

COMMUNICATION ET SOBRIÉTÉ : UN DÉFI CRÉATIF*

* Titre composé avec une typographie permettant une économie d'encre de 20%.



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

PRÊT à IMPACT

Pour les Entreprises et les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire. Un taux bonifié selon l'impact social ou environnemental de votre entreprise.



PARTENAIRE PREMIUM



**CAISSE
D'ÉPARGNE**

Vous être utile.

Communication à caractère publicitaire.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 180 478 270 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS - RCS Paris N° 493 455 042 - ALTMANN + PACREAU - Crédit photo : Getty Images.

Vers une société apaisée



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

Depuis le 1^{er} avril, comme chaque année, la trêve hivernale est terminée. Les propriétaires peuvent de nouveau demander le concours de la force publique pour procéder aux expulsions autorisées par un jugement. Cette issue légale, parfois nécessaire au regard de troubles de jouissance importants, est - dans les nombreux cas de difficultés financières des ménages concernés - toujours un échec collectif.

C'est en tous les cas ainsi que l'ensemble des parties prenantes de ces situations douloureuses l'avaient conçu depuis une décennie au moins. Des progrès notables (même si encore insuffisants) avaient eu lieu par la prévention de l'endettement, le repérage des difficultés, l'accompagnement des ruptures de vie qui engagent encore trop souvent les ménages dans des logiques d'expulsion.

L'esprit de la PPL du député Kasbarian, même amendée, est un véritable décrochage avec cette logique de prévention. Elle pénalise la pauvreté pour afficher de la fermeté face à des situations

qui pouvaient trouver une issue satisfaisante à périmètre législatif constant. Et ce n'est pas faire preuve d'angélisme ou de démagogie que de rappeler qu'on ne combat pas la misère en menaçant les pauvres de lourdes contraventions ou de condamnations pénales. La crise du logement endémique à notre pays ne se résoudra pas en accusant celles et ceux qui en souffrent.

Nous, opérateurs d'intérêt général, avons besoin d'être soutenus politiquement, financièrement, stratégiquement pour produire plus de logements abordables, pour rénover des logements devenus inconfortables, pour remodeler les villes et les offres urbaines aux côtés des collectivités locales.

Cette bataille contre le mal-logement qui alimente les squats, les mésusages de la ville et les impayés, nous aurons besoin d'une mobilisation générale pour la gagner. Gouvernement, élus locaux, bailleurs sociaux doivent rattraper le retard et être ensemble au rendez-vous de la transition écologique et de la justice sociale. C'est en tenant ces deux exigences que nous irons vers une société apaisée. ●

« La crise du logement endémique à notre pays ne se résoudra pas en accusant celles et ceux qui en souffrent. »

83^e CONGRÈS
Him

de l'Union sociale
pour l'habitat —
3>5 OCT. 2023
· Nantes ·

H'expo

Toutes
nos

énergies pour le logement

Constructions Industrielles - Promotion immobilière / Énergie /
Industrie – Equipements / Informatique & Plateformes de services numériques /
Audit – Conseil - Formation / Institutionnel - Bancaire – Assurance – Mutuelle

► Ils sont déjà présents en tant qu'exposant dans ses secteurs pour l'édition 2023 :

AAREON FRANCE , ACCOPLAS, ACG-SYNERGIES, ACTION LOGEMENT, INTUIS, ALTYN, ARKEA BANQUE E-I, ATLANTIC, YOUDOC, BOUYGUES CONSTRUCTION, BOUYGUES TELECOM, CAISSE D'ÉPARGNE, BANQUE DES TERRITOIRES, CAREA, QUALITEL - NF HABITAT, VIMAR, CGLLS, CHAFFOTEAUX, CIBOX, COBATY, ALTAREA, INTRATONE, COMELIT FRANCE, CREDIT MUTUEL, CONSUEL, CREDIT AGRICOLE, CREDIT COOPERATIF, CHAPPEE-DE DIETRICH, DEMATHIEU BARD, DIERRE FRANCE, EDF, EIFFAGE CONSTRUCTION, ELM.LEBLANC BOSCH, ENEDIS, EXPLORE, FIDEXI, GCC, ENGIE, GENTE MEUBLES, HELLIO, GESPROJET, GETRALINE, ACMIL MUTLOG, GRDF, GROHE, ACORUS, LA POSTE GROUPE, HORIZAL, HOUSSARD MOBILIER SAS, IDHRA, INTENT TECHNOLOGIES, IRIS FRANCE, ISERBA, ISTA, KPMG, LEGENDRE, LOGISTA HOMETECH, LORILLARD, M2E, MAISONS DE MARIANNE, MERCURI URVAL, MINISTERE DU LOGEMENT, MYRAL, NEOVACOM, NEXITY, NORA BY INTERFACE, NORALSY, NOVAMAP, SFR, GROUPE OCEA, OSSABOIS, PERL, POUJOULAT, KEYOR, PROXISERVE, QUADRAL, RABOT DUTILLEUL, ROCKWOOL, SALVIA DEVELOPPEMENT, SECURLITE, SERENSIA, GROUPE SIGMA, SMABTP, SMAC, SOFRATEL CAT, SOLARLUX, SOPRA STERIA, TDF, TECHEM, EI ELECTRONICS, TRANS'ACTIF, TT - ENVIRONNEMENT, UBBINK FRANCE, URMET FRANCE YOKIS, VERSPIEREN, VINCI CONSTRUCTION, VPSITEX, VTI L'AIR VERT, WEBER, VAILLANT, CGMI, JEFECO, SCEPIA, MEDIACTION, PANDAT FINANCE, ROTH FRANCE, COLAS BATIMENT, ORDRE DES ARCHITECTES, AGROB BUCHTAL, ADEQUATION, EUROMAC2, LEON GROSSE, BAUMIT, GIP SNE, LORE, TESSI, FRANCE EDL-EDLPRO-CLAC, OGGA, TGS FRANCE, STO, ARCELORMITTAL CONSTRUCTION FRANCE, MAJUSKULE, ISOHEMP, ECONOMIE D'ENERGIE, NEED SOLUTIONS, ACTIVINNOV, FLATSY, MAINE FERMETURES, SOONE, ZENPARK, HEIDELBERG MATERIALS, KONE, NEXELEC, BIMER SERVICES, NEOLIFE, PRESTATERRER, DRAG'EAU, ROCKPANEL, STONAL, DOXIO, KEL FONCIER, FINIMETAL, JAMES HARDIE, MEILLER AUFGZUGTUEREN, HITACHI, QUALIGAZ EVONIA, CELLANCE, ICADE PROMOTION, VALOCELL, FEDERALY, JESTOCKE.COM, MAF, YESPARK, PROTIM, EUROPEAN HOMES, HOMEYS, EQWERGY / ECO-ENERGIE, RAIRES MONTRIEUX, IMANAGING DOCUMENT, SANSWISS, ENOGRID, BUREAU VERITAS, KIT VULCAIN INDUSTRIES, GROUPE VVY, KEEPEO, SPIE BATIGNOLLES, REALITES, ISH CONSEIL, PAPERNEST, MYJUGAAD, SOWELL, MONLOGEMENT.AI, ATAX CONSULTANTS, SELLIZY BY RL322, HOMIWO, FICHA, WARYME PTI-DATI, CDC CONSEIL - SECC, ARITHMETIC, WAAT, TIKO, BORNE RECHARGE SERVICE, PANASONIC, UBLO, QUADRAL SAS, PRICEHUBBLE, AKUVOX France, ELAX ENERGIE, GROUPE EDICAD, TERIDEAL, VINCI IMMOBILIER, TOTEM, MODERNA - NEOVA, VETA FRANCE, VIALINK, AATIKO CONSEILS, SARP, VALOCIME, LISIO WEB ENGAGE, NIRIO, DELPHIS DELCOOP, E.LECLERC ENERGIES, DELOITTE, LE BON'HOME, CHECK AND VISIT, AREF, BATISANTE, RECIPRO-CITE, GITES, VEFAONLINE, STELLIANT, PARTEMIE, ALVEOLE PLUS, CHALLANCIN CPS, SIXTAN HABITAT, FONCIA HABITAT SOCIAL, EMENDA, JELD-WEN, EQUITONE, FIREANGEL, KALIOLOG, IRON MOUNTAIN, LACROIX, MONDIAL RELAY, LOGIVOLT, EUROVENT CERTIFICATION, BETTE, EPF D'ÉTAT - RESEAU, THEODORE PEINTURE, ICS, URBANEASE, FAC-HABITAT, ATOUT HABITAT, SAUNIER DUVAL, DALKIA, CDC HABITAT, SCET, SOGELINK, LA BANQUE POSTALE, EFFICY, HABITAT EN REGION, DELPHIS, NEXXIO, ARCHE, CITYA IMMOBILIER, SNEXI, KEEPEN PROMOTELEC SERVICES MARBERICH, CONSTATIMMO, TECH-WAY, EMERIA TECHNOLOGIES, SEITRA, ESSET VALORISATION, FONCIA IMMO NEUF, CDC CONSEIL - SECC, AVIS LOCATAIRE...

Liste arrêtée à la date du 26/04/23

► Retrouvez toutes les informations utiles en consultant notre site :
www.union-habitat.org/congres



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**: Magali Tran. **Collaboration**: Achille Defawe, Agnès Fernandez, Ève Jouannais. **Experts USH**: Guillemette Huguet, Pascale Loiseaux. **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. **Portrait E. Cosse**: © M. Farhat/USH. **Photos du sommaire**: © T. Allemand, XLHabitat, Assemblia. **Publicité**: page 4. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2023 (PRIX TTC)

Abonnement sur un an: 22 numéros

	version papier	papier + 3 web
• Organismes adhérents	361 €	406 €
• Autres abonnés	501 €	534 €

Prix au numéro: 22 €.

Païement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

- Organismes adhérents: 708 €
- Autres abonnés: 960 €



01 L'ÉDITO

d'Emmanuelle Cosse

06 L'ACTUALITÉ

• 100 jours : le logement figure bien dans la feuille de route gouvernementale • Renouveau urbain : la moitié des « quartiers résilients » sont sélectionnés • Énergie : vers la fin des boucliers tarifaires • Note de conjoncture : le baromètre de la commande publique des organismes de logement social

09 FOCUS

Politiques européennes du logement : la Cour des comptes s'en mêle

10 EXPRESS

• Le plein d'énergie (Sarthe Habitat) • Elle agit pour l'inclusion numérique (Habitat 76) • À vos pieds (Ekidom) • Plus de 50 ans chez Vosgelis!

11 LE MOUVEMENT

• Mission Europe : tout savoir des financements européens • USH : un AMI pour mesurer les coûts de construction et de rénovation • Communication et sobriété : un défi créatif

14 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Aquitanis, Plaine Commune Habitat, ICF Habitat La Sablière, CDC Habitat, Seqens, Groupe CIF, GrandLyon Habitat - Nomination chez Béziers Méditerranée Habitat

16 SOCIAL

• Logement d'abord : une pension de famille ouverte sur la ville (ICF Habitat La Sablière) • Précarité : dans les Landes, un lieu d'accueil des pèlerins devient maison-relais (XLHabitat)

17 TERRITOIRES

• Action cœur de ville : Action Logement rempile • Quelles stratégies patrimoniales dans les territoires en mutation ? (Vivest, Évoléa, Habitat & Métropole) • Île-de-France : plus petit, plus de PLA1, plus collectif, plus éloigné • Outre-mer : à Mayotte, vigilance sur l'opération « Wuambushu » • Économie locale : une conférence « Fournisseurs » pour gagner en visibilité (Clésence) - Une charte des bonnes pratiques avec la Capeb (Opac 43) - À la rencontre des entreprises du BTP (Eriila)

22 INNOVATION

Bas-carbone : dans les Hauts-de-France, l'UR Hlm coordonne la stratégie régionale

23 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Densification : record d'investissement pour un quartier transformé (Lille Métropole Habitat) - Déconstruire/reconstruire plutôt que réhabiliter (ICF Habitat Atlantique) • Projets (Caen la mer Habitat, Inolya, La Maison Familiale de Provence, France Loire, Habitat 77, Le Nid, Opac de la Savoie) • Quartiers anciens dégradés : un travail de dentelle opérationnelle, sociale et financière (Vilogia) • Biosourcés : Pécquenchanvre, ou la naissance d'une filière de béton de chanvre dans le Bassin minier (Maisons & Cités) • Bas-carbone : un bâtiment bioclimatique et économe (Les Foyers)

27 DROIT ET FISCALITÉ

Impact de la LFI 2023 sur le régime de TVA des travaux réalisés dans les logements locatifs



MAISON CRUCIAL

Pour Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, soutenir l'habitat SOCIAL est une priorité. Nous avons une équipe dédiée au secteur qui finance les constructions et les rénovations et facilite l'accès à la propriété grâce à des dispositifs innovants. Notre ambition est d'accompagner les transitions sociales et environnementales, afin de favoriser le logement pour tous, pour changer demain.



Géant. Perroquet jaune, papillon et végétation luxuriante : vous êtes bien à... Champigny-sur-Marne ! L'artiste anglais Curtis Hylton a réalisé cette fresque géante de 20 mètres de large sur 15 mètres de haut à l'entrée de la résidence du Mail de la demi-lune, propriété de la Coop'Hlm IDF Habitat. Réalisée à la peinture aérosol et au pinceau, pour les détails et les effets de profondeur, la fresque, baptisée "Yellow Friends", s'inscrit dans le projet #wallcity de l'agence de promotion des arts urbains Notorious Brand. ●

En bref

Handicap. Parmi les 75 mesures annoncées le 26 avril à la 6^e Conférence nationale du handicap, trois concernent le logement. La CNH 2023 a décidé que « *les caractéristiques d'accessibilité des logements du parc social seront enrichies au sein du répertoire national RPLS* », dès 2024. Dans le parc privé, un label sera créé « *et apposé de manière volontaire* » sur les logements accessibles par les professionnels de l'immobilier. Ma Prime Adapt' sera ouvert aux personnes handicapées sans condition d'âge. Par ailleurs, 1,5 Md€ seront consacrés à la mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP).

CNR. À l'heure où nous bouclons, la restitution du CNR Logement devait se dérouler le 9 mai, à Paris, à la Maison de l'architecture. Nous y reviendrons dans notre prochaine édition.

Medef. « *On va au-devant d'une catastrophe* », a alerté Geoffroy Roux de Bézieux évoquant « *un sujet majeur, le logement* », au Grand Jury RTL-LCI-Le Figaro le 23 avril. Le président du Medef a poussé un « *cri d'alerte* », estimant que « *le logement devrait être la grande cause nationale du président [de la République]* ». Pour lui, résorber la crise du logement ne passe pas par de nouvelles niches fiscales, mais par une meilleure décentralisation de cette politique.

Livret A. « *L'inflation est transitoire. Ce n'est pas la peine de faire du yoyo avec le taux du Livret A*, a déclaré Eric Lombard sur France Info le 25 avril. *Je souhaite que ce taux de 3% reste installé quelque temps, mais probablement quand l'inflation va décroître, ce taux va baisser* », a estimé le DG de la Caisse des dépôts, avant d'ajouter : « *Ce ne sera pas pour tout de suite* ».

Nouveau Bauhaus. La Commission européenne a lancé le 18 avril un appel à propositions pour trois projets : deux pour la reconstruction de l'Ukraine et un pour le développement des compétences dans le domaine de la construction durable.

REPowerEU. La France a présenté le 20 avril une mise à jour de son plan national de relance et de résilience, adopté le 13 juillet 2021, afin de recevoir 2,8 Md€ de subventions dans le cadre du plan REPowerEU. Ce plan met à disposition des États membres de l'Union européenne 20 Md€ de subventions supplémentaires afin de garantir l'indépendance énergétique et la neutralité climatique de l'Europe. Pour la France, cette subvention financera la rénovation énergétique des bâtiments privés et publics et la décarbonation de l'industrie. ●

100 jours

Le logement figure bien dans la feuille de route gouvernementale



© Service photo de Matignon - B. Granier

◀ Elisabeth Borne classe le logement « *parmi les inquiétudes les plus fortes de nos concitoyens* »

ciations avec les bailleurs sociaux sur le Pacte de confiance Hlm avant le prochain congrès Hlm d'octobre 2023 ». Huit jours auparavant, la présidente de l'USH, Emmanuelle Cosse, indiquait que les négociations étaient au point mort, et le resteraient, tant que le gouvernement n'aborderait pas la question financière.

