et d'un comburant (oxygène) en énergie électrique, chaleur et eau ("déchet" issu de cette réaction). ●

Extraits de l'intervention de Daniel Hissel, vice-président de l'université de Franche-Comté, directeur adjoint de la Fédération nationale de recherche sur l'hydrogène FRH2 (FR CNRS) lors du webinar du Bat'Im Club, le 7 avril, sur le thème Bâtiment autonome à l'hydrogène.

## RÉHABILITATIONS



### Châtel-Guyon (63).

Opération insolite dans cette commune à 30 minutes de Clermont-Ferrand, où un bâtiment patrimonial, ancienne école primaire, est en cours de réhabilitation dans le cadre d'une acquisition-amélioration pour créer 15 logements locatifs (2 T1 bis, 9 T2, 3 T3, et 1 T4 duplex) avec places de stationnement et espaces extérieurs privatifs (balcons ou jardins au RDC). Ce projet, soumis à la Réglementation Thermique Rénovation par élément, a connu d'importants travaux de déconstruction intérieure avec désamiantage et vise le label BBC Rénovation + 15 %. Coût total de l'opération : 2,1M€ pour une livraison prévue au second trimestre 2022.

Arch. : RMR Architectes. ● **Ophis**



© Atelier Choiseul

**Saint-Jean-de-la-Ruelle (45).** Dans le cadre d'une opération concernant 406 logements au sein de la ZAC des Groupes, 280 logements seront requalifiés avec pour objectif le label BBC Rénovation. La rénovation comprend l'isolation des façades, planchers et toitures terrasses, le remplacement des menuiseries ainsi que l'installation de protections solaires et de jardins d'hiver sur les balcons. Les logements bénéficieront d'une intervention sur les équipements électriques et d'un remplacement des portes palières et des équipements sanitaires. Sur les 26 M€ de coût global de l'opération, près de 23 M€ seront consacrés à la résidentialisation et à la requalification des logements et financés par des prêts engagés notamment auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Arch. : Atelier Choiseul. ● **Valloire Habitat**

**Sens (89).** Ce bâtiment, datant de 1984 et ancienne résidence pour sapeurs-pompiers, a été réhabilité, gagnant une nouvelle étiquette énergétique pour ses 20 logements de E à B et visant le label "BBC Rénovation". La résidence a subi un *lifting* complet, à commencer par l'isolation des façades par l'extérieur et des planchers du RDC par le sous-sol. Dans les logements, la VMC, le raccordement électrique, le système de chauffage et les sanitaires ont été rénovés. Pour les parties communes, le hall d'entrée et les cages d'escaliers ont été refaits et des interphones installés. Le bailleur en a profité pour modifier la typologie des logements afin d'ajouter des T2 Bis au programme. Arch. : Cabinet Ghersen.

● **Habellis**



© Deux-Sèvres Habitat

**Niort (79).** La réhabilitation de deux immeubles dans le quartier du Clou Bouchet a permis un gain de la consommation énergétique de 62 %, faisant passer les 65 logements d'une étiquette énergétique D à B et obtenant la certification NF Habitat. Les travaux ont donc porté sur l'isolation avec la pose d'une ITE ainsi que le remplacement des menuiseries, mais aussi sur les parties communes (réfection et habillage des halls, agrandissement et aménagement des locaux à ordures, changement de l'éclairage...) et sur les logements : remplacement des portes d'entrées, mise en place d'un système de ventilation hygroréglable et remplacement des chauffe-bains ou ballon d'eau chaude... Coût total de l'opération : 2,8M€ soit 43 000€ par logement. ● **Deux-Sèvres Habitat**



© Habellis



## Reconversion

### À SARCELLES, UNE TOUR DE BUREAUX TRANSFORMÉE EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

**V**ilogia a engagé, le 31 mars, la reconversion d'une tour de bureaux en résidence étudiante, à Sarcelles (95), ville proche de plusieurs pôles universitaires. Il s'agit, pour l'ESH, de la seconde transformation de bureaux en logements étudiants dans la région, trois mois après le lancement du projet de reconversion du siège d'Airbus en campus étudiant, à Suresnes (lire AH n° 1152).

Construite en 1972, la tour Forum est un immeuble de grande hauteur constitué de 13 étages avec un parc de stationnement en sous-sol. Réalisée en VEFA par les promoteurs Proximity et Axim et conçue par l'Agence française villes paysages architectures design, elle sera réhabilitée et transformée, d'ici mars 2023, en 137 logements étudiants allant du T1 au T5 (pour colocation), sur 7 322 m<sup>2</sup> de surface plancher. Chaque logement bénéficiera d'un bureau avec un câblage dédié, d'une cuisine équipée, d'une salle de bains et d'une place de stationnement. Des espaces partagés compléteront ces équipements (espaces de travail, local vélo, laverie). S'y ajouteront deux commerces de proximité en rez-de-chaussée. L'association Les Quartiers Latins, spécialisée dans les logements pour étudiants et jeunes actifs, assurera la gestion du campus. Le montant des travaux est estimé à 18,6 M€ HT. ● D.V.



© Vilogia

📍 La tour Forum, à Sarcelles, 13 étages de bureaux reconvertis, d'ici 2023, en 137 logements étudiants.

## Réalisation

### EXTENSION D'UNE CITÉ CHEMINOTE DES ANNÉES 60

**À** Chelles (77), dans l'esprit de la Cité cheminote de 552 pavillons des années 1960 en cours de réhabilitation (voir p. 7), le quartier des Arcades Fleuries s'étoffe. **ICF Habitat La Sablière** a inauguré, le 12 avril, deux nouvelles résidences totalisant presque une centaine de logements. Ils bénéficieront notamment aux locataires de bâtiments qui seront démolis puis reconstruits dans le cadre du projet de requalification des Arcades Fleuries. La résidence Fromione (9,9 M€), construite par le promoteur Promogim, compte 54 logements sociaux. Les 40 logements de la résidence Maurice Braquet (7,2 M€) ont quant à eux été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. La typologie de ces deux ensembles immobiliers va du T1 au T5, avec des loyers adaptés allant du PLAI au PLS. Conformément aux exigences actuelles, les nouveaux bâtiments respectent les standards de performance énergétique (NF HQE et RT 2012 -10 %). Les deux chantiers ont totalisé 7 124 heures d'insertion au bénéfice de 19 personnes.

À terme, le quartier comptera 660 logements sociaux et en accession, ainsi que des logements adaptés, des équipements publics et de santé, et de nouveaux passages vers la cité historique. ● M.T.

## DES BUREAUX OBSOLÈTES REMANIÉS EN CHAMBRES POUR ÉTUDIANTS À CORBEIL-ESSONNES

**F**iliale du groupe Action Logement, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) prévue au Plan d'investissement volontaire (PIV) contractualisé avec l'État, mobilise 1,5 Md€ pour acquérir des bureaux et des locaux d'activité obsolètes et permettre leur transformation en logements à loyer maîtrisé ou en accession pour les salariés. Son ambition est de favoriser la production de 20 000 logements, dont une part prépondérante pour les

familles des salariés, les travailleurs clés, les étudiants et les jeunes actifs.

En 2021, la FTI a acquis, à Corbeil-Essonnes (91), un ensemble de bureaux vacants de 7 000 m<sup>2</sup>, situé en centre-ville. **Seqens** assurera la maîtrise d'ouvrage directe des travaux de réhabilitation lourde pour la réalisation de 108 chambres étudiantes et 23 logements intermédiaires. Une réponse aux besoins importants de logements étudiants en Île-de-France. ● I.C.



© Seqens

📍 Bientôt 108 chambres pour étudiants créées dans un ensemble de bureaux vacants.

## Ascenseurs

### AUTONOMES PENDANT LE CHANGEMENT DES ASCENSEURS

La première phase de remplacement des huit ascenseurs de la résidence du Pas du Lac, à Montigny-le-Bretonneux (78), a démarré le 14 mars, pour une durée prévue de 13 à 15 semaines. En août prochain, cette résidence de huit bâtiments et de 215 locataires sera équipée d'ascenseurs plus spacieux, rapides et accessibles aux personnes à mobilité réduite. La machinerie, les portes et les cabines seront remplacées pour un coût de 902 000 €.

Pendant la durée des travaux, **1001 Vies Habitat** a mis en place un service d'aide pour les locataires rencontrant des difficultés de mobilité. Le partenariat signé avec la société SAMV concerne une aide au portage des courses pour l'ensemble des résidents du lundi au samedi et sur l'utilisation d'un monte-escalier, le VertiMove. Ces fauteuils dans lesquels se glissent les locataires sont conduits par des assistants de la SAMV formés aux premiers secours, à la technique et au savoir-être, et



sont, pour certains, équipés de lumières, de roulettes autobloquantes pivotantes en fonction de la configuration des escaliers. L'assistance a lieu à la demande, la gestionnaire et la conseillère en économie sociale et familiale de la résidence ayant informé et identifié les résidents susceptibles de bénéficier de cette prestation.