« **N**ous voulons faciliter l'accès au logement de tous les Français, notamment dans les zones où l'offre est insuffisante », a déclaré Elisabeth Borne, le 26 avril, en présentant à la presse, quelques heures après le conseil des ministres, la feuille de route gouvernementale d'accélération de son action durant les 100 jours à venir. Parmi « *les priorités du gouvernement pour une France plus indépendante et plus juste* », la Première ministre a en effet cité le logement, sujet qu'elle classe « *parmi les inquiétudes les plus fortes de nos concitoyens* ». Et d'annoncer dans la foulée : « *Nous allons mobiliser la Caisse des dépôts pour racheter des logements neufs qui peinent à trouver des acquéreurs et débloquer ainsi les programmes en attente* ». Les autres « *investisseurs de long terme* » comme les bailleurs sociaux seraient aussi attendus au tournant. Elle a également annoncé que le gouvernement sollicitera les banques « *pour améliorer l'accès au crédit des ménages* » et donnera de « *la visibilité sur l'évolution du prêt à taux zéro* ».

Dans le dossier de presse, on lit que Matignon entend relancer le logement social par la construction, la rénovation, l'amélioration de l'accès et des attributions. Pour cela, les services de la Première ministre envisagent la « *finalisation des négo-*

vailer » avec les collectivités locales pour augmenter le nombre de logements en zone tendue et faire baisser les coûts du foncier. Se prépare également la mise en place d'une « *véritable politique interministérielle* » pour les agents publics.

Élisabeth Borne a également indiqué qu'elle présenterait un plan d'action pour la jeunesse comprenant un plan d'urgence pour les logements universitaires dégradés. Pour les seniors, la nouvelle aide unique Ma Prime Adapt' serait bien lancée en 2024 (voir aussi ci-contre). À noter qu'elle a aussi décidé de renforcer MaPrimeRénov', de déployer le dispositif Mon accompagnateur Rénov' et d'accélérer des guichets physiques France Rénov' « *avec pour objectif de disposer d'au moins un guichet par intercommunalité* ».

Matignon annonce enfin un plan « *France ruralité* » au printemps, un comité interministériel des villes en juin et un comité interministériel des Outre-mer avant l'été, avec chaque fois un volet logement. Est également confirmé le lancement du Plan « *Quartiers 2030* » par le président de la République.

« *Nous veillerons à concilier le financement de nos priorités avec notre trajectoire budgétaire, en particulier notre cible de déficit public* », a temporisé Elisabeth Borne vers la fin de son discours. ● **V.L.**

Renouvellement urbain

La moitié des « quartiers résilients » sont sélectionnés

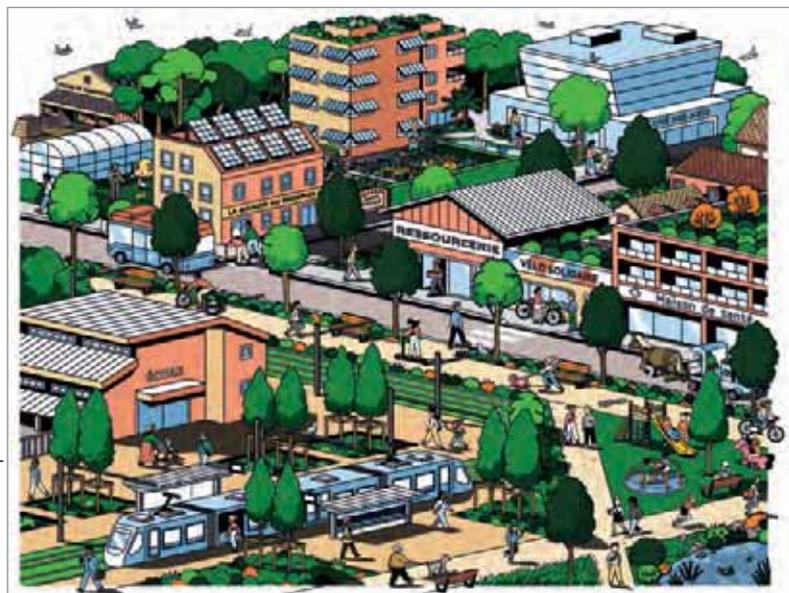
Olivier Klein a dévoilé le 27 avril, à l'occasion d'un déplacement à Garges-lès-Gonesse, les 25 premiers QPV retenus⁽¹⁾ dans le cadre de la démarche Quartiers résilients annoncée le 12 septembre 2022 lors des journées nationales de l'Anru (lire AH 1174). Occasion d'expliquer le concept en image (ci-dessous)

et en mots : la ville résiliente serait ainsi celle « dont toutes les fonctions essentielles - résidentielles, économiques, culturelles, sociales, transport et communication - sont adaptées pour mieux résister aux aléas qui l'affectent, en premier lieu le changement climatique ». La résilience serait d'ailleurs déjà « au fondement du NPNRU ».

Pour rappel, 50 quartiers Anru bénéficieront au total d'un appui renforcé dans le cadre de la démarche, avec des financements dédiés et un accompagnement en ingénierie, grâce à la mobilisation d'une douzaine de partenaires dont l'Anru, qui prévoit 100 M€ pour cette démarche au titre du NPNRU, et la Banque des Territoires 10 M€ pour le financement de l'ingénierie dédiée au verdissement des quartiers (atténuation et adaptation du changement climatique).

Une deuxième vague de sélection de sites serait annoncée avant l'été. ● V.L.

(1) Les Minguettes-Clochettes (métropole de Lyon), Petite Hollande (Montbéliard), Bois du Château (Lorient), Sanitas (Tours), Croix Rouge (Reims), Neuhof-Meinau (Strasbourg), Europe (Saint-Quentin), Sous-le-Bois (CA de Maubeuge), Centre de la Porte du Hainaut, La Bourgogne (Tourcoing), Les Hauts-de-Creil, Le Val Fourré (Mantes-la-Jolie), Les Tarterêts (Corbeil-Essonnes), Le Franc-Moisin (Saint-Denis), Dame Blanche Nord (Garges-lès-Gonesse), Centre-ville de Val-de-Reuil, Les Hauts de Rouen, Benauges-Henri Sellier-Léo Lagrange (Cenon et Bordeaux), Pissevin-Valdegour (Nîmes), Grand Mirail (Toulouse), Centre ancien de Perpignan, QPV multisites de Nantes Métropole, QPV multisites de la métropole de Nice, Monclar (Avignon), Quartiers ouest de Fort-de-France.



☛ Quartier résilient : une idée belle comme une image ?

© Mikael Moune pour l'Anru

Énergie

Vers la fin des boucliers tarifaires

Les boucliers tarifaires sur le gaz et l'électricité seront maintenus jusqu'à la fin de l'année 2023, a annoncé Elisabeth Borne, lors de la présentation de la feuille de route de son gouvernement le 26 avril (lire p. 6). Elle a ainsi confirmé l'annonce faite par Bruno Le Maire sur LCI le 21 avril concernant le bouclier tarifaire sur le gaz. « Maintenant que les prix sont revenus à une situation d'avant-crise, à 50 € du mégawatt/heure, il n'a plus de raison d'être », avait précisé le ministre de l'Économie et des finances. Mais, pour le bouclier tarifaire électricité, Bruno Le Maire avait annoncé qu'il allait perdurer jusqu'à début 2025,

« car les tarifs restent élevés ». Une date de sortie qui reste donc à éclaircir.

En attendant, un décret publié le 20 avril 2023 au J.O. modifie les dispositifs du bouclier tarifaire électricité et d'« amortisseur électricité » mis en place par le décret du 31 décembre 2022, puis élargi aux organismes de logement social par le décret du 3 février 2023. Les bailleurs sociaux ont désormais jusqu'au 30 juin pour adresser à leur fournisseur d'électricité leur attestation sur l'honneur précisant qu'ils appartiennent bien à l'une des catégories éligibles. Le délai initial devait s'achever le 31 mars, il est donc reporté de trois mois.

En parallèle, la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales (DMOP) de l'USH a mis à jour les calculs disponibles sur le centre de ressources en ligne, relatives aux ordres de grandeur de l'aide à attendre de l'État, pour les achats directs d'énergie pour l'année 2023 pour le gaz, et le second semestre 2022 et 2023 pour l'électricité. La DMOP rappelle que le calcul de l'aide se fait par différence entre plusieurs prix (prix de référence des tarifs réglementés et prix facturés) et qu'il est donc indispensable de comparer des prix de même nature pour obtenir un ordre de grandeur cohérent. ● D.V.

En bref

QRR. La Cour des comptes a rendu public, le 26 avril, un rapport sur les quartiers de reconquête républicaine (QRR) lancés en septembre 2018. « Alors que la rigidité des consignes nationales avait été l'une des causes de l'échec de la police de proximité il y a 20 ans, la déconcentration dans les QRR et l'autonomie des responsables locaux s'avèrent l'une des raisons de leur réussite », constate-t-elle. Avec 62 QRR en juin 2022 et la création de 1 089 postes de policiers et 60 de gendarmes, la Cour se félicite que les moyens aient bien été mis en place et que les effectifs aient été maintenus dans le temps. Elle pointe la difficulté à prendre en compte les demandes de la population et les résultats de la police de sécurité du quotidien. ●



Indices et indicateurs

IPC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix à la consommation en mars 2023 :

- + 0,9 % comparé à février 2023 ;
- + 5,7 % comparé à mars 2022.

IRL⁽¹⁾ - Évolution de l'indice de référence des loyers au 1^{er} trimestre 2023 :

- + 1 % comparé au 4^e trimestre 2022 ;
- + 3,49 % comparé au 1^{er} trimestre 2022 (avec plafonnement à 3,5 % en métropole).

ICC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice du coût de la construction au 4^e trimestre 2022 :

- + 0,7 % comparé au 3^e trimestre 2022 ;
- + 8,8 % comparé au 4^e trimestre 2021.

IPEA⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4^e trimestre 2022 :

- + 2 % comparé au 3^e trimestre 2022 ;
- + 10,8 % comparé au 4^e trimestre 2021.

À fin février 2023 :

- 461 000 permis de construire⁽²⁾ délivrés sur les douze derniers mois (- 5 % sur un an) ;
- 367 200 mises en chantier⁽²⁾ sur les douze derniers mois (- 6,4 % sur un an).

Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin mars 2023⁽³⁾ :

- 535,1 Md€ ;
- En hausse de 6 Md€ comparé à fin février 2022 ;
- En hausse de 51,5 Md€ sur un an.

(1) Source Insee.

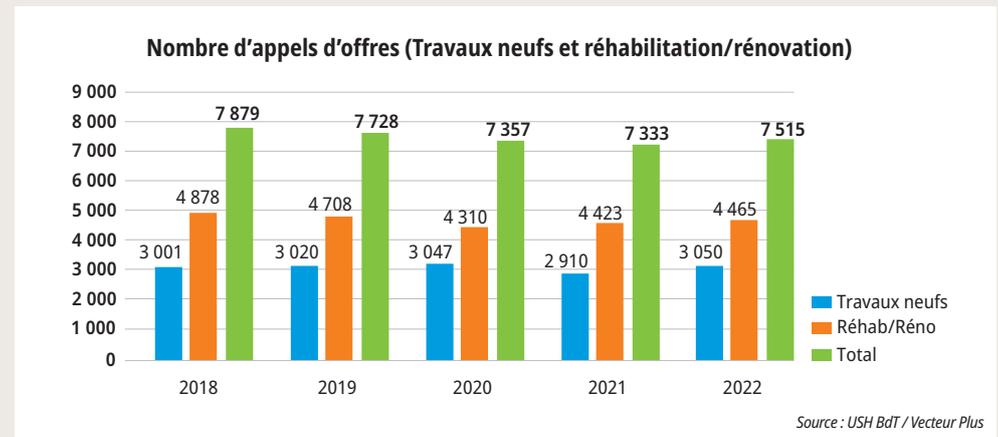
(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

NOTE DE CONJONCTURE

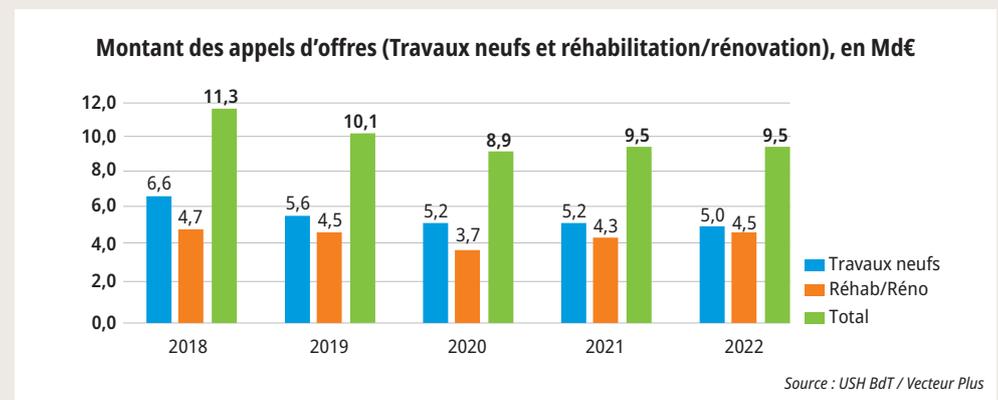
Le focus du mois

Le baromètre de la commande publique des organismes de logement social



La société Vecteur Plus analyse la commande publique des organismes de logement social (OLS) à travers le baromètre mis en place pour le compte de l'USH et de la Banque des Territoires. Avec plus de 7 500 appels d'offres, l'année 2022 est repartie à la hausse (+ 2,5 %) après deux années atypiques, mais n'a pas retrouvé son niveau d'avant crise (en moyenne, 7 800 appels d'offres en 2018 et 2019). En nombre d'appels d'offres, la hausse est portée par le neuf (3 050 appels d'offres, soit + 5 % en 2022 par rapport à 2021).

Concernant le montant des investissements, l'année 2022 est stable par rapport à 2021 avec 9,5 Md€ de projets, soit toujours un niveau inférieur aux années d'avant crise (en moyenne 10 à 11 Md€ d'investissement en 2018-2019). La dynamique est portée par la réhabilitation/rénovation (4,5 Md€, soit + 6 % en un an), alors que le neuf s'affiche en recul (- 5 % en un an et - 24 % depuis 2018). La tendance se poursuit au 1^{er} trimestre 2023 : montants des réhabilitations/rénovations en hausse de 30 % et montants du neuf en baisse de 10 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Cette réalité recouvre des disparités régionales fortes et, sans surprise, les plus gros investissements réalisés au 1^{er} trimestre 2023 le sont en Île-de-France (22 %), dans les Hauts-de-France (11 %) et en Auvergne-Rhône-Alpes (11 %). La Normandie, la Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val-de-Loire sont les régions où les montants investis sont les moins importants (3 à 4 % en moyenne). ●



À noter que ce baromètre capte uniquement les appels d'offres de la commande publique. Sont donc exclus de cette présentation les autres investissements réalisés par les bailleurs sociaux, notamment en construction au travers de la Vefa.

POLITIQUES EUROPÉENNES DU LOGEMENT

LA COUR DES COMPTES S'EN MÊLE

La Cour des comptes a publié le 27 avril un rapport sur « Le recours aux comparaisons européennes en matière de logement » qui cherche à démontrer l'insuffisance de l'harmonisation des données statistiques. Une situation qui ne permettrait pas d'éclairer les décisions gouvernementales et parlementaires, selon la Cour. Qui n'a jamais caché travailler aux pistes de réduction du budget logement de la France.