« Ce service d'aide à la mobilité verticale s'adresse à tous les locataires en difficulté physique pour monter et descendre les escaliers et accéder à leur logement. C'est un moyen ingénieux et vital pour continuer à vivre normalement pendant la période de changement des ascenseurs », témoigne Adrian Moisan, responsable Habitat à l'ESH. ● D.V.

Le VertiMove, une aide à la mobilité verticale pour les locataires avec des difficultés physiques. © SAMV

### PREMIÈRE PHASE D'INSTALLATION POUR LES HBM DE CHARENTON

© F. Achdou



Pour respecter l'architecture d'origine, les cages d'ascenseurs sont situées à l'arrière des bâtiments.

1950. Afin de respecter l'architecture d'origine en brique rouge, dans cet ensemble immobilier inscrit, les ascenseurs sont implantés à l'arrière des immeubles.

Une partie des habitants de la résidence Bobillot, à Charenton-le-Pont (94), bénéficient désormais d'un ascenseur : sept halls d'entrée ont été équipés en avril par **Valophis**, dans le cadre de son plan "Un ascenseur pour tous". C'est la première phase d'un programme qui prévoit l'installation de 37 ascenseurs dans l'ensemble des résidences Bobillot (419 logements) et Sellier (176 logements), construites respectivement dans les années 1935 et

Sur les 52 halls que comptent les deux résidences, sept ascenseurs existaient déjà ; huit ne pourront pas être installés pour des raisons techniques. Les travaux, qui avaient débuté en janvier 2020, sont prévus pour durer jusqu'en 2027, avec quatre nouvelles phases, pour un montant total estimé à 10 M€. Valophis a reçu le soutien du Conseil départemental du Val-de-Marne et de la Ville de Charenton-le-Pont. ● M.T.

### VAR HABITAT ÉQUIPE SES RÉSIDENCES

L'OPH Var Habitat réhabilite progressivement son patrimoine. La résidence Achar, l'une des plus anciennes de la ville de Draguignan, dispose depuis fin mars de 16 cages d'ascenseurs, qui desservent les 144 logements construits au début des années 1950. L'investissement s'est chiffré à 2,8 M€. Dans la même commune, la résidence L'Observance s'est également vu équiper d'un ascenseur.

En 2022, le bailleur social varois compte investir 24 M€ dans des travaux d'entretien courant, d'amélioration énergétique, de confort ou de cadre de vie.

● M.T.



Un ascenseur pour la résidence L'Observance. © Var Habitat

## Secteur détendu

### REVITALISATION STRATÉGIQUE EN CENTRE-BOURG

Engagée depuis 2016 dans un contrat d'objectifs de revitalisation de son centre-bourg, la commune de Sougeal s'interrogeait avec le cabinet d'architecture SCP Gesland et Hamelot sur le devenir d'un immeuble d'habitation vacant depuis 10 ans, situé au cœur de ce village d'Ille-et-Vilaine peuplé de 550 habitants. L'idée était de recréer des logements tout en conservant une part du bâti pour préserver la physionomie de la rue, ouvrir le carrefour et sécuriser le trottoir. L'EPF de Bretagne a porté l'opération d'acquisition/démolition puis la parcelle de 753 m<sup>2</sup> fut mise à disposition d'Émeraude Habitation. Le bailleur social a posé le 16 mars la première pierre de la résidence La Maison Guy (du nom des anciens propriétaires, la famille Guy) pour une mise en service prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

La résidence sera composée de trois logements familiaux avec jardins privatifs.

Deux maisons T3 de 73 m<sup>2</sup> seront réalisées en front de rue. L'ancien cellier sera rénové et partagé



© Émeraude Habitation

Le projet de la résidence La Maison Guy conserve un mur de façade et un cellier en pierre.

entre ces deux maisons. L'une d'elle s'appuiera sur l'ancien mur de façade en pierre. Au fond de la parcelle, une maison T4 avec garage sera construite. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront alimentés par une pompe à chaleur. ● V.L.

## Réhabilitation

### DES LOGEMENTS FAMILIAUX TRANSFORMÉS EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

© Néolia



© HETRE Architecture



Le site, avant et après travaux.