« **P**our le logement, il y a un truc qui ne colle pas : on est le pays européen qui dépense le plus, on n'a pas l'impression que les Français sont mieux logés, et on a des problèmes dans la construction », a déclaré le 25 avril Gabriel Attal, ministre délégué chargé des Comptes publics, lors d'un déplacement chahuté dans l'Hérault, rapporte le quotidien *Le Monde*. « L'harmonisation des indicateurs du logement à l'échelle européenne est à peine esquissée, ce qui rend les comparaisons non retraitées complexes, voire hasardeuses », semble répondre deux jours après la Cour des comptes dans un rapport sur « Le recours aux comparaisons européennes en matière de logement ».

L'objet de ce rapport est pourtant de démontrer que, « pour améliorer son efficacité et celle des près de 40 Md€ de dépenses publiques qui lui sont associées », le modèle français du logement « gagnerait à s'inspirer des pratiques étrangères ». Pratiques supposées meilleures, même s'il est impossible de le prouver en l'absence d'outils statistiques, ce que la Cour dénonce. On s'y perd.

« La Cour des comptes reconnaît elle-même l'absence de base permettant une réelle comparaison des budgets européens sur la question du logement. Ce faisant, elle invalide l'argumentaire du gouvernement qui consiste à dire que la France y consacre une part de son PIB très supérieure à ses voisins », résume un connaisseur du logement social.

Et Housing Europe, alors ?

Piqué au vif, l'Insee assure, dans sa réponse, qu'il « contribue déjà à l'harmonisation », tout en soulignant poliment que la liste de la production statistique européenne dressée par la Cour est « très partielle ». Exemple : « le rapport ne mentionne pas le dispositif Housing Europe, produit par l'office européen Eurostat

à partir des données produites par les instituts nationaux, sur les sujets des conditions de logement, des coûts du logement et sur les données relatives à la construction, et dont l'objet est de faciliter les comparaisons européennes en matière de logement ». En fait, la Cour évoque bien Housing Europe, mais le réduit à un « acteur privé » qui, au même titre que la FFB, produit des comparaisons européennes « dans le cadre de leurs activités de défense et de promotion de leurs intérêts particuliers ».

« Les membres de Housing Europe sont chargés d'une mission d'intérêt général définie par le législateur de chaque État membre, en lien direct avec la mise en œuvre d'un droit fondamental, tant au niveau national qu'euro-péen avec le socle européen des droits sociaux (principe 19) », rectifie Laurent Ghekiere auprès d'*Actualités Habitat*. Le président de l'Observatoire européen du logement de Housing Europe, et directeur des affaires européennes et de l'international à l'USH, poursuit : « La comparaison européenne nous permet de confronter les politiques mises en œuvre chez

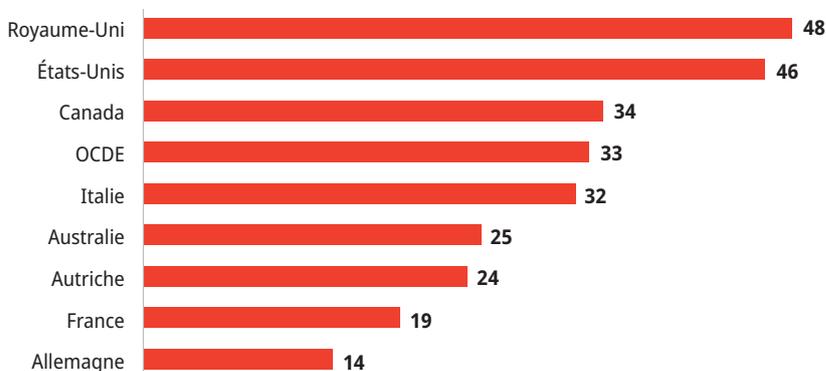
nos voisins, les bonnes pratiques, les innovations à exporter et les échecs à éviter, tous les États membres étant confrontés à une crise du logement abordable et en quête de solutions innovantes, notamment face à la transition climatique ».

Mais où veut-elle en venir exactement ?

Continuant sur sa lancée, la Cour estime que les études d'impacts des projets de loi « pourraient utilement, en matière de logement, intégrer des comparaisons européennes ». Même le ministre de l'Économie n'est pas d'accord : « Le parangonnage est une bonne pratique dès lors que les spécificités nationales ne le privent pas de sa pertinence », tacle Bruno Le Maire dans sa réponse.

Pour démontrer la pertinence de cette recommandation (« Faire précéder chaque décision normative ou budgétaire en matière de logement par une étude comparative avec les principaux États européens »), la Cour écrit : « L'Allemagne et la France réussissent, par leur modèle de logement social et d'aides au logement, à limiter le nombre de ménages locataires à faible revenus consacrant plus de 40 % de leurs dépenses à leur logement, contrairement au Royaume-Uni ». Et cela grâce à quoi ? Au niveau des APL et des aides à l'investissement, explique la Cour. Voudrait-elle revenir sur ce modèle vertueux ? On se souvient que son Premier président, Pierre Moscovici, a plusieurs fois indiqué que la politique du logement était dans son viseur (lire AH1147, AH1185) pour trouver des solutions à la réduction de la dépense publique. ● V.L.

Part des locataires modestes consacrant plus de 40 % de leur revenu au logement



Source : OCDE, données 2019 / in rapport de la Cour des comptes Le Recours aux comparaisons européennes en matière de logement, avril 2023.



Le plein d'énergie

BBC Rénovation, Bepos, Bepas, Passivhaus, EnergieSprong, E+C : autant de sigles ponctuant la "Route de l'innovation" en matière de performance énergétique de **Sarthe Habitat**. L'Office a réalisé une infographie pour mettre en lumière son engagement, depuis 2013, face aux défis énergétiques : 429 logements réhabilités via la méthode EnergieSprong, campagne d'isolation des combles pour 980 logements en 2021-2022, 345 000 €/an dédiés au changement des chaudières à gaz... L'image est publiée dans le cadre d'un dossier de la *Lettre aux partenaires* du mois de mars. ●

ELLE AGIT POUR L'INCLUSION NUMÉRIQUE

À 21 ans, Marie-Alizée Richard est volontaire du service civique chez **Habitat 76** pour 8 mois. Sa mission : aider les locataires seniors de la métropole rouennaise à utiliser Internet. Animée par le besoin d'être utile, elle contribue à réduire la fracture numérique des aînés. « *Je me rends chez eux et je prends le temps de les accompagner. Par exemple, je les aide à créer une adresse mail ou un compte sur leur espace locataire* », explique-t-elle, alors que la moitié de ceux qui n'y sont pas connectés sont âgés de plus de 60 ans. « *Je peux également les orienter vers les espaces numériques publics proches de chez eux afin d'aller plus loin s'ils le souhaitent* », ajoute la jeune femme dont l'objectif est de rendre les personnes qu'elle rencontre autonomes dans leurs démarches sur Internet. ●



© Habitat 76

À vos pieds



© Ekidom

Ekidom a désormais son agence mobile. À bord de l'Ekimobile, des collaborateurs de l'OPH du Grand Poitiers sillonnent le territoire pour assurer des permanences à l'attention des locataires, mais aussi des demandeurs de logement social des communes membres. Le véhicule, aménagé en bureaux de réception connectés, se déplace selon un programme trimestriel disponible sur le site Internet de l'Office. ●

PLUS DE 50 ANS CHEZ VOSGELIS !

Depuis 1966, Lucette et Daniel sont locataires de Vosgelis. Ils habitent aujourd'hui encore le pavillon attribué il y a 57 ans dans le quartier du Maroc, à Raon-L'Étape, dans lequel Vosgelis vient d'installer une douche afin d'améliorer leur confort et leur sécurité. Comme eux, environ 300 ménages sont locataires de l'OPH des Vosges depuis plus d'un demi-siècle.

La direction de l'Office a décidé de les remercier, autour du verre de l'amitié, en leur offrant fleurs et cadeaux lors de réceptions à la mairie des communes dans lesquelles plus de 5 ménages répondent à ce critère. Ceux qui ne peuvent se déplacer ou qui vivent dans des communes dispersées reçoivent la visite des équipes, et leurs cadeaux, à domicile. ●



© Vosgelis

Mission Europe

Tout savoir des financements européens

L'USH, à l'appui de sa mission Europe et de ses Associations et Unions régionales, a mis en ligne sur son centre de ressources quatre notes thématiques pour décoder l'ensemble des dispositifs financiers proposés par la Commission européenne aux bailleurs sociaux. Désormais actrice à part entière de leurs investissements, elle investit dans le logement social des régions françaises par le biais de sa politique de Cohésion 21-27, du principe 19 du Socle européen des droits sociaux et du programme InvestEU. Une mobilisation dans laquelle s'inscrit l'Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif, scellée en 2020 entre l'USH, la Banque européenne d'investissement, la Banque de développement du Conseil de l'Europe et la Banque des Territoires (lire AH 1130).



© Shutterstock

La première note, préfacée par Emmanuelle Cosse, présente le contexte politique de l'Union européenne, le programme InvestEU et la nouvelle politique de cohésion 2021-2027, dotée de 18,4 Md€ pour la France, dont 9,1 Md€ pour le Feder et 6,6 Md€ pour le FSE+. Le montage de ces dossiers par les organismes Hlm est exposé dans la seconde note, tandis qu'une troisième détaille les autres sources de financements européens pour l'investissement en logement social : France Relance et

la Facilité pour la reprise et la résilience ; React EU ; le Fonds de transition juste, le Pacte vert européen ; la vague de rénovation des bâtiments ; le Socle européen des droits sociaux et le nouveau Bauhaus. Le régime d'aide d'État applicable dans le cadre Feder-SIEG-Hlm fait l'objet de la dernière note. ● D.V.

 **Pour en savoir plus :** le dossier InvestEUHlm en ligne sur le centre de ressources de l'USH.

USH

Un AMI pour mesurer les coûts de construction et de rénovation

En partenariat avec l'Untec (Union nationale des économistes de la construction), l'USH a lancé le 18 avril un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin d'identifier des organismes Hlm volontaires pour participer à une étude concernant les coûts de construction et de rénovation. Celle-ci vise un double objectif : mesurer l'impact des évolutions réglementaires récentes sur le coût de la construction ; et objectiver le coût des réhabilitations du parc existant en fonction des ambitions des bailleurs en termes d'efficacité énergétique et d'amélioration de la qualité de vie.

La participation des organismes inté-

ressés se traduira par le partage des dossiers techniques d'opérations de construction neuve et/ou de réhabilitation de logements collectifs en France métropolitaine (dont Corse). Ces données permettront d'établir une photographie représentative de l'activité des organismes au regard des évolutions récentes (RE 2020, loi Climat et résilience, crise des matériaux, SNBC, etc.) et, au-delà, pour discuter avec l'État sur la stratégie de rénovation du parc social et les évolutions réglementaires. Les organismes intéressés peuvent se manifester avant l'été. ● D.V.

Contact : jeremy.ferrari@union-habitat.org

Agenda

Obligation de tri à la source des biodéchets

• le 31 mai, visioconférence

Afin d'anticiper l'obligation de tri à la source des biodéchets des ménages en 2024, l'USH organise, avec GRDF, une visioconférence d'information. L'objectif est de présenter aux organismes de logement social le cadre réglementaire, l'organisation des collectivités, les différentes formes de valorisation organique des biodéchets...

À partir du 1^{er} janvier 2024, l'obligation de tri à la source des biodéchets s'applique à tous. ●

Contacts : veronique.velez@union-habitat.org ; celine.dimercurio@union-habitat.org ; ush-djef@union-habitat.org

Gestion des eaux pluviales à la parcelle

• le 8 juin, webinaire

« Et si le bâtiment ne consommait plus d'eau ? » : à travers cette question, la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales (DMOP) de l'USH souhaite mettre en avant les actions engagées par les organismes Hlm et les associations régionales pour une meilleure gestion de l'eau à la parcelle, à l'intérieur du bâtiment et du logement. Les outils techniques et financiers mobilisables seront également présentés, de même qu'un zoom sur la question de l'eau dans les Outre-mer. ●

www.union-habitat.org/evenements

Remise en état des logements à la relocation

• le 9 juin, webinaire

Les enjeux liés au processus de relocation sont multiples : favoriser la satisfaction des locataires entrants, réduire la vacance et les délais de commercialisation, maîtriser les budgets pour le bailleur... Autant de raisons pour lesquelles l'USH organise un webinaire sur la *Remise en état des logements à la relocation : quelles stratégies et pratiques des organismes pour améliorer la performance interne et la satisfaction des locataires ?* Celui-ci s'appuiera sur les bonnes pratiques, les innovations technologiques ou managériales issues d'une étude de la commission Qualité de service. ●

www.union-habitat.org/evenements

Ambition écologique des projets urbains en QPV

• le 15 juin, Paris 9^e

Guidé par l'amélioration du fonctionnement des quartiers, la qualité du cadre de vie et le confort des logements, le renouvellement urbain participe de fait à l'émergence de quartiers plus durables. Et parce que la prise de conscience écologique et sa place dans le débat public interpellent désormais l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville, et particulièrement les bailleurs sociaux, la direction des politiques urbaines et sociales (DIUS) de l'USH organise une journée professionnelle consacrée à la question : « *Quelle ambition écologique des projets urbains au sein des quartiers prioritaires ?* » ●

www.union-habitat.org/evenements

COMMUNICATION ET SOBRIÉTÉ

Un défi créatif

En organisant une journée professionnelle sur *La sobriété appliquée à la communication*, l'USH invite les communicants des organismes Hlm à s'interroger sur leurs habitudes et leurs actions de communication, notamment pour accompagner les locataires dans un nouveau modèle de société. Éco-concevoir, mesurer son empreinte carbone et la compenser : trois pistes évoquées pour relever le défi.

« **L**a sobriété ce n'est pas une nouveauté, elle est consubstantielle à la communication dans le secteur Hlm », selon Joachim Soëtard, directeur des affaires publiques, de la communication et du digital de l'USH. Pour autant, la question de la sobriété gagne du terrain et touche tous les pans de la société, y compris les locataires Hlm dans leur vie quotidienne. « *La communication responsable est aujourd'hui devenue un sujet structurel : il n'y aura pas de retour en arrière* », affirme Valérie Martin, cheffe du service mobilisation citoyenne et médias à l'Ademe, lors d'une journée professionnelle organisée par Sarah Cassone, directrice de la communication de l'USH, le 4 avril, à Paris. Pour autant, elle l'assure : « *une communication sobre, motivante et spectaculaire, c'est possible!* ». C'est donc un vrai défi créatif qui s'impose aux communicants.

Tout l'enjeu est de s'interroger en amont sur l'utilité de telle ou telle action de communication, rappelle Valérie Martin. Elle enjoint à laisser de côté la « *communication de vanité* » pour se recentrer sur le message que l'on souhaite diffuser. Gildas Bonnel, président fondateur de l'agence de conseil en communication Sidièse et président de

la commission RSE de l'AACC (Association des agences de conseil en communication), approuve : « *On a aussi de la valeur quand on est dans l'épure. Quand on communique moins, les quelques messages diffusés auront de la portée* ». Il invite à être moteur pour « *recréer une nouvelle forme de confiance par le langage* », loin des discours corporate ou langue de bois. Pour les organismes Hlm en particulier, l'enjeu est celui d'« *accompagner les locataires dans une nouvelle façon d'appréhender leur quotidien et développer une vision positive de la société. Les communicants ont un rôle à jouer pour trouver les bons mots et les bonnes images qui les amèneront vers des changements de représentation et de paradigme* ».

Un modèle à réinventer

Car c'est tout un modèle qui doit se réinventer : « *faire mieux mais moins, et construire un modèle de consommation et de production qui ne soit plus basé sur la possession mais sur l'usage* », résume Valérie Martin, « *avec un modèle social gagnant-gagnant* ». En effet, « *la question de la justice sociale est primordiale* », approuve Géraldine Cayzac, directrice du Hub stratégique à l'Agence Babel, « *car se pose la question du*

pouvoir d'achat ». Alors que la sobriété est encore vue par beaucoup comme un renoncement, « *le projet de société commun doit devenir un désir* », renchérit son collègue Julien Dorso, partner Stratégie de marque.

Quels vecteurs de communication ?

Pour passer à l'action, le groupe VYV s'est interrogé sur ses sources de gaz à effet de serre (GES) et donc ses leviers d'action pour l'ensemble de ses métiers. Alain Le Garrec, directeur coordination et projets développement durable du groupe mutualiste, énumère : évaluer le poids du numérique (décarboner son site web, vider sa boîte mail régulièrement) ; pour un maga-

« Une communication sobre, motivante et spectaculaire, c'est possible ! »

zine, analyser sa fréquence, le process, la provenance du papier, l'emballage, la pertinence du ciblage... ; dans l'événementiel, inclure une charte éco-événement (labels, mutualisation de stands) ; concernant les objets publicitaires, faire moins et mieux (production locale, éco-conception) ; calculer l'empreinte carbone des différents médias (Plan media values)...

Quels que soient les vecteurs de communication choisis, l'éco-conception doit être au centre des attentions. Pour Louis Ollion, manager chez Deloitte Sustainability France, c'est même le premier message à faire passer sur la communication digitale en particulier. Le consultant s'emploie avec quelques chiffres à « *rematérialiser le numérique* » : il représente 3 à 4 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre (en fonction des estimations), soit « *plus que l'aviation commerciale* » ; la fabrication d'un smartphone nécessite 80 métaux différents ; la vidéo en ligne monopolise près de 80 % de la consommation de données ;

Pourquoi communiquer ?

- Pour accompagner les organisations dans leur transition, dans la transformation d'un modèle de production en cohérence avec la transition écologique (sobriété énergétique, bilan carbone, impacts sociétaux, prévention du greenwashing, formation des communicants...).
- Pour accompagner les citoyens vers de nouvelles façons de consommer et d'agir (commerce de seconde main, réflexe de réparation, achats de produits plus durables...).
- Pour développer une représentation positive et inclusive de la société (bannir les réflexes de communication stéréotypée, être exemplaire dans ses propres engagements RSE et avec ses parties prenantes). ●

Source : #Sidièse et Ademe.



et, en fin de vie, 47% des déchets électroniques sont traités via des filières non conventionnelles... Pour les supports papier aussi, la production doit être pensée en amont pour tendre vers une « faible charge d'encre, des couleurs claires, éviter les perturbateurs (colle, pellicule) », liste Florian Marciniak, DG de l'imprimerie Déjà Link⁽¹⁾.

Autre priorité : mesurer, selon Louis Ollion. « Regardez le poids de vos sites web », via éco-index ou WeNR. À charge ensuite de réduire la taille des vidéos ou d'optimiser le stockage des données. Pour Gildas Bonnel aussi, la vigilance est de mise pour ne pas « laisser sédimenter tous les programmes », mais aussi prolonger la durée de vie des équipements électroniques, leur fabrication étant la source principale de l'impact carbone du secteur du numérique (78 %). Pour sa part, Déjà Link utilise l'outil ClimateCalc pour contrôler son bilan carbone. « Nous pouvons également réaliser un équivalent CO₂ sur un produit en particulier », poursuit l'imprimeur qui rappelle les vertus du papier : « c'est une ressource renouvelable, et il est recyclable 7 fois ». Et une fois produit, « il ne génère plus de CO₂ alors que le digital continue à consommer de l'énergie sur les serveurs ». Pour autant, il insiste pour ne pas opposer papier et numérique, qu'il

considère plutôt comme complémentaires : « différents canaux peuvent être utilisés en fonction des usages et des cibles ».

Concilier événementiel et réemploi

Compenser, c'est aussi une des voies possibles pour diminuer l'empreinte carbone de ses actions de communication. « Nous compensons avec un partenaire tout ou partie de la production carbone du congrès Hlm, calculée avec l'outil MyClimate, en plantant des arbres », relate Christophe Peseux, directeur Congrès, salon H'Expo et événements à l'USH. L'équipe d'organisation du congrès Hlm est par ailleurs formée à la sobriété dans l'événementiel et une charte d'actions éco-responsables a été définie pour cet événement qui avait rassemblé près de 14 500 visiteurs uniques en 2022. Des critères d'éco-responsabilité sont par exemple prescrits dans les appels d'offres. D'ailleurs « les prestataires ont intégré ces critères, c'est de plus en plus facile de faire dans la sobriété », constate-t-il. Lors de la dernière édition, à Lyon, l'Association régionale Hlm Auvergne-Rhône-Alpes (Aura Hlm) a décidé d'aménager sa zone d'exposition autrement : « nous avons souhaité détonner et faire un pas de côté, avec un format tiers-lieu

↳ Lors du Congrès de Lyon, l'Aura Hlm a aménagé un tiers-lieu en matériaux recyclés. Les structures ont ensuite été données à des associations.

construit en matériaux recyclés », raconte Aïcha Mouhaddab, directrice de l'Aura Hlm. Une manière de « donner du sens là où on n'en avait plus. Cela change les métiers de l'événementiel et amène à les croiser avec ceux du réemploi », complète Coline Orssaud, directrice conseil chez ALO Agences. Mais « un projet comme celui-ci coûte bien plus cher finalement que du mobilier standard. On est au démarrage, c'est normal », tempère la directrice de l'Aura Hlm. Se posent aussi des questions de règles de construction, de temps de montage, de logistique... Christophe Peseux invite, lui, à « profiter de l'ambiance favorable pour engager des budgets supplémentaires maintenant » et surtout à « être à l'aise avec l'idée que la démarche est imparfaite ». L'important est de relever le défi. ● M.T.

(1) L'imprimeur d'Actualités Habitat.



Pour aller plus loin :

Guide de la communication responsable de l'Ademe (nouvelle édition enrichie), 2022, 12 € <https://librairie.ademe.fr>

Le saviez-vous ?

Le Conseil national de la consommation a émis deux avis limitant et encadrant l'usage de mots tels que durable, responsable, naturel, bio, biodégradable, sans "substance X", ou encore les formules "globalisantes" telles que vert, écologique, respectueux de l'environnement. De telles allégations doivent donc être utilisées avec parcimonie et pouvoir être étayées, le cas échéant.

Source : Conseil national de la consommation, avis du 6 juillet 2010 et du 15 décembre 2010.

Nomination

Béziers Méditerranée Habitat

© Mairie de Béziers



Le conseil d'administration de Béziers Méditerranée Habitat a choisi le 14 avril pour président **Robert Ménard**, maire de Béziers et président de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée. ●

En bref

Qualité de service. Plaine Commune Habitat a obtenu le label Quali'Hlm® de l'USH. L'OPH a été évalué par un auditeur externe indépendant sur plusieurs critères : la qualité de l'accueil des locataires, le traitement des demandes et réclamations techniques, la tranquillité résidentielle, l'entrée dans les lieux ou encore la propreté des espaces communs. Le label est octroyé pour une durée de trois ans.

Acquisition. Énéal, la foncière médico-sociale d'Action Logement, a acquis, le 30 mars, 17 établissements dans les Hauts-de-France auprès du groupe Sia Habitat. Ce sont ainsi 860 places d'hébergement pour les seniors qui feront, pour la plupart, l'objet de travaux de rénovation. ●

Occupation transitoire

UN TIERS-LIEU DANS UN ANCIEN BÂTIMENT DE LA CDC

© Plateau Urbain



☞ En attendant sa requalification, le site accueille des artistes, artisans, jeunes entrepreneurs et acteurs de l'ESS.

Aquitanis porte avec Plateau Urbain un projet d'occupation transitoire, sous la forme d'un tiers-lieu de 13 000 m², dans le bâtiment précédemment occupé par la direction régionale de la Caisse des dépôts, dans le quartier Bordeaux Lac. L'OPH a signé pour trois ans un commodat avec la CDC, à l'issue duquel Urbain des Bois, filiale d'Icade Promotion créée en 2021 et spécialisée dans la construction bas-carbone à l'échelle du logement et du quartier, requalifiera le site. « Nous espérons que ce que nous parvenons à faire aujourd'hui avec le tiers-lieu inspire le futur projet urbain », confie Claire Gelain, directrice Habi-

tats solidaires chez Aquitanis.

Pour l'heure, le tiers-lieu provisoire se positionne comme « un projet démonstrateur au service du droit à la ville pour tous, pour un développement économique équitable et raisonné ». Un premier appel à candidatures, lancé en décembre 2022, avait permis d'accueillir 34 structures dans lesquelles travaillent quotidiennement une centaine de personnes.

Un second appel à candidatures, clôturé fin mars, a permis d'identifier une quarantaine de plus. Il s'agit d'artistes, artisans, associations, entreprises culturelles ou issues de l'économie sociale et solidaire, mais aussi de jeunes entreprises et des indé-

pendants à la recherche de locaux. Un troisième appel à projets sera lancé après l'été, pour remplir les 40 % de surface encore vacante. Le loyer est imbattable : 11 €/m², soit la moitié du prix du marché local. Si, à l'issue du contrat, il s'avère qu'Aquitanis a réalisé des bénéfices, il est convenu une clause de revoyure pour les partager avec la Caisse des dépôts du fait qu'elle continue aujourd'hui à payer une partie des charges, notamment celles liées à la sécurisation du site.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du partenariat initié en 2018, entre Plateau Urbain et Aquitanis qui, ensemble, proposent 8 lieux en occupation temporaire dans la métropole bordelaise. ● **V.L.**

Pack emploi-logement

PARTENARIAT INTERBAILLEURS EN SEINE-SAINT-DENIS

Plaine Commune Habitat a signé le 21 avril une convention de partenariat "Pack emploi-logement" avec **ICF Habitat La Sablière, CDC Habitat, Seqens, In'li** et l'Apes afin de favoriser, en 2023, l'insertion professionnelle d'une quarantaine de jeunes locataires, ou enfants de locataires, diplômés. Il s'agit précisément de jeunes diplômés résidant au sein du patrimoine de l'un des organismes Hlm engagés dans le projet, sur le territoire de Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis.

Le dispositif avait été lancé en solo par

l'OPH en 2018, soutenu par l'USH, Mozaïk RH, l'association Nos Quartiers ont du Talent, et la Ligue des Jeunes Talents. 70 jeunes en ont bénéficié dont 53 occupent aujourd'hui un emploi pérenne et 18 vivent dans leur propre logement au sein du parc de Plaine Commune Habitat. Lauréat du Trophée de l'Innovation Hlm catégorie "Innovation sociale", décerné par l'USH en septembre 2021, l'OPH s'était engagé à essaimer à plus grande échelle.

Le dispositif se compose de deux étapes. D'abord, un parcours "emploi" sur-mesure est

proposé aux candidats. Au programme : ateliers de recherche d'emploi, préparation aux entretiens d'embauche, tests d'aptitudes et de personnalité, journée d'intégration, parrainage personnalisé d'un professionnel, sessions de coaching collectif, rencontres avec des entreprises de Seine-Saint-Denis ou de la région...

Une fois recrutés sur un emploi qualifié et pérenne, les jeunes qui le souhaitent sont accompagnés dans leur demande de logement autonome sur le patrimoine d'un organisme Hlm. ● **V.L.**

Mode d'habiter

Ô QUE C'EST BEAU, L'HABITAT PARTICIPATIF !

Le Groupe CIF a inauguré à Nantes, le 11 avril, deux résidences aux noms bucoliques : Ô de l'Erdre (10 logements en accession, dont 6 en PSLA et 4 en accession libre) et Flânerie des chênes (56 logements dont 18 logements locatifs sociaux et 19 en PSLA), dans le quartier Saint-Joseph-de-Porterie. Valérie Coussinet, conseillère municipale déléguée aux nouveaux modes d'habiter, n'était pas là par hasard.

L'Ô de l'Erdre est un projet d'habitat participatif dont l'origine remonte d'ailleurs bien avant l'intervention de la Sacicap. C'est à l'été 2018 que Nantes Métropole Agglomération sollicite le Groupe CIF pour accompagner, en tant que maître d'ouvrage, un groupe d'habitants désireux de concevoir et de partager « un habitat favorisant le lien de voisinage et le sens du partage ». La Sacicap le reconnaît aujourd'hui : « Il a fallu revoir nos façons de faire et de concevoir, pour laisser une grande place d'expression et de décisions à un groupe d'habitants novices à l'acte de construire ». Groupe d'habitants qui attendait des conseils et des solutions financières, juridiques, contractuelles et techniques. En phase de conception, durant laquelle de nombreux ateliers ont été organisés, le Groupe CIF s'est fait accompagner par deux assistants à maîtrise d'ouvrage, l'association nantaise L'Echohabitants, engagée dans le développement de l'habitat participatif, et la société Omsweetom Environnement, spécialisée dans les techniques d'animation participative. L'agence Class architectes est également nantaise et avait réalisé des projets



© T. Allemand

d'habitat participatif. Leur parti pris : « Nous avons été attentifs à ce que la notion d'intimité soit toujours respectée, et que les relations puissent se tisser par cercles concentriques progressifs (voisin de palier, cage d'escalier, immeuble, copropriété, quartier) ».

La seconde résidence n'est pas de l'habitat participatif. Ce programme mixte réalisé par CIF Coopérative, la Coop'Hlm du groupe, avait pour contrainte de conserver les arbres existants sur le terrain, dont de grands chênes. Composée de trois corps de bâtiments, La

Les habitants de l'Ô de l'Erdre avaient décidé, pour inaugurer leur résidence, de planter un saule pleureur, « arbre symbole de longévité et de renaissance ».

Flânerie des chênes comprend aujourd'hui un local jardinage, une salle commune, des cours jardins en cœur d'îlot, une prairie de jeux à l'arrière et, côté rue, un « frontage citoyen », bande de terre sur laquelle les résidents pourront planter et cultiver des aromates, des fruits et des légumes. ● V.L.

Diversification

EXTENSION DU DOMAINE DE LA CRÈCHE



© B. Robert

« Au-delà du logement, favoriser une offre de services créateurs de liens pour les habitants » : c'est ainsi que GrandLyon Habitat considère son intervention, à l'occasion de l'extension de la crèche des P'tits Gones, située en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation du bailleur social, dans le 8^e arrondissement de Lyon. Le point final a été

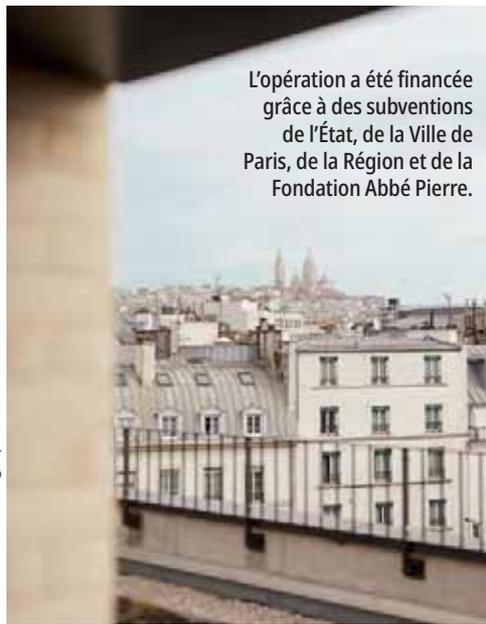
Les arbres existants ont été conservés lors des travaux d'agrandissement et de création du jardin.

apporté au mois de mars, avec la création d'un jardin privatif de 120 m² attenant à la principale salle d'activité des bambins. Afin d'améliorer les conditions d'accueil des enfants et de travail pour les personnels, 65 m² supplémentaires ont été créés pour un espace administratif dédié. Une restructuration de l'établissement a permis la création d'accès directs et indépendants ; les cheminements extérieurs ont été améliorés et adaptés aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite. ● M.T.

Logement d'abord

UNE PENSION DE FAMILLE OUVERTE SUR LA VILLE

L'opération a été financée grâce à des subventions de l'État, de la Ville de Paris, de la Région et de la Fondation Abbé Pierre.