Les travaux de restructuration de la résidence Seize Debussy, à Montbéliard, ont débuté au mois de janvier. Cet immeuble de 35 logements locatifs familiaux va se transformer, après 17 mois de travaux, en une résidence pour étudiants et jeunes actifs de 20 chambres et 17 studios meublés, au cœur du quartier de la Petite Hollande, à proximité de l'université. Ces logements s'articuleront autour d'espaces de convivialité à

chaque étage (avec, selon l'étage, baby foots, tables de ping-pong, bibliothèque et jeux de société) pour favoriser une vie sociale active, ainsi que plusieurs services : laverie, wi-fi, atelier vélo.

Le projet s'est construit lors de groupes de travail composés de représentants de Néolia, des collectivités du Pays de Montbéliard Agglomération et de l'État. Le cabinet Hêtre Architecture a été missionné. La restructuration améliorera la

performance énergétique du bâtiment, de l'étiquette D à un classement BBC Rénovation (B). L'investissement total s'élève à 2,7 M€, dont une subvention de 200 000 € d'Alinov, le fonds d'innovation d'Action Logement, et du FEDER (Néolia espère une subvention de 129 500 €).

Si le retour est positif, Néolia entend déployer ce concept sur d'autres villes étudiantes (Strasbourg, Mulhouse, Besançon...).

● D.V.

## En bref

**Économie circulaire.** Secteur du bâtiment : comment mieux valoriser et construire ? L'association Orée et le CSTB publient un guide en ligne pour aider les acteurs à optimiser leurs opérations de déconstruction sélective, à l'aide d'outils méthodologiques et opérationnels et de partage de bonnes pratiques. Il comporte des fiches méthodologiques synthétiques et ciblées, avec une approche par actions, étape par étape ; par métiers, avec les rôles et missions de chacun ; et par filières. À télécharger sur [www.oree.org](http://www.oree.org).

**Biométhane.** Barbara Pompili, encore ministre de la Transition écologique, a lancé le 28 avril un dispositif de soutien au développement de la production du biométhane par appel d'offres, qui porte sur une capacité de production de 1,6 TWh PCS/an. Le premier appel d'offres vise à soutenir la réalisation et l'exploitation d'installations de production de biométhane injecté dans les réseaux de gaz naturel. Les projets présentés bénéficieront d'un soutien public sous la forme d'un contrat d'achat du biométhane produit. 365 installations injectaient du biométhane dans les réseaux de gaz naturel, au 31 décembre 2021 (production de 6,4 TWh/an).

### REP déchets du bâtiment.

Le ministère de la Transition écologique a mis en consultation, entre le 25 avril et le 16 mai, le projet d'arrêté relatif au cahier des charges des éco-organismes, des systèmes individuels et des organismes de la filière à responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction du bâtiment. Le texte doit notamment définir les orientations générales, les critères de performance et objectifs de collecte et recyclage auxquels ces organismes sont tenus. La mise en place de cette filière REP avait été décalée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 « au plus tard » par le gouvernement. ●

GESTION LOCATIVE

# Opération d'amélioration : le cadre de la concertation locale

**Dans le secteur Hlm, il existe plusieurs niveaux de concertation. À l'échelon national, une commission nationale de concertation (CNC) a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires. Au niveau local, cela reste une grande source d'interrogations pour les bailleurs sociaux, car la concertation peut se faire à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles. Retour sur cet échelon de concertation.**

**L**a concertation locale encadrée par le plan de concertation locative (PCL) qui instaure le(s) conseil(s) de concertation locative (CCL) est la plupart du temps obligatoire dans le cadre des opérations d'amélioration.

### Dans quels cas la concertation locale s'impose-t-elle ?

La procédure légale de concertation locale est requise seulement si deux conditions cumulatives sont réunies. En effet, l'organisme Hlm ne pourra se soustraire à l'obligation de concertation décrite à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986<sup>(1)</sup> dans le cas où il effectue une opération d'amélioration (première condition) ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives (deuxième condition).

Aussi, cette procédure de concertation locale s'impose également au bailleur social pour toutes les opérations de construction-démolition qu'il envisagera d'entreprendre. Dans ce cas, d'après la rédaction de l'article précité, la procédure de concertation locale s'avère requise plus largement, y compris dans le cas (très hypothétique) où une opération de construction-démolition n'aurait pas d'incidence sur les loyers ou les charges locatives.

En d'autres termes, si l'amélioration ou la construction de parties communes ou privatives des logements a pour incidence de modifier le loyer (notamment via une actualisation

du décompte de la surface corrigée) ou de modifier, voire créer, une charge locative (une nouvelle installation peut par exemple conduire à la facturation de charges nouvelles d'entretien), une concertation locale doit être engagée.

### Les modalités de la concertation locale obligatoire

Si la concertation locale est requise pour une opération, cela implique pour le bailleur social d'organiser une réunion d'information des locataires préalablement à toute décision d'engager une opération.

Puis, pendant l'élaboration du projet, l'organisme Hlm est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires<sup>(2)</sup> et également avec les membres du conseil de concertation locative, lorsqu'il existe. Néanmoins, à défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, le bailleur social doit mener la concertation avec les locataires réunis à cet effet, après en avoir informé le conseil précité. L'organisme

Hlm a l'obligation, dans ce cadre de concertation locale, de tenir à disposition des locataires et de leurs éventuels représentants les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet.

Cette concertation doit porter sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives,

les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition. De plus, le bailleur doit informer la commune de ses projets, d'une part, et de l'engagement de la concertation, d'autre part.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur est tenu d'informer les locataires réunis du bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires.

Il n'existe cependant aucune obligation pour le bailleur de soumettre le projet à un vote des locataires dans le cadre de la procédure de concertation locale pour des travaux d'amélioration ou de construction-démolition (sauf disposition spécifique éventuellement inscrite dans le plan de concertation locative, le règlement intérieur de l'organisme ou le règlement du conseil de concertation locative). Dès lors, si les locataires doivent avoir la possibilité, pendant la phase de concertation, d'émettre des observations ou des demandes en lien avec l'élaboration du projet, le bailleur n'est pas tenu de modifier le projet d'opération en fonction d'elles. Autrement dit, la concertation locale n'est pas la cogestion.

### L'articulation de la concertation avec l'accord collectif local

Le recours obligatoire à la concertation pour une opération d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges récupérables ou dans le cadre d'une opération de construction-démolition impose au bailleur social de respecter les modalités susmentionnées. Toutefois, sur le plan juridique, la procédure de concertation locale ne nécessite pas la conclusion d'un accord collectif local portant sur le projet. Dans les faits, les bailleurs sociaux préfèrent parfois sécuriser davantage leurs opérations en choisissant la voie de l'accord collectif local, en parallèle de la concertation (cette option est parfois rendue obligatoire par une disposition spécifique inscrite dans le plan de concertation locative ou le règlement du conseil de concertation locative). Il est

**Concertation locale n'est pas cogestion.**





© P.Ruault/Aquitanis

utile de rappeler ici que cet accord collectif local ne peut dispenser l'organisme Hlm de se conformer à la procédure légale de la concertation locale, lorsque celle-ci est obligatoire.

Par ailleurs, à l'inverse, la procédure légale<sup>(3)</sup> de l'accord collectif local n'implique pas non plus de concertation locale obligatoire telle que décrite ci-dessus. Dans les faits, le bailleur social peut, cependant, opter pour une telle voie puisque les textes n'interdisent évidemment pas de procéder à une concertation locale préalablement à la conclusion d'un accord collectif local.

### Le plan de concertation locative

Les bailleurs sociaux sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 %

des suffrages exprimés aux dernières élections (*« sans qu'il soit besoin, de démontrer que leurs adhérents représentent au moins 10 % des locataires »*)<sup>(4)</sup> et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative est validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur. Ce document doit définir les modalités pratiques de la concertation applicables au patrimoine en précisant notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

En outre, la loi<sup>(5)</sup> impose également aux bailleurs sociaux de prévoir au sein du plan de concertation locative des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Si le sujet de la répartition de ces moyens occasionne parfois des échanges entre les différentes parties au plan de concertation locative, il

Si l'amélioration ou la construction de parties communes ou privatives des logements a pour incidence de modifier le loyer (notamment via une actualisation du décompte de la surface corrigée), une concertation locale doit être engagée ; ici, dans l'opération de rénovation énergétique de Grand Parc à Bordeaux, des surfaces supplémentaires ont été greffées en façade permettant d'agrandir les logements.

convient de rappeler ici qu'il est impossible de déroger au principe d'une répartition en fonction des résultats aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage doivent être définis dans le plan de concertation locative et en tout état de cause, un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Enfin, le plan de concertation locative instaure et organise le ou les conseils de concer-

tation locative (composition, moyens matériels attribués aux représentants etc.). Par exemple, les membres du conseil précité peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