© Namtdael Photographies

La pension de famille Amsterdam, située à Paris près de la gare Saint-Lazare, a été inaugurée le 19 avril. Elle se compose de 22 logements et de 100 m² d'espaces communs. Réalisée sous la maîtrise d'ouvrage d'ICF Habitat La Sablière, elle est gérée par Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL). L'équipe socio-éducative compte une coordinatrice-hôte et un travailleur social. Un groupe de bénévoles, composé de citoyens parisiens, ont rejoint SNL animés par l'envie de s'engager dans un projet solidaire en participant à la vie collective interne (organisation de temps de convivialité, d'ateliers jeux ou pédagogiques, livret d'accueil, gazette...) et à l'ouverture des résidents vers l'extérieur (accompagnement dans le repérage des lieux ressources du quartier, dans leurs déplacements...).

Les studios de 18 et 22 m² sont équipés d'un coin cuisine avec frigo et plaques, et d'un placard aménagé dans la pièce de vie. L'entrée du bâtiment est sécurisée. La pension

de famille possède une laverie, un local à vélos et des pièces communes dédiées à la vie de la résidence : un salon et une grande salle à manger familiale avec cuisine ouverte. L'architecte Vincent Lavergne l'a pensé comme une "maison commune". Un grand escalier ouvert et lumineux mène au premier étage où se trouvent deux vastes espaces de convivialité. Un autre escalier, bleu celui-ci, mène aux chambres à coucher.

Le montant de l'opération s'élève à 3,6 M€, dont 38% financés par des prêts CDC sur 35 ans (PLAI) ; 10% sur fonds propres et plusieurs subventions : 17% de subvention de l'État, 15% de la Ville de Paris, 11% de la Fondation Abbé Pierre, 9% de la Région. Soit un peu plus de la moitié de financements "gratuits". Le foncier était déjà au patrimoine de l'ESH.

La redevance payée par le résident inclut le loyer et les charges, soit entre 413 € et 475 €, correspondant après APL à un taux d'effort autour de 10% pour les bénéficiaires du RSA. ● V.L.

En bref

Printemps des avocats.

Consulter un avocat : une solution qui paraît inaccessible à de nombreuses personnes, que ce soit pour des raisons de coût, d'éloignement ou encore de peur d'éventuelles représailles. Dans le cadre du Printemps des avocats, organisé par le barreau d'Épinal pour fêter son bicentenaire, Vosgelis s'est associé à maître Stéphane Giuranna, bâtonnier de l'Ordre des avocats d'Épinal, pour offrir aux locataires 360 consultations gratuites, de 20 minutes, durant toute la matinée du 12 mai, assurées par 30 avocats répartis dans tout le département. Les locataires ont été avertis par une campagne de communication pour réserver un créneau, en ligne ou par téléphone, dans l'un des 25 points d'accueil le plus proche de leur domicile. Ces lieux sont essentiellement des "Vosgelis Contact", autre nom des antennes de proximité du bailleur. ●

© XLHabitat

Précarité

DANS LES LANDES, UN LIEU D'ACCUEIL DES PÈLERINS DEVIENT MAISON-RELAIS

Autrefois destiné à l'accueil des pèlerins, à Saint-Vincent-de-Paul (40), le pavillon Saint-Joseph est devenu un lieu d'étape dans la vie de personnes en situation de précarité et/ou d'exclusion.

Dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, XLHabitat a restructuré et étendu le bâtiment pour le transformer en maison-relais. 21 logements ont été créés, ainsi que des espaces communs

(accueil, salle de détente, salle de réunion, laverie, vestiaires, salle de repas et cuisine) et un bureau. Deux salariés et une équipe de bénévoles accompagnent les résidents.

Un bail emphytéotique a été conclu par convention entre XLHabitat et la Fondation de l'Œuvre du Berceau, qui gère la maison-relais via la Société Saint-Vincent-de-Paul, pour une durée de 20 ans.

Le coût des travaux s'est élevé à 440 000 €, financés en grande partie par l'État et le Conseil départemental des Landes. ● M.T.



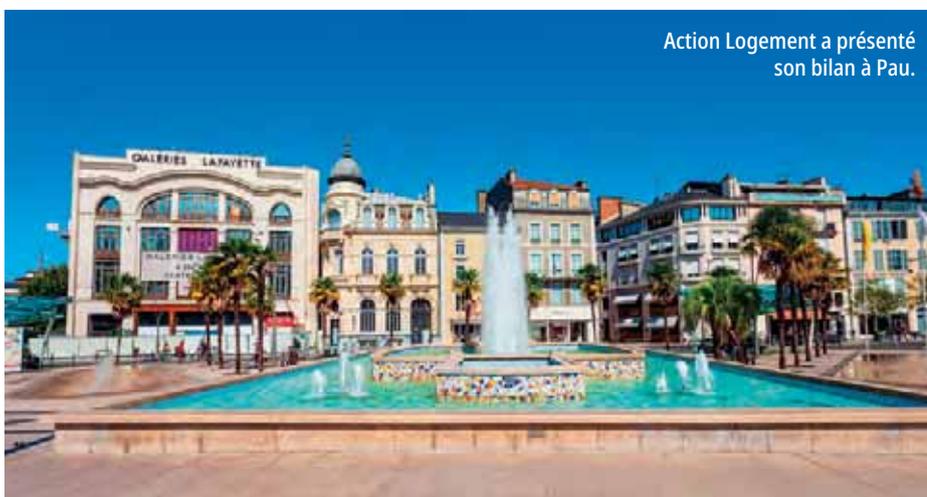
● Chaque résident paie une redevance en fonction de ses revenus.

ACTION CŒUR DE VILLE

Action Logement rempile

Action Logement a présenté à Pau, le 24 avril, son bilan des cinq premières années d'Action cœur de ville. Un programme couronné de succès, selon le groupe, qui a lancé ACV2 à cette occasion, en signant un avenant à la convention de la capitale du Béarn... malgré une convention quinquennale 2023-2027 avec l'État toujours suspens.

© Shutterstock



Action Logement s'est félicité, le 24 avril, de son bilan au programme Action cœur de ville (ACV), pour la période 2018-2022. En cinq ans, 25 220 logements ont été financés, dotés d'une enveloppe de 1,4 Md€. Les filiales immobilières du groupe et Action Logement Services ont pour leur part investi 2,3 Md€, soit un effort global de 3,8 Md€ dans les 235 villes concernées. L'année 2022 a été marquée par une accélération du programme ACV avec 653 opérations nouvelles financées sur un total pour la période de 1 377.

92% des villes du programme ont signé une convention immobilière avec Action

Logement (217 villes sur 235). 55% des opérations sont des programmes de diversification (accession sociale à la propriété, locatifs privés ou logement intermédiaire) tandis que 7% ont ciblé des besoins "émergents" (résidences intergénérationnelles, pour jeunes salariés, logements en coliving, pour travailleurs saisonniers...). Les projets réalisés ont contribué à préserver la qualité architecturale du bâti ancien, à améliorer le confort d'usage (logements plus spacieux, création de balcons, loggias et jardins privatifs) et à animer les centres-villes par la création de commerces en pieds d'immeubles (25% des opérations incluent des rez-de-chaussée actifs). Au bilan

de la lutte contre le réchauffement climatique, Action Logement fait valoir l'utilisation d'un foncier déjà artificialisé (63% des opérations sont en acquisition-amélioration ou en réhabilitation) et estime à 400 000 le nombre de m² "économisés".

Évoquant « *un véritable succès* », Bruno Arcadipane, président d'Action Logement groupe, s'est félicité d'avoir obtenu « *une offre totalement nouvelle de logements pour nos salariés, grâce à laquelle on remet de la vie au cœur de ces villes et de la volonté au cœur de territoires délaissés pendant des dizaines d'années* ».

- 7 points de vacance à Pau

C'est à Pau qu'Action Logement a choisi de présenter son bilan. Dans cette ville où la première opération d'Action cœur de ville avait été livrée en novembre 2019⁽¹⁾, 317 logements ont été financés pour une enveloppe de 20 M€. « *Je connais peu de programmes, outre l'Anru, qui ont changé l'équilibre entre les régions et les villes de France comme le fait Action cœur de ville. Il a joué un rôle central sur l'ensemble des territoires* », a salué François Bayrou. Le maire de Pau et président de la Sem Pau Béarn Habitat, par ailleurs Haut-commissaire au Plan, a signalé une baisse de la vacance du logement sur la ville, de 18 à 11%.

Le second avenant à la convention Action cœur de ville de Pau, signée ce jour-là par l'État, la Ville et l'Agglomération, identifie 22 nouveaux immeubles incluant 192 logements, pour une enveloppe réservée par Action Logement de 12,4 M€.

Pour la suite du programme, « *nous avons souhaité, en responsabilité, malgré le fait que nous n'ayons pas de convention quinquennale signée avec l'État à la minute où je vous parle, nous engager pour 2023 dans ACV2* », a annoncé Bruno Arcadipane (lire l'encadré). Les partenaires sociaux ont ainsi inscrit un budget annuel de 250 M€ pour la poursuite du programme, qui s'accompagnera d'un rehaussement des critères qualitatifs et environnementaux. Pour ACV2, Action Logement priorisera son action sur le réinvestissement du bâti existant de centre-ville. ● **D.V.**

(1) Il s'agit d'une opération d'acquisition-amélioration de Domofrance (Habitelem à l'époque) de 21 logements sociaux, localisée au 43 rue du 14-Juillet, financée en 2018 au lancement du programme ACV.

Une convention quinquennale toujours en attente

Interrogé sur les freins à la signature de la convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action Logement groupe, Bruno Arcadipane a évoqué le 24 avril « *les nombreuses discussions en cours sur le CNR Logement et le pacte de confiance avec le monde Hlm* ». Il s'est dit « *convaincu de pouvoir signer dans les semaines qui viennent une convention dynamique pour le groupe Action Logement et l'ensemble du secteur du logement social et abordable* ». Dans le contexte de « *crise de la construction qui arrive* », il souhaite que son groupe soit « *un amortisseur important* » : il serait « *important, urgent et responsable de signer cette convention quinquennale pour que tout le monde ait un peu de respiration et de confiance dans l'avenir* », a-t-il estimé. ●

TERRITOIRES DÉTENDUS

Quelles stratégies patrimoniales dans les territoires en mutation ?

Le défi que représentent les enjeux climatiques et sociaux sera relevé collectivement, ou ne le sera pas. C'est notamment ce qui ressort de la journée interacteurs du 5 avril, organisée à Clermont-Ferrand par l'Aura Hlm et l'USH, avec l'appui de la Banque des Territoires, dans le cadre du cycle dédié aux enjeux des territoires détendus et cœurs de ville.

A l'instar des autres régions, Auvergne-Rhône-Alpes comprend des zones tendues et d'autres détendues, désignées comme "en mutation" selon un vocabulaire convoquant une image positive et dynamique. La question du devenir du patrimoine social dans ces "territoires en mutation" est bien souvent confrontée à une double difficulté. D'une part, le vieillissement du bâti implique une réhabilitation parfois lourde, voire une rénovation complète ou une démolition-reconstruction, afin de le mettre en conformité avec la réglementation thermique et les exigences environnementales. D'autre part, l'évolution des usages et des demandes des habitants doit être prise en compte, y compris en termes de localisation, afin d'attirer de nouveaux résidents et d'enrayer l'érosion démographique.

Un être humain dans un logement

À l'aune de la sobriété foncière, la question des stratégies patrimoniales dans les territoires en mutation ouvre sur celle de la ville de demain - écologiquement et socialement plus vertueuse. En effet, ces territoires confrontés à un desserrement démographique représentent un potentiel de transformation et de remise en cause des modèles existants, qui pourrait faciliter l'intégration de ces exigences environnementales et sociales. Encore faudra-t-il trouver les moyens financiers, techniques, humains de la mener. L'estimation du montant des investissements nécessaires donne le vertige.

Comme le fait remarquer Raphaële d'Armancourt, directrice adjointe en charge du pôle Politiques territoriales et urbaines à l'USH : « *L'injonction au recyclage du bâti pour lutter contre l'étalement urbain implique une évolution radicale des modes*

de faire de tous les acteurs de la chaîne de valeur. Cela doit inciter les bailleurs sociaux à identifier, analyser et hiérarchiser le potentiel de transformation de l'ensemble de leur patrimoine ». Or, ajoute-t-elle aussitôt, « *ils sont particulièrement à même de mener des opérations complexes grâce notamment à leurs compétences en ingénierie mais aussi à leur approche humaine et sociale de cette question* ». Invitant les organismes à aller vers les collectivités pour proposer leur expertise lors de l'intégration, dans les documents d'urbanisme, de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) à 2050, Raphaële d'Armancourt souligne aussi l'importance d'une adhésion des habitants aux transformations à mener. Ce qu'une conception urbaine et architecturale adaptée, contextualisée, peut favoriser. Car quels que soient les territoires, les besoins en logement ne diminuent pas quand l'étalement urbain n'est plus autorisé.

« L'injonction au recyclage du bâti implique une évolution radicale des modes de faire. »



Au fil des interventions, se partage le constat d'une offre de logement insuffisante dans ces territoires en mutation, en qualité comme en quantité. Avec les exigences renforcées de performances énergétiques, la réhabilitation des bâtiments devient un casse-tête plus ou moins facile à résoudre suivant le site - s'il est

classé par exemple - et la démolition-reconstruction peut parfois apparaître comme la solution la plus pertinente. Elle peut même se révéler au final moins coûteuse sur le long terme, plus performante, mieux adaptée aux besoins et plus intégrée sur plan urbain. Oui, la démolition serait toujours une solution pour restructurer des ensembles bâtis où l'imbroglio des difficultés paraît insoluble.

À ce titre, la déconstruction de la "muraille de Chine", présentée par Odile Vignal, vice-présidente en charge de l'Habitat, du logement et du renouvellement urbain à Clermont Auvergne Métropole, est exemplaire. Cette barre de 354 logements sociaux gérés par Assemblia⁽¹⁾, de 320 mètres de longueur et 30 mètres de hauteur, construite au début des années 1960 dans le quartier Saint-Jacques à Clermont-Ferrand, a cumulé aux fils des ans un large panel de problèmes et dégradations. La liste est longue : surfaces insuffisantes, cuisines minuscules, absence d'espace extérieur, isolations phonique et thermique obsolètes, présence d'amiante... ont entraîné des tensions de voisinage, une paupérisation des lieux, pour devenir un véritable repoussoir pour de potentiels locataires. Le choix de sa déconstruction, plutôt que sa réhabilitation, avait suscité des réserves, mais il s'inscrit dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain qui prévoit une transformation du quartier avec un parc, des constructions neuves et des réhabilitations.

Enjeux écologiques

Il s'inscrit également dans la réflexion menée par la métropole sur les enjeux écologiques du site, comme la gestion de l'eau, la renaturation avec des végétaux adaptés aux changements climatiques... « *Le travail de réhabilitation-rénovation mené depuis 2015, avec des changements de typologies, a permis d'attirer de jeunes travailleurs, des étudiants, des colocalitaires* », se félicite aujourd'hui Cédric Prodhomme, responsable du service Aménagement, patrimoine et requalification urbaine chez Assemblia, qui intervient sur le quartier Saint-Jacques. D'autant plus que « *l'arrivée*

de ces nouveaux habitants s'accompagne de l'installation de services comme un pôle de santé, une maison de la justice ou encore l'association Insefac. Le taux de vacance a diminué de plus de la moitié ».

Dans le Grand Est, la mise en place depuis 2016, pour 10 ans, d'une approche inter-bailleurs permet d'appréhender les zones détendues suivant une logique territoriale. Pour Gabriel Humbert, responsable du pôle Aménagement, renouvellement urbain et valorisation foncière chez **Vivest**, filiale du groupe Action Logement, cela permet d'embarquer les communes, en dehors des programmes de renouvellement urbain, dans des projets d'ensemble et d'éviter l'image négative que peut présenter la démolition. Une évaluation à mi-parcours comprenant un audit du territoire et un bilan des actions patrimoniales engagées par les bailleurs a permis de réorienter la stratégie et de rectifier certains objectifs avec parfois plus... de démolitions. Dans certaines collectivités comme celle de Saint-Étienne Métropole, démolir est l'occasion de réduire l'offre sur une commune, de l'augmenter sur une autre et de tenter ainsi de rétablir des équilibres, y compris dans la répartition des logements sociaux et libres.

L'espoir de la seconde vie

L'un des freins mis en avant à la réhabilitation légère est que bien souvent elle ne permet pas d'atteindre un niveau de performance énergétique suffisant pour être pérenne. Quant à la réhabilitation lourde, elle est difficile à mener en site occupé, les financements existants étant insuffisants pour un niveau d'efficacité qui n'égale pas le neuf.

Le dispositif "Seconde vie des bâtiments", expérimenté dans un premier temps sur des opérations de moins de 100 logements étiquetés F ou G en termes de performance énergétique pour atteindre une étiquette A ou B (lire AH 1186), est aussi confronté à la question du relogement. Destiné à redonner un cycle de vie à un bâtiment, il participe à la politique de rénovation du parc social dans le cadre de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) pour un coût global



La démolition des 350 logements de la "muraille de Chine" de Clermont-Ferrand s'achèvera à l'été, laissant place à un grand parc urbain de 3,5 hectares.

© Assemblia

prévisionnel entre 280 et 340 Md€. « Ce dispositif n'est pas facile à financer », convient Jérémy Ferrari, responsable du département Transition et résilience, stratégies et politiques patrimoniales à l'USH : TVA à 5,5 % pour l'ensemble des travaux, exonération de la taxe foncière sur les propriétés (TFPB), évolution des loyers... sont à l'étude. En outre, il lui paraîtrait dommage de le limiter aux étiquettes F et G. Pour rappel, le dépôt des candidatures sera clos le 23 mai.

Pour des financements en mutation

Quelle que soit la solution prônée ou adoptée, la question du financement revient. Des aides existent mais elles ne semblent pas couvrir les besoins, et les programmes nationaux comme Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD) ne suffisent pas à redynamiser des centres-villes et centres-bourgs confrontés à la vacance. Pour Hélène Chesel, directrice générale d'**Évoléa**, Coop'Hlm de l'Allier, « ACV a été mené dans un esprit d'expérimentation mais il est aujourd'hui nécessaire de changer d'échelle et d'arriver à des solutions reproductibles : il faut lever les freins que représentent le foncier trop cher, les exigences des Architectes des bâtiments de France, l'inflation des coûts... ». Pour elle, « la solution se trouve dans les partenariats entre les collectivités, les amé-

nageurs, les secteurs privés, les financeurs et les bailleurs sociaux ».

Plus critique, l'architecte-urbaniste et géographe, doctorant-chercheur, Alix de La Gaignonnière, dénonce une politique de métropolisation qui laisse de côté des pans entiers du territoire national. Il plaide pour des politiques territorialisées, volontaristes voire contraignantes, permettant un rééquilibrage qualitatif et quantitatif entre des petits centres historiques démunis et leur périphérie toujours attractive qu'ils peinent à concurrencer.

Les acteurs présents à la journée inter-acteurs du 5 avril sont unanimes : les bailleurs sociaux sont les premiers à pouvoir intervenir dans les territoires détendus et sur des opérations complexes dont l'équilibre financier reste souvent à trouver. Il n'est pas rare qu'ils engagent des fonds propres pour boucler un budget de réhabilitation sans promesse de rentabilité, sauf peut-être à long terme ou selon des critères autres que financiers. Le mot de la fin est revenu à Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'**Habitat & Métropole**, à Saint-Étienne : « Il faut ensemble lever les freins, arriver à des opérations reproductibles et continuer à intervenir dans la dentelle. Il y a du boulot ! » ● E.J.

(1) Sem issue de la fusion de l'OPH Logidôme et de la SEAU.

En bref

Régions. Action Logement et Régions de France ont renouvelé, le 18 avril, leur convention de partenariat en faveur de la lutte contre les fractures sociale et territoriale, qui sera déclinée en conventions régionales. L'objectif est de valoriser les actions opérationnelles répondant aux problématiques relatives au lien emploi-logement, en tenant compte des spécificités des territoires : alternance, transition écologique et énergétique, logements des saisonniers et des travailleurs-clé...

Petites villes de demain. 888 M€ ont été déployés dans le cadre du programme Petites villes de demain, a annoncé Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la ruralité, lors d'un point d'étape, le 27 avril. Doté de 3 Md€ jusqu'en 2026, il accompagne 1 643 communes de moins de 20 000 habitants dans leurs projets de construction, de rénovation et de transformation (réhabilitation de friches, rénovation de bâtiments, revitalisation de centres-villes, etc.). La ministre a également annoncé les 53 nouveaux lauréats de la 3^e vague d'appel à manifestation d'intérêt "Fabrique à projet : habitat inclusif dans les Petites villes de demain", parmi lesquels figurent La Maison pour tous et l'OPH de l'Aisne.

Attractivité. En analysant les contrats de réexpédition définitive de La Poste et le répertoire statistique des véhicules routiers (RSVERO), l'Insee conclut à une accélération des déménagements vers des régions déjà attractives avant la crise sanitaire et le développement du télétravail : l'arc atlantique et le sud du pays, notamment en Bretagne, Corse et Occitanie. Les pôles des grandes métropoles et de l'aire parisienne, déjà déficitaires avant la pandémie par rapport à leurs couronnes, le sont encore plus après 2020. Le même mouvement s'observe depuis ces grandes aires vers celles de taille plus modeste. La tendance est particulièrement marquée chez les actifs avec de jeunes enfants. ●

Île-de-France

Plus petit, plus de PLAI, plus collectif, plus éloigné

« **A**u cours des vingt dernières années (2001-2020), près de 367 000 logements sociaux supplémentaires ont été mis en service, ce qui représente 27 % du parc actuel », indique l'Institut Paris Région dans son rapport consacré aux *Ressorts d'une région bâtisseuse : 20 ans de construction de logements en Île-de-France*, publié fin mars. Dans cet intervalle, la production sociale repose « très majoritairement sur la construction neuve », avec 71 % des mises en service provenant du neuf et 29 % d'opérations

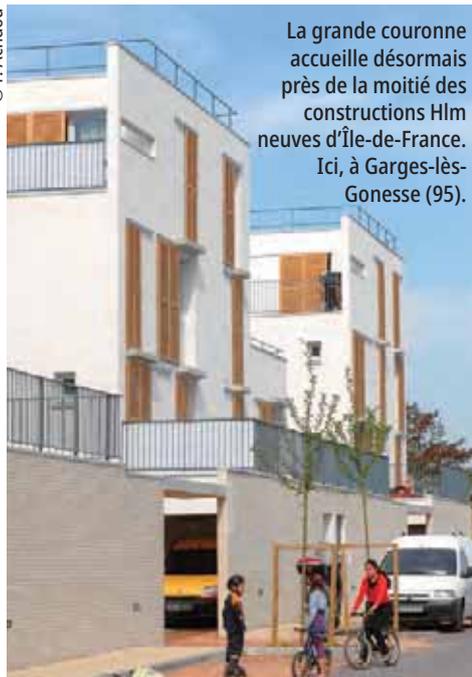
d'acquisition-amélioration d'immeubles dans le parc privé. Toutefois, le secteur social « n'a pas connu l'embellie observée au cours des années 2015-2019 pour l'ensemble de la construction ». Sur la période 2011-2020, seuls 20 700 logements sociaux ont été mis en service en moyenne chaque année, sur un objectif de 32 000.

Les bailleurs ont très largement construit de l'habitat collectif « qui représente, selon les périodes, au moins 90 % de la construction ». Une montée en puissance qui correspond à la tendance générale tant dans la région capitale qu'à l'échelle nationale. À noter que les opérations de logements étudiants deviennent plus courantes, représentant 11 % de la construction en collectif sur 2011-2020, contre 2 % entre 1977 et 2000. Les petites surfaces (T1-T2) représentent près de la moitié entre 2011 et 2020, contre un tiers sur 1977-2000. Géographiquement, la grande couronne accueille désormais près de la moitié des constructions Hlm neuves (47 % entre 2011 et 2020). En petite couronne, c'est la Seine-Saint-Denis qui est la plus dynamique.

Par ailleurs, l'Institut observe « une progression sensible des financements PLAI », passant de 3 % sur la période 1977-2000 à 14,5 % sur 2011-2020, notamment du fait de l'obligation SRU. Mais « toutes les intercommunalités qui ont financé au moins 20 % de leur construction via du PLAI se situent en grande couronne. À l'opposé, les EPT (Établissements publics territoriaux) de la zone centrale n'ont financé que 12 % de leurs constructions neuves avec du PLAI » s'inquiète le rapport.

« L'Île-de-France est la seule région française à disposer d'un objectif de construction fixé par la loi », en 2010, rappelle l'Institut Paris Région, de 70 000 logements annuels. ● **M.T.**

© F. Achérou



La grande couronne accueille désormais près de la moitié des constructions Hlm neuves d'Île-de-France. Ici, à Garges-lès-Gonesse (95).

Outre-mer

À Mayotte, vigilance sur l'opération « Wuambushu »

A lors que le gouvernement français a lancé, le 24 avril, l'opération "Wuambushu" à Mayotte, la Défenseure des droits s'est dit « particulièrement attentive au respect inconditionnel des droits fondamentaux des personnes et notamment de l'intérêt supérieur de l'enfant », dans un communiqué du 26 avril. Cette opération de "décasage" vise à expulser des étrangers en situation irrégulière

et à démanteler les bidonvilles. Claire Hédon exprime ainsi « de vives inquiétudes » sur le fait que « l'expulsion et la destruction du domicile constituent l'une des atteintes les plus graves » à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui garantit le respect de la vie privée et familiale. Elle rappelle que « la seule considération de la nationalité

des habitants ou de leur appartenance réelle ou supposée à une origine ou une ethnie ne peut justifier une telle mesure ». Elle évoque également un « déni de justice » après la destruction d'une partie des habitations de la commune de Mamoudzou, alors que le tribunal administratif avait suspendu cette expulsion en l'absence de solutions de relogement adaptées. ● **D.V.**

Économie locale

Une conférence « Fournisseurs » pour gagner en visibilité

© Antéale



Clésence a organisé début avril, au siège social de Saint-Quentin (Aisne) et en live, une conférence en direction des acteurs locaux du bâtiment pour leur présenter ses 57 opérations de travaux qui seront lancées en 2023. « Une opportunité pour les fournisseurs d'acquiescer les clés leur permettant d'accéder à un nouveau gisement de croissance de leur activité », argumente l'ESH, qui se présente à eux comme un « acteur économique incontournable des Hauts-de-France et du nord de l'Île-de-France », avec un engagement budgétaire en 2023 de 200 M€ pour la réhabilitation, 50 M€ pour des opérations de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe et 25 M€ pour l'exploitation et la maintenance de son patrimoine.

Parmi les opérations, l'ESH a présenté

Quatre programmes Action cœur de ville sont prévus.

le projet de reconversion de son ancien siège social en un programme immobilier de 33 logements comprenant 6 maisons en accession-sociale ; 4 programmes Action cœur de ville comprenant 2 opérations à Cambrai et 2 à Valenciennes ; la

construction d'une résidence inclusive Clésence AlterEgo à Venette (Oise) de 25 logements collectifs ; 2 programmes de construction à Mouroux (77) pour un total de 42 logements ; le programme de réhabilitation de la résidence Les Jardins de la Somme comprenant 126 logements à Amiens...

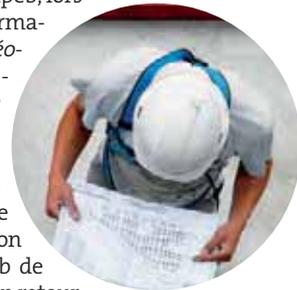
Ayant observé que « certaines entreprises n'osent pas franchir le cap de la commande publique », Clésence a également proposé aux fournisseurs des ateliers pédagogiques expliquant les modalités de réponses à ses consultations. L'idée étant de réviser les idées reçues et de présenter son processus achats digitalisé, les procédures simplifiées pour les achats de faible montant, ou encore la démarche "Dites-le nous une fois". ● V.L.

Une charte de bonnes pratiques avec la Capeb

L'Opac 43 et la Capeb de Haute-Loire ont signé le 22 mars une charte de bonnes pratiques en matière de passation et d'exécution des marchés, s'appliquant dans les cas où l'OPH est maître d'ouvrage direct. « Ces bonnes pratiques seront cependant, si possible, favorisées dans le cas de maîtrise d'ouvrage déléguée », précise le texte.

Les premières dispositions convenues portent sur l'information : l'Opac 43 s'engage à fournir au moins une fois par an à la Capeb, lors d'une réunion d'information, « la répartition géographique et le calendrier des programmes d'investissement prévisionnels », avant de publier les dossiers d'études sur un site dématérialisé et sur son site Internet. La Capeb de Haute-Loire s'engage en retour à diffuser ces informations auprès de ses 470 entreprises adhérentes.

La charte détaille ensuite les modalités de dévolution des marchés de l'Opac 43 et les grands principes de réglementation de la commande publique avant d'indiquer les critères de choix des entreprises (prix et valeur technique) précisant qu'un système de détection des offres anormalement basses est institué (le questionnaire-type figure en annexe) avant d'aborder la phase d'exécution des marchés avec notamment un chapitre sur les règles de variation des prix selon la durée des travaux. ● V.L.



© F. Achdou

À la rencontre des entreprises du BTP

© Erilia



À l'invitation de la Fédération du BTP du Var, Erilia est allée le 17 avril à la rencontre des entreprises du secteur pour présenter ses marchés : entretien courant (lancement d'un accord cadre en avril 2023), gros entretien, petites réhabilitations et grands investissements prévus sur la période 2023-2024 dans le département. En tant que société à mission (lire AH 1142), l'ESH souhaite « rendre ses marchés accessibles aux TPE et PME locales grâce à une simplification administrative et technique de ses procédures de mise en concurrence, une gratuité totale du processus achats et en particulier grâce à un allotissement de ses marchés nationaux ». Le bailleur

a également tenu à rassurer les entreprises : « Nous avons systématisé la clause de révision de prix dans nos marchés afin que les entreprises ne se retrouvent pas en difficulté. Les index génériques ont également été remplacés par des index spécifiques à chaque corps d'état. Ou encore, des clauses de rencontres et de réexamen sont prévues dans nos marchés afin de permettre à un fournisseur de faire part de ses difficultés », a expliqué Géraldine Dumas, directrice régionale Côte d'Azur d'Erilia.

De leur côté, les adhérents de la Fédération du BTP 83 ont eu l'occasion de se faire connaître du maître d'ouvrage. ● M.T.

Géraldine Dumas, directrice régionale Côte d'Azur d'Erilia, le 17 avril 2023.

BAS-CARBONE

DANS LES HAUTS-DE-FRANCE, L'UR HLM COORDONNE LA STRATÉGIE RÉGIONALE

La stratégie bas-carbone des organismes Hlm des Hauts-de-France est coordonnée par l'Union régionale Hlm, dans le cadre de son projet stratégique 2022-2026. Une étude est en cours pour définir la feuille de route régionale, partagée par l'ensemble de ses adhérents, qui sera ensuite déclinée dans les territoires.

Réprésentant le deuxième parc Hlm de France avec près de 600 000 logements, l'Union régionale pour l'habitat des Hauts-de-France réunit 56 bailleurs sociaux. Dans le cadre de son projet stratégique 2022-2026, elle a identifié quatre défis à relever, dont l'un concerne la transition écologique et le bas-carbone. Avec la volonté de mutualiser une démarche bas-carbone au niveau régional pour accompagner au mieux les organismes de logement social, une étude a été lancée à la fin de l'année 2022. L'UR Hlm a réuni une

Pour Simon Rambour, donner de la visibilité à la construction Hlm hors site permettra de pérenniser les filières régionales. 

quinzaine de partenaires dans un comité de pilotage, au sein duquel figurent notamment l'USH, la FFB, l'Ademe, les énergéticiens, la Région et les deux financeurs de l'étude (la Dreal et la Banque des Territoires).