## Le rôle du conseil de concertation locative

Comme indiqué ci-dessus, lors d'une opération d'amélioration, le bailleur social est tenu de mener la concertation devant le conseil de concertation locative, organe institué par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ce conseil, en application de la loi<sup>(6)</sup>, est composé de représentants de locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Peuvent y être représentées les associations affiliées et celles regroupant au moins 10 %

des locataires. Si les textes ne précisent pas les modalités de définition des périmètres géographiques de ces conseils, il ressort d'une précision ministérielle<sup>(7)</sup> qu'à la différence de la représentativité des associations dans le cadre de l'élaboration du plan précité, au sein d'un conseil de concertation locative, « seules sont reconnues les associations de locataires, à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de Concertation ou représentant au moins 10 % des locataires ». Il est ainsi fait une distinction entre les conditions de représentativité des locataires selon que la concertation s'effectue à l'échelle du patrimoine ou à celle de l'immeuble ou groupement d'immeubles. En effet, le législateur a souhaité que la concertation menée au sein du conseil ou du groupe d'immeubles, soit élaborée avec les locataires dudit immeuble ou groupe d'immeubles plutôt qu'avec les associations représentatives au niveau du patrimoine, plus éloignées de la vie courante de l'immeuble. »

En tout état de cause, le conseil de concertation locative est consulté, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition

selon les modalités précitées, mais aussi sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés (par exemple : sécurité de l'immeuble, entretien et maintenance du patrimoine etc.), et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés (par exemple : règles liées aux stationnement, charte de bonne conduite entre voisins, etc.).

Ce conseil de concertation locative doit se réunir sur ces sujets selon la fréquence et les modalités indiquées dans le plan de concertation local et *a minima* une fois par an. Aucune disposition réglementaire n'oblige les bailleurs à remettre à leurs locataires les ordres du jour de séances du conseil, les procès-verbaux, ses délibérations ou les dates de séance de manière générale. Cela étant, certains organismes choisissent de diffuser largement ces informations dans un souci

de transparence, ou éventuellement dans le but de se conformer aux modalités de leur plan de concertation locative. ●

(1) Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

(2) Désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'art. 44 de ladite loi.

(3) Art. 42 de ladite loi.

(4) Rép. Min. JO du 2 septembre 2002, P. 2995.

(5) Art. 44 bis de ladite loi.

(6) Art. 44 ter de ladite loi.

(7) Rép. Min. JO du 28 février 2012, P. 1906.

**Thèmes :** Gestion Locative - Concertation locale - Obligations du bailleur.

### Contact :

François-Xavier Berthion, conseiller juridique, Pôle gestion locative, Direction juridique et fiscale – Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

## Le cas particulier de la concertation dans le cadre de la troisième ligne de quittance

Dans le cadre de la contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par le bailleur, en vue de facturer une troisième ligne de quittance, l'article R. 442-24 du Code de la construction et de l'habitation impose à ce dernier d'engager une « démarche de concertation ». Cette concertation porte sur le programme de travaux que le bailleur envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements et la contribution des locataires, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux.

Ni la loi, ni aucune disposition réglementaire n'impose de modalités particulières à respecter pour réaliser la concertation (contrairement à la concertation locale imposée dans le cadre d'une opération d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges locatives ou d'une opération de construction-démolition). Cette démarche de concertation n'exige ni signature d'un accord ni vote des locataires, sous réserve de spécificités locales éventuellement précisées dans le plan de concertation locative ou dans le règlement du conseil de concertation locative. La concertation dans le cadre de la troisième ligne de quittance, qui n'est ni assimilée au loyer ni à une charge locative, doit s'appuyer sur une volonté d'échanges afin d'aboutir à un projet commun avec les locataires. À l'issue de cette concertation, l'organisme Hlm devra être en mesure de démontrer ses diligences sur ce dernier point, afin de sécuriser l'opération et la nouvelle facturation à venir. ●



82<sup>e</sup> CONGRÈS  
Him

de l'Union sociale  
pour l'habitat

27>29 SEPT. 2022

Eurexpo - Lyon



**Programme & inscriptions sur**  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org) (rubrique "Congrès")

# LA



Design graphique : Laura Quidi & Micha Savoyline

Exposition



Histoires  
d'habitant·e·s  
de logements  
populaires

Aubervilliers  
1950-2000

# VIE

du 16 octobre 2021

# HLM



Photographies : Patricia Lurite

au 30 juin 2022



CITÉ ÉMILE-DUBOIS  
Allée Charles  
Grosperin  
93300 AUBERVILLIERS  
M 7 Fort  
d'Aubervilliers

Réservations:  
[amulop.org](http://amulop.org)

Présentée par :



Avec le soutien de :