Cette étude vise à définir des trajectoires bas-carbone communes, impliquant des objectifs patrimoniaux, en lien avec les choix des organismes dans leurs interventions sur les bâtiments et les vecteurs énergétiques. *«Les bailleurs de la région sont très avancés sur les matériaux biosourcés - paille, chanvre, lin -, le hors site et la préfabrication. Mais pour ces deux sujets il existe un vrai enjeu à identifier et donner de la lisibilité sur un volume global pour développer et pérenniser les filières économiques régionales et maîtriser les coûts»*, constate Simon Rambour, chargé de mission Transition environnementale à l'UR Hlm. Une attention est portée sur l'acceptation sociale des habitants lors des réhabilitations, avec la réalisation d'outils de vulgarisation et de communication pour leur expliquer les choix réalisés ainsi qu'aux partenaires et élus locaux. L'étude vise enfin à quantifier le coût pour atteindre le niveau prévu par la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) à l'horizon 2050. Pour répondre à ces différents objectifs, une mission d'AMO a été confiée au bureau d'études Pougnet Consultants et à Greenflex.

Des constats plutôt positifs

«La première phase a visé à rassembler de la donnée pertinente (RPLS, Insee, énergéticiens) pour obtenir une photographie actualisée du parc social régional, notamment en termes de DPE, et commencer à établir des trajectoires théoriques de décarbonation», explique Simon Rambour. Si l'on considère les évolutions de la classification du parc Hlm régional, plus de 130 000 logements devront être rénovés d'ici 2034.

Une trentaine d'entretiens avec les organismes ont enrichi cette photographie d'éléments prospectifs (vision,

position sur les biosourcés, sur les énergies renouvelables...), permettant de classer les bailleurs en trois catégories, selon le niveau de maturité de leur stratégie environnementale. Plutôt bonne surprise, 48 % d'entre eux vont déjà au-delà de la réglementation environnementale, avec une majorité de rénovations à l'étiquette D, parfois C, voire en BBC, et des expérimentations en cours. Et 37% sont porteurs de projets innovants (niveau passif, EnergieSprong, biosourcés, EnR, rénovations visant l'étiquette C-D et le niveau BBC, vecteurs décarbonés, etc.).

18 Md€ pour un parc étiquette B en 2050

Forts de ces constats, les bureaux d'études travaillent à l'élaboration de 3 scénarios de trajectoires bas-carbone, dont le dernier - le plus ambitieux - prévoit 387 264 rénovations d'ici 2050 avec un parc global en étiquette B et un investissement de 18 Md€. En intégrant les objectifs prévus par la loi Climat et résilience et la SNBC à ses calculs, l'étude a conclu que, jusqu'en 2034, 132 000 logements E, F et G devraient être rénovés et atteindre l'étiquette B, pour un investissement de 7,5 Md€ (+3 Md€ par rapport au rythme actuel d'investissement) et, entre 2034 et 2050, 250 000 logements D supplémentaires emmenés à l'étiquette B, pour 14 Md€ (+7 Md€ par rapport au rythme actuel). *«Avec cette projection, on a 10 Md€ à aller chercher, constate Simon Rambour. C'est pour cela qu'on n'y arrivera pas seuls»*.

Au mois de mai, les chiffres stabilisés seront présentés aux organismes au cours d'un séminaire stratégique des directions générales, pour coconstruire une feuille de route globale d'ici l'été. Feuille de route, qui sera ensuite partagée avec les partenaires régionaux et déclinée en actions au niveau des territoires en fonction des caractéristiques communes et des opportunités, chaque bailleur recevant par ailleurs une fiche personnalisée sur les leviers et les freins qui impactent sa démarche. ● **D.V.**



© D. Valranges

Densification

RECORD D'INVESTISSEMENT POUR UN QUARTIER TRANSFORMÉ



© W. Pulse

74 M€ TTC. Tel est le montant qui sera investi par Lille Métropole Habitat dans le programme de réhabilitation du QPV de la Mouchonnaire, à Seclin, le plus important depuis la création de l'Office en 2006. Le projet, dévoilé le 5 avril, portera sur cinq immeubles de 511 logements et sur la construction de deux bâtiments

de 45 logements. La volonté de la Ville et de l'Office est de recréer un cadre de vie où les modes d'habiter, le vivre-ensemble et l'intégration de la nature en ville seront repensés.

L'architecture des cinq immeubles existants sera remodelée avec notamment un programme de surélévations et l'isolation thermique de toutes les façades.

137 balcons seront créés et 14 terrasses aménagées en toiture.

Au rez-de-chaussée des deux immeubles neufs, une micro-crèche, une maison médicale et une nouvelle antenne de gestion locative verront le jour, et 512 places de parking seront réparties sur l'ensemble du site. Le démarrage de travaux est prévu pour début 2024. ● D.V.

DÉCONSTRUIRE/RECONSTRUIRE PLUTÔT QUE RÉHABILITER

Déconstruction, reconstruction, densification : c'est un projet de grande ampleur que mène ICF Habitat Atlantique sur son patrimoine de la commune de Saint-Alban (31), à rebours des injonctions dominantes sur la préservation à tout prix de l'existant. « Les études préalables au projet ont démontré que sur ce type de patrimoine, il était compliqué d'améliorer la note énergétique par une simple réhabilitation. Nous avons donc opté pour une déconstruction en vue d'une reconstruction, afin de garantir aux lotissements une meilleure performance énergétique, une meilleure maîtrise des charges et plus de confort de vie pour nos locataires », explique Annick Izier, directrice générale d'ICF Habitat Atlantique. Les déconstructions ont commencé l'an dernier, par phases successives de 45 logements, impliquant le relogement des locataires. S'ensuit la construction de logements neufs pour reconstituer l'offre, ainsi que la création de 53 nouveaux logements. Pour les deux premières résidences concernées (Peyronettes et Grand Bergeron), l'étiquette énergétique des logements est

passée de E à B. Et au mois de mars, 12 nouveaux logements individuels supplémentaires ont été livrés, certifiés NF Habitat.

Le coût de l'opération, qui durera jusqu'en 2027, s'élève à 2,4 M€, soit près de 203 000 € par logement. Elle bénéficie du soutien de l'État, du Conseil départemental et de Toulouse Métropole, ainsi que de prêts de la Caisse des dépôts. ● M.T.



Première livraison de nouveaux logements (12 sur 53) à Saint-Alban.

© ICF Habitat Atlantique

En bref

Économie circulaire. Dans le cadre du NPNRU du quartier de la Mosson, à Montpellier, ACM Habitat déconstruit la résidence Uranus et ses 72 logements. Cette opération, débutée au mois de janvier, permettra de récupérer près de 300 m³ de pierres massives. Les blocs de pierre de Castries qui constituent les façades actuelles de la résidence feront l'objet d'une dépose sélective et soignée afin de pouvoir être réutilisés sur de futurs chantiers. D'autres équipements du bâtiment, tels que les lavabos, éviers et petits ameublements, feront l'objet d'une vente au public. Une boutique éphémère sera ouverte sur le site pour l'occasion.

PSP. 4 Md€ seront investis sur 18 ans pour la réhabilitation et l'agrandissement du parc immobilier de 13Habitat. Sur cette enveloppe, le Plan stratégique de patrimoine (PSP), voté par le conseil d'administration de l'OPH le 22 mars, prévoit de consacrer 2,4 Md€ à la réhabilitation et la rénovation énergétique de 60 % du parc existant (20 000 logements), en priorité les plus énergivores, à commencer par 23 opérations incluant 4 832 logements cette année. Le PSP consacre 1,6 Md€ à l'offre nouvelle avec la production de 400 logements neufs par an à partir de 2026.

Transformation de bureaux. Foncière de Transformation Immobilière (filiale du groupe Action Logement), Linkcity (filiale de Bouygues Construction) et La Place de l'Immobilier créent un consortium, pour lancer le 1^{er} Observatoire des bureaux en France, avec l'objectif de quantifier le parc de bureaux français et plus particulièrement les immeubles vides et obsolètes. L'idée est d'adapter ce parc à l'évolution des usages, mais aussi d'identifier les opportunités de transformation de bureaux en logements. ●

PROJETS



#1/ Ifs (14). Située au sud de la ville et de la métropole caennaise, en bordure de zone agricole, la résidence L'Orée des Champs comportera 22 logements locatifs (9 T2, 9 T3 et 4 T4) dans un bâtiment en R+3 en enduit blanc rythmé par des loggias creusées aux façades dorées. Les logements disposeront tous d'un espace extérieur, et l'opération vise la norme RT 2012 - 20%. En parallèle, des travaux d'aménagement sont prévus dans le quartier avec la création d'une allée piétonne et d'une piste cyclable. Le chantier a démarré en décembre 2022 pour une livraison en 2024. Le coût de revient total est de 3,2 M€. Arch. : DHD Billard-Durand. ● **Caen la mer Habitat**

#2/ Hérouville-Saint-Clair (14). Sur l'ancien site des locaux de la Draaf (Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt) un écoquartier, baptisé Écosphère, doit voir le jour. La première phase du projet est constituée de 23 logements semi-collectifs et de 12 maisons individuelles financées en PLUS, PLAI et PSLA. Les appartements iront du T2 au T4 et seront répartis sur deux bâtiments en R+2 avec un niveau d'attique en retrait, tandis que les maisons seront de type 4 ou 5 et

disposeront chacune d'une place de stationnement et d'un jardin individuel avec abri. Écoquartier oblige, les 35 logements visent les labels Effinergie, E+C- niveau E2C1 et la norme RT 2012 - 20%. Coût total de l'opération : 7,2 M€. Arch. : Agence d'architecture Baetz & Chardin, EXO Architectes. ● **Inolya**

#3/ Saint-Zacharie (83). Composée de 53 logements allant du T2 au T4 et répartis sur 4 bâtiments en R+1, la résidence Les Mas de Favard a vu son chantier débuter en juillet 2022. Parmi ces logements, 17 seront du locatif social, cédés en Vefa à l'ESH Unicil par la suite, et 36 seront disponibles en accession via le BRS. Portée par son OFS Coop Foncière Méditerranée, il s'agit de la 3^e opération en BRS de La Maison Familiale de Provence en Paca. D'inspiration vernaculaire, la résidence aux enduits beige et ocre rouge et aux tuiles en terre cuite prendra place au sein d'un quartier pavillonnaire et autour d'un jardin provençal. Coût total de l'opération : 8,8 M€ pour une livraison prévue au 3^e trimestre 2024. Arch. : Architectes Côte d'Azur. ● **La Maison Familiale de Provence**

#4/ Baugy (18). Dans le cadre de l'aménagement du lotissement Jean Dubois, 10 maisons

individuelles T3 de la résidence Clos Le Moulin à Vent sont en construction. Adaptées aux seniors, elles seront de petite taille, de plain-pied et incluront des volets roulants électriques et un bac de douche extra plat. Les habitants disposeront d'un jardin individuel avec abri de rangement. Le programme vise une performance thermique RT 2012 - 10%. Coût total de l'opération : 1,5 M€ pour une livraison prévue en mars 2024. Arch. : Élise Joliet. ● **France Loire**

#5/ Guignes (77). Ce programme, comportant la nouvelle gendarmerie de la ville et 16 logements de fonction associés (3 T2, 4 T3, 6 T4 et 3 T5), vise une livraison en 2024. La gendarmerie comprendra des locaux de service et techniques, tandis que les logements s'organiseront dans des maisons individuelles en R+1 mitoyennes accolées deux par deux. Des travaux de voirie sont aussi prévus et un espace libre pourrait accueillir 3 logements supplémentaires dans ce secteur situé à cheval entre une zone d'activité et un quartier pavillonnaire. Arch. : Tecnova Architecture. ● **Habitat 77**

#6/ Seichamps (54). Ce programme mixte se composera de

51 logements, dont 30 logements collectifs destinés à l'Office métropolitain de l'habitat du Grand Nancy et 21 maisons individuelles financées en PSLA. L'opération s'intégrera à la Zac Haie Cerlin, un écoquartier aménagé par la Solorem (Sem d'aménagement de la ville de Nancy). Dans le cadre de la clause d'insertion sociale intégrée aux marchés des travaux, 4 400 heures d'insertion ont été identifiées et seront gérées par la Maison de l'emploi du Grand Nancy. Livraison prévue pour le 3^e trimestre 2024. Arch. : Adrien Baguet Architecture. ● **Le Nid**

#7/ La Motte-Servolex (73). Au cœur du centre-ville, un bâtiment en R+3 accueillera 10 logements (6 T2 et 4 T3) ainsi que 3 locaux d'activités au rez-de-chaussée. Les typologies d'appartements seront variées, les surfaces allant de 38 à 48 m² pour les T2 et de 60 à 70 m² pour les T3 (dont 3 seront en duplex). Tous les logements auront un balcon et les habitants disposeront d'une cave en sous-sol ainsi que d'un local vélo. L'opération vise le label NF Habitat HQE. Coût total : 2,2 M€, dont 370 000 € alloués aux locaux commerciaux. Arch. : Raymond Brun. ● **Opac de la Savoie**

QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

Un travail de dentelle opérationnelle, sociale et financière

600 logements réhabilités... dans 80 bâtiments et 18 communes de la petite couronne parisienne. Une seule opération pour de multiples adresses en diffus, telle est la démarche adoptée par Vilogia pour requalifier ces immeubles anciens dégradés. Une opération délicate qui redonne vie et allure aux centres-villes.

© N. Vercellino pour Vilogia



📍 La réhabilitation de ce bâtiment à Deuil-la-Barre a été opérée en respectant les modénatures et en conservant les volets bois.

Une série de réhabilitations de patrimoine faubourien, datant souvent de la fin du XIX^e siècle, a été réalisée par Vilogia en Seine-Saint-Denis (Saint-Denis, Montreuil, Saint-Ouen), mais aussi dans les Hauts-de-Seine (Levallois-Perret), le Val-de-Marne (Joinville), ou encore le Val-d'Oise (Deuil-la-Barre). « Cette requalification des centres anciens dégradés est une réponse très moderne aux enjeux de maîtrise de l'artificialisation des sols et de l'impact environnemental des déplacements : ce sont d'anciens logements ouvriers, passés en copropriétés souvent dégradées. Leur reprise et remise en état permet aux communes de retrouver toute l'attractivité de leur cœur de ville, tout en logeant des salariés modestes au plus près des bassins d'emploi », explique Gaëlle Velay, directrice du territoire Île-de-France de Vilogia.

Rassembler des compétences inédites

Les quartiers anciens dégradés constituent souvent une casse-tête pour les communes. Des immeubles parfois de bonne qualité mais qui menacent ruine, dont la petite typologie (une dizaine de logements par immeuble) rend difficile la mise en place d'opérations classiques de restructuration à grande échelle. Acquis par Vilogia à la disparition du Pacte Arim 93, les 600 logements concernés étaient situés dans des immeubles aux pathologies lourdes, partiellement maîtrisés en raison de copropriétés, baux emphytéotiques, ou parcellaire mal qualifié, le tout dispersé ici et là dans la ville. Vilogia a ainsi mené une démarche volontariste, hors PNRQAD ou autre dispositif.

En 2017, Vilogia crée une équipe spécifique en Île-de-France pour traiter ces opérations. Marie-Lorraine Vincent, recrutée pour la piloter, se souvient de la nécessité d'inventer une méthodologie : « Beaucoup d'appartements étaient détenus dans des copropriétés insolvables, ou avec des systèmes de baux emphytéotiques complexes - il était clair qu'un travail de dentelle opérationnelle, sociale et financière s'annonçait ».

Habitat insalubre

« Très souvent, le nombre de lots détenus par Vilogia ne lui permettait pas d'atteindre les quorums prévus et de faire voter les programmes de réhabilitation des immeubles lors des assemblées générales de copropriété - alors même que les pathologies relevaient clairement de l'habitat insalubre. Risques de saturnisme, faiblesses structurelles, et bien sûr beaucoup de passoires thermiques », explique Gaëlle Velay. « Des difficultés juridiques, auxquelles s'ajoutaient des complexités techniques de reprise de structure, de plancher, de décontamination au plomb de cages d'escaliers entières ou encore de traitement de ponts thermiques, le tout en milieu occupé. Il y avait également des enjeux d'urbanisme car de nombreux bâtiments au procédé constructif traditionnel sont localisés dans le périmètre de monuments historiques, ou avec un caractère architectural à conserver ».

Les 80 adresses concernées ont d'abord été structurées en groupes, pour lancer un appel d'offres alloti, qui a commencé par une phase de diagnostics consolidés. L'équipe s'est vu attribuer les moyens nécessaires pour maîtriser des lots complémentaires dans les copropriétés - voire même se substituer aux propriétaires insolvables lorsque c'était indispensable.

Ingénierie sociale spécifique

Pour les opérations les plus lourdes en milieu occupé, les locataires ont été temporairement relogés dans des appartements-relais remis à neuf. Les équipes d'architectes et les entreprises ont été sélectionnées pour leur capacité à opérer des réhabilitations agiles tout en intégrant les enjeux esthétiques de conservation des patrimoines ayant du caractère.

Au 30 rue Pasteur, à Saint-Ouen, 9 logements dans une copropriété comprenant 11 lots ont récemment été livrés. Les interventions très poussées ont nécessité le relogement temporaire de chaque ménage occupant dans un logement "tiroir" dédié. « Pour permettre la rénovation thermique par l'extérieur du bâtiment, Vilogia a acquis les lots disponibles avant de se substituer au copropriétaire particulier restant, prenant à sa charge l'ensemble des travaux sur les parties communes, la façade et la toiture », explique Marie-Lorraine Vincent.

La requalification de ces 600 logements en centres anciens s'est achevée en ce début d'année 2023. L'opération a duré cinq ans. Les travaux (62 650 € HT en moyenne par logement) permettent de passer d'étiquettes énergétiques E-F-G à une étiquette moyenne de C. ● A.F.

Biosourcés

PÉCQUENCHANVRE, OU LA NAISSANCE D'UNE FILIÈRE DE BÉTON DE CHANVRE DANS LE BASSIN MINIER

Depuis dix ans, Maisons & Cités recherche des alternatives pour l'isolation des logements de son parc. Après avoir testé la laine de mouton, le liège, la laine de bois, la laine de lin... les tests se sont révélés concluants sur le béton chanvre (lire AH 1158), « un matériau qui correspond bien au bâti des cités minières », précise Franck Mac Farlane, responsable Recherche et expertise de l'ESH. L'expérimentation se poursuit donc sur 50 logements miniers de la Cité Barrois, à Pecquencourt (qui en compte 321). Afin de pouvoir effectuer des comparaisons, 20 logements sont isolés avec des blocs de béton de chanvre, 30 avec du béton de chanvre projeté.

Si le chanvre est encore peu répandu dans le bâtiment, le bailleur, soutenu par la Région Hauts-de-France (qui a lancé son programme Hauts-de-Chanvre!), souhaite développer une filière économique en circuit-court, depuis la culture dans les champs jusqu'à la transformation en produit fini.

« Notre stratégie patrimoniale doit permettre d'atteindre une masse critique de réhabilitations

utilisant le béton de chanvre et ainsi participer au développement de la filière sur le territoire, explique Franck Mac Farlane. Ce programme pilote sera donc suivi par d'autres opérations ». La démarche est portée par le bailleur, accompagné du CD2E (Centre de déploiement de l'éco-transition dans les entreprises et les territoires, basé à Loos-en-Gohelle) et du cabinet Opun (conseils sur la connexion des personnes, des données et des écosystèmes).

Franck Mac Farlane anime régulièrement des visites-démonstration (estampillées "CD2E") auprès des professionnels du bâtiment. L'occasion pour les participants de découvrir l'intérieur d'une maison isolée au béton de chanvre projeté à différents stades : un jour de pose (le béton est tout frais et a une odeur de campagne), ou deux semaines après (il est presque sec sous la main), sachant que la durée de séchage du matériau est de six semaines. « Les logements miniers sont trop petits pour qu'on puisse y appliquer une couche de 30 centimètres, précise Franck Mac Farlane, mais avec



© A. Fernandez

12 cm les résultats sont très positifs ».

L'autre enjeu consiste à encourager les professionnels à s'en emparer. « Pour l'instant peu d'entreprises savent le mettre en œuvre », reconnaît Franck Mac Farlane. La Chanvribox se porte à dos d'homme, afin que celui-ci soit mobile pour projeter le béton semi-liquide sur une ossature bois légère. L'ossature doit être réalisée en accord avec le "projeteur" pour que la projection soit bien homo-

gène et éviter ainsi la création de pont thermique, ou la perte de performances thermiques et hygriques... Le chantier doit être organisé de façon à ce que, par exemple, les six semaines de séchage soient consacrées à la pose du carrelage, et/ou à la pose de laine de bois dans les combles. Une fois les murs secs, on y pose des plaques type Fermacell®. D'où la nécessité d'assurer une bonne coordination entre les lots. ● A.F.

Bas-carbone

UN BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE ET ÉCONOME

Après 4 ans de travaux, la résidence Le Castanéa a été inaugurée à Acigné, en Ille-et-Vilaine, au mois de mars, par Les Foyers. Elle accueille plus de 40 personnes dont une vingtaine d'enfants au sein de 17



© SA Hlm Les Foyers

logements locatifs sociaux en R+2 (7 T2, 6 T3, 3 T4 et 1 T5) avec un sous-sol.

Le bâtiment coche de nombreuses cases d'une construction bas-carbone : son empreinte est réduite du fait de la construction de la façade et des faces intérieures en bois de châtaignier et d'une ossature bois (murs et charpente) avec une isolation performante ; il bénéficie d'une conception éco-responsable et applique les exigences de la charte chantier à faibles nuisances et de la certification NF Habitat HQE ; il s'inscrit dans le cadre de l'expérimentation E+C- et s'intègre dans un quartier d'habitat diversifié proche de la nature. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par

● Résidence Le Castanéa.

une pompe à chaleur couplée à un ballon de stockage thermodynamique, tandis que l'électricité est issue de l'autoconsommation, avec l'installation de 43 panneaux photovoltaïques. Aucun radiateur n'est présent dans les logements, à l'exception d'un sèche-serviettes dans les salles de bains. En complément, les mobilités sont facilitées par un local vélo sécurisé en sous-sol et de nombreux arceaux à l'extérieur. Les espaces verts sont traités en prairies fleuries et arbres fruitiers favorables à la biodiversité.

L'opération, d'un montant de 2,4 M€, a été financée par des prêts CDC et Action Logement, à 19% sur fonds propres des Foyers (450 500 €) et par des subventions de l'État (47 000 €), de Rennes Métropole (459 000 €) et de l'appel à projets E+C- (83 700 €). ● D.V.

FISCALITÉ

Impact de la LFI 2023 sur le régime de TVA des travaux réalisés dans les logements locatifs

La loi de Finances pour 2023 a modifié une disposition relative aux livraisons à soi-même (LASM) sur les travaux de rénovation réalisés dans les logements par des opérateurs assujettis. Une disposition qui suscite de nombreuses questions de la part des bailleurs sociaux. Rappel des règles applicables pour ce type de travaux et portée des modifications.

Le principe des livraisons à soi-même sur les travaux réalisés dans des immeubles existants (hors constructions neuves) est défini à l'article 257 du Code général des impôts (CGI). Le texte prévoit 2 cas distincts de LASM :

- Le cas général⁽¹⁾ : les travaux immobiliers qui contribuent à la valorisation ou à la

prolongation de la vie d'un immeuble affecté aux besoins de l'entreprise doivent être soumis à une livraison à soi-même dès lors que cet immeuble est affecté à une activité exonérée de TVA (exonération totale ou partielle). Sont donc visés les travaux immobilisés portant sur un local d'activité (par exemple le siège social d'un organisme Hlm ou des locaux loués en exonération de TVA) ou sur des logements locatifs "non sociaux".

- Le cas particulier des logements sociaux⁽²⁾ : le champ de la LASM est plus large puisque la loi ne vise pas uniquement les travaux immobilisés mais tous les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien réalisés dans des logements sociaux (essentiellement les logements conventionnés à l'APL).

Le taux des LASM sur les travaux

Par principe, c'est le taux normal de 20% qui s'applique. Par dérogation, les LASM de travaux réalisés dans les logements sociaux bénéficient de taux réduits (10% ou 5,5% selon les cas⁽³⁾).

Ainsi, par exemple, un bailleur social réalisant des travaux immobilisés dans son siège social devra procéder à une LASM à 20% sur le prix de revient de ces travaux. Pour les travaux dans des logements locatifs sociaux, la LASM sera taxée au taux réduit.

La loi de Finances pour 2023 n'a pas modifié ces règles, sauf sur un cas particulier : celui d'un opérateur (organisme

de logement social ou autre opérateur) qui ferait des travaux dans des logements locatifs "non sociaux" lui appartenant (logements intermédiaires, logements construits sur fonds propres...). Dans cette situation, l'opérateur relève du "cas général" et doit procéder à une LASM dès lors que les travaux sont immobilisés et que la location est exonérée.

Jusqu'à la loi de Finances pour 2023, aucune disposition n'autorisait cet opérateur à bénéficier d'un taux réduit sur cette LASM, ce qui créait une incohérence. On rappelle en effet que les travaux réalisés dans des logements achevés depuis plus de 2 ans peuvent être facturés directement au taux réduit (5,5% ou 10%) alors même que les logements ne sont pas des logements sociaux. Mais, la réalisation de la LASM à 20% conduisait à annuler le bénéfice de ce taux réduit.

La loi de Finances pour 2023 est venue mettre fin à cette incohérence. Désormais, depuis le 1^{er} janvier 2023, dans ces situations, la LASM peut être faite au taux réduit de TVA (5,5 ou 10%) si elle porte sur des travaux qui ont pu être facturés directement à ce taux⁽⁴⁾.

En revanche, les dispositions relatives aux LASM sur les travaux dans les logements sociaux n'ont pas été modifiées, ni sur le principe de ces LASM, ni sur les règles de taux.

Cela étant, la mise en œuvre pratique de ces règles pourrait malgré tout évoluer.

La mise en œuvre pratique des logements locatifs "non sociaux"

Concernant la mise en œuvre pratique, il faut, là encore, distinguer le cas général et le cas particulier des logements sociaux.

Prenons le cas d'un bailleur qui réalise des travaux de rénovation dans des logements locatifs "non sociaux", par exemple des logements locatifs intermédiaires de plus de 2 ans. Supposons que les travaux sont facturés au taux de 10%. Il relève alors du "cas général" et doit procéder à une LASM dès lors que les travaux sont immobilisés. En application de la

☞ Par dérogation, les livraisons à soi-même de travaux réalisés dans les logements sociaux bénéficient d'une TVA à taux réduit.



© F. Achdou

nouvelle règle issue de la loi de Finances, cette LASM sera taxée au taux de 10%. Concrètement, l'organisme va déduire la TVA à 10% payée sur la facture et collecter ensuite, via la LASM, une TVA à 10% sur le prix de revient des travaux.

Mais quel est l'intérêt de cette LASM qui, à première vue, aboutit à un résultat neutre tant pour l'opérateur que pour le Trésor public ?

Pour répondre à cette question, il faut rappeler que l'assiette de ces LASM est constituée par le prix de revient total de ces travaux, c'est-à-dire la valeur hors taxe des biens et des services utilisés pour leur réalisation - ce qui peut conduire à une base taxable supérieure au prix HT de la facture de travaux. Ainsi, si des diagnostics préalables ou d'autres dépenses annexes ont été nécessaires pour réaliser les travaux, le montant hors taxe de ces dépenses doit être intégré dans l'assiette de la LASM.

Cette règle peut générer un surcoût de TVA lorsqu'elle conduit à taxer, via la LASM, des dépenses annexes qui, à l'origine, n'ont pas supporté de TVA (des dépenses de personnel par exemple) mais elle est intéressante lorsqu'il s'agit d'intégrer des dépenses facturées à l'origine à un taux de TVA supérieur à celui applicable à la LASM. Ainsi, pour reprendre l'exemple de diagnostics préalables aux travaux, ceux-ci sont en principe facturés à 20% mais pourront aussi, en principe, via la LASM, bénéficier *in fine* d'un taux réduit (sous réserve, bien entendu, de justifier de leur lien avec des travaux éligibles au taux réduit).

La mise en œuvre pratique dans des logements locatifs sociaux

Pour les travaux réalisés dans les logements locatifs sociaux, les textes n'ont pas changé mais la modification intervenue conduit à s'interroger sur leur mise en œuvre.

En effet, en pratique, de très nombreux bailleurs sociaux ne procèdent aux LASM de travaux que lorsque le taux de ces LASM est inférieur au taux de la facture. Cette pratique est-elle justifiée ?



© F. Achdou

Au terme des textes de loi⁽⁵⁾, la LASM est en principe obligatoire pour tous les types de travaux quel que soit le taux de la facture, la seule dérogation prévue étant celle où la facture de travaux a été payée avec un taux de 5,5% mais où l'article 278 sexies A du CGI prévoit une LASM à 10%.

Néanmoins, le bulletin officiel des impôts relatif aux travaux réalisés dans les logements sociaux⁽⁶⁾ précise que, par tolérance, le recours au dispositif de la livraison à soi-même n'est pas obligatoire lorsque les travaux ont été facturés directement au taux réduit de 5,5% ou 10%.

Cette tolérance spécifique est-elle toujours valable ? Elle est toujours inscrite dans le bulletin officiel des impôts mais celui-ci n'ayant pas été remis à jour depuis 2015, sa validité pourrait être discutée et la modification introduite par la loi de Finances pour 2023, bien qu'elle ne concerne pas le secteur du logement social, pourrait conduire les services fiscaux à modifier leur approche sur le sujet...

On peut espérer que l'administration apportera rapidement une réponse claire à cette question.

En attendant, les organismes peuvent soit procéder à des LASM systématiques

📌 Pour les logements sociaux, le champ de la LASM s'étend aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien.

pour se conformer strictement à la loi, soit continuer à appliquer, dans le logement social, les tolérances précitées. On ne peut pas exclure, dans cette deuxième option, que la pratique soit remise en cause en cas de contrôle.

Il s'agit, comme souvent en matière fiscale, d'une question liée à l'appréciation de ce risque et de ses conséquences. ●

(1) Article 257, II, 1, 2° du CGI.

(2) Article 257, I, 3, 1° du CGI.

(3) Pour plus de détails sur ces taux : voir l'article 278 sexies A du CGI.

(4) Article 278-0-B, III du CGI.

(5) Article 257 et 278 sexies A du CGI.

(6) BOI-TVA-IMM-20-10-20-10.

Thèmes : LASM Travaux.

📧 **Contact :** Pascale Loiseaux, responsable du pôle Fiscalité, Direction juridique et fiscale de l'USH ; Tél. : 01 40 75 78 60 - Mél. : ush-djef@union-habitat.org

La Fibre livrée à domicile

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

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

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

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



Vos Etats des Lieux Mobiles clés en main !

Découvrez notre solution digitale incontournable :

 Utilisation sur le terrain et en mode déconnecté

 Traçabilité des informations

 Mise à jour du patrimoine



Organisation optimisée et gain de temps

NEW

Nouvelle version encore plus performante et complète avec possibilité de saisies de réclamations, signature électronique... et bien plus encore !

“

L'outil Etats des Lieux Mobiles nous a permis de fluidifier tout le processus, que ce soit pendant le rendez-vous en lui-même ou en accélérant le processus de remboursement des dépôts de garantie pour nos locataires.

”

Olivier SAELEN, Directeur de l'Innovation Digitale de Troyes Aube Habitat



Découvrez la vidéo du témoignage complet en scannant le QR code