

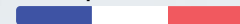


le dossier

GRAND ÂGE, GRANDS ENJEUX

Le Mouvement Fédération des OPH : une convention de solutions pour affronter la crise - Fédération des Coop'Hlm : engagées pour l'accèsion très sociale | Direct Hlm Tri et valorisation des biodéchets : contrainte ou opportunité ?

Fabriqué en France



LA MAISON
BIENVEILLANTE®

PRÉVOIR | PRÉVENIR | PROTÉGER

Chez vous, tout va bien.

Découvrez **les solutions innovantes et connectées**, pour favoriser l'autonomie, la sérénité et le maintien à domicile, en toutes situations.

solinnov
URMET|GROUP



#25



#27



#29

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:** Diane Valranges, Magali Tran. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Magali Tran. **Collaboration:** Achille Defawe, Victor Rainaldi. **Experts USH:** François-Xavier Berthion, Catherine Hluszko, Véronique Velez. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJA-LINK. 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. **Couverture:** Gavrinis. **Photo de la couverture:** Résidence Chers Voisins, 1001 Vies Habitat © Récipro-Cité. **Photos du sommaire:** © M. Vouzelaud, Aiguillon Construction, A. Poillet/Ville de Grenoble. **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 €.

Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

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



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

04 L'ACTUALITÉ

- Financement : la convention 2023-2027 État-Action Logement enfin signée • Assises des finances publiques : « Ça va être dur mais il faut le faire » • Logement d'abord 2 : et quand c'est flou... • Grand prix de l'urbanisme : les ruralités à l'honneur • Énergie : plan de sobriété, acte 2 • Économie circulaire : Bruxelles rappelle la France à l'ordre

07 EXPRESS

- Une fresque venue d'Estonie (Silène) • Debout ! (OPH de l'agglomération de La Rochelle) • Quand l'oie bricole (Habitat 76) • C'est du propre (Immobilier du Moulin Vert)

08 LE DOSSIER

- Grand âge, grands enjeux • Vieillessement : beaucoup de bruit pour rien ? • L'USH et les organismes Hlm en première ligne • Interview d'Hervé Le Bras, démographe : « L'âge n'est pas le bon indicateur de vieillissement » • Initiatives des organismes : Un habitat regroupé pour se sentir moins seul (Habitat Audois) - Dites-le avec un mug (Vogelis) - Les âgés se jettent à l'eau (Habitat 44) - Il fait bon vivre vieux à Tilloy-lès-Mofflaines (Pas-de-Calais Habitat) - Vieillir en écoquartier (Val Touraine Habitat) - Tous aux Jardins (Immobilier Atlantic Aménagement) - En toute autonomie (Opac du Rhône) - Une charte seniors à l'échelle d'un groupe (Habitat en Région, Axentia) - Tests à la Casah (Alliade Habitat) - Moteur du renouveau urbain (Patrimoine SA Languedocienne)

18 LE MOUVEMENT

- Logement d'abord : le verre à moitié plein demande à se remplir • Association régionale : l'Aorif met 20 propositions sur la table • Fédération des OPH : une convention de solutions pour affronter la crise - Un observatoire fédéral de la RSE pour valoriser l'impact des OPH • Fédération des Coop'Hlm : engagées pour l'accession très sociale - Quatre opérations remarquables

24 DIRECT HLM

- Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Habitat Audois, Bourg Habitat, Périgord Habitat • Nomination à l'Immobilier du Moulin Vert • Tri et valorisation des biodéchets : contrainte ou opportunité ?

27 SOCIAL

- Femmes : Batigère, partenaire du festival Toutes nos voix • Handicap psychique : quand habitat inclusif et résidence classique font bon ménage (Aiguillon Construction) • Étudiants : une résidence avec services pour les étudiants et jeunes actifs (Brest Métropole Habitat) - Une RHVS dans un campus universitaire (Logélia) • Nomination à l'Unafo

29 TERRITOIRES

- Grenoble : une charte de l'habitat et de la construction favorables à la santé • Chantiers bloqués : Le Mans Métropole annonce un plan de soutien de 3 M€ • Zone frontalière : la SAC Sacha présente ses solutions aux élus (Habitat 25, Néolia)

30 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Réhabilitations (Norevie, GrandLyon Habitat, LogemLoiret, Silène) • Densification : transformer plutôt que démolir (Silène) • Réhabilitation : on vit mieux Chez Vicard (Noalis) • Nouvelles réalisations (Erlia, Habitat 76, Deux-Sèvres Habitat, ICF Habitat Atlantique) • Centre-bourg : du village-rue à Cœur de village (Pau Béarn Habitat, CISON Coopérative, Axanis) • Renouveau urbain : reconstruction in situ dans le quartier Anru de Saint-Malo (Émeraude Habitation) • Reconversion : les volumes d'une serrurerie remodelés en patio (ICF Habitat Sud-Est Méditerranée) • Économie circulaire : 6 mois d'expérimentation avec des organismes Hlm (Hauts-de-Seine Habitat, Morbihan Habitat, Alpes Isère Habitat)

35 DROIT ET FISCALITÉ

- Gestion locative : Conformité des détecteurs de fumée : le brasier des obligations réglementaires

VIENT DE PARAÎTRE



REPÈRES n°113 ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Ce cahier, envoyé à tous les organismes adhérents de l'USH, est consultable en ligne sur le centre de ressources accessible sur www.union-habitat.org.

Pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm : rendez-vous sur boutique.union-habitat.org.

S'engager dans une démarche de compensation carbone

Comment le prix du carbone impacte-t-il le secteur du logement ? Comment fonctionne la compensation carbone volontaire ? Comment engager mon organisme dans une démarche de compensation carbone ? Comment faire certifier un projet de compensation carbone ? Le cahier *Repères S'engager dans une démarche de compensation carbone : enjeux et leviers à la portée des organismes de logement social* répond très concrètement à ces questions, schémas et infographies à l'appui. L'ouvrage décrypte ainsi de façon exhaustive les mécanismes de compensation à l'œuvre à différentes échelles, que ce soit au niveau international, national ou sur les territoires.

Une partie est consacrée à un cas pratique, montrant comment Logirep a mobilisé la vente de crédits carbone pour financer une partie d'une réhabilitation performante. ●

Contact : Paul Saraïs, responsable du département Architecture, qualité d'usage & biodiversité, Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, USH - Mél. : paul.saraïs@union-habitat.org



La Cité au musée. La Cité de l'architecture et du patrimoine expose photographies, films, maquettes et plans de la Cité Manifeste de Mulhouse, du 15 mars au 3 juillet. La Somco a fait don des maquettes de ce quartier contemporain de 61 logements livré en 2005 au sein de la cité ouvrière historique créée en 1853 d'après les plans de l'ingénieur, architecte et céramiste Émile Müller. L'expo donne la parole aux habitants et témoigne de la collaboration avec 5 grandes agences : Jean Nouvel ; Shigeru Ban et Jean de Gastines ; Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal (notre photo) ; Duncan Lewis Scape Architecture + Block ; Matthieu Poitevin. La Cité de l'architecture est partenaire du 170^e anniversaire de la Somco, aujourd'hui ESH. ●



© P. Ruault

En bref

Logement jeunes. Élisabeth Borne a annoncé le 21 juin un plan d'urgence de réhabilitation des résidences universitaires dégradées, à l'occasion de la restitution des travaux des Rencontres jeunesse de Matignon, lancées dans le cadre du CNR Jeunesse en décembre. 12 000 logements étudiants vétustes seront rénovés d'ici 3 ans, souhaite la Première ministre, le logement constituant le premier poste de dépenses des jeunes aujourd'hui.

Ruralité. Le volet habitat du plan France ruralités, présenté le 15 juin par la Première ministre à Saulgé, dans la Vienne, prévoit d'accompagner les communes en ORT (Opérations de revitalisation des territoires) dans les procédures d'expropriation des biens vacants ou biens sans maître. Une enveloppe de 10 M€ sur 5 ans est également annoncée pour l'animation d'Opah-RR (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat dédiées à la revitalisation rurale) portées par l'Anah. Pour lutter contre la vacance, une prime de 5 000 € par logement est créée pour les propriétaires réalisant des travaux de réhabilitation, en contrepartie d'une mise en location à des publics cibles (saisonniers, nouveaux entrepreneurs, jeunes...).

ACV 2. Dominique Faure, ministre chargée des Collectivités territoriales et de la ruralité, a adressé le 24 mai aux préfets une instruction sur le déploiement de la phase 2 d'Action cœur de ville, portant sur la période 2023-2026. Elle leur demande d'organiser avant le 1^{er} septembre un comité de pilotage départemental réunissant les élus des villes labellisées, les partenaires du programme ainsi que les services de l'État, pour une signature des nouvelles conventions avant la fin de l'année 2023.

Nimby c'est Niet. Le *J.O.* du 1^{er} juin publie une recommandation de la Commission d'enrichissement de la langue française sur les équivalents français à donner aux acronymes Nimby (*not in my backyard*), littéralement « pas dans mon arrière-cour » ou « pas dans mon jardin », et Niaby (*not in anybody's backyard*), littéralement « dans aucune arrière-cour ». Elle recommande d'utiliser Napi (non au projet ici), pour désigner la position des personnes qui rejettent hors de leur environnement immédiat la réalisation de projets d'installations et d'infrastructures dont elles ne contestent pas nécessairement l'intérêt collectif. Et Nina (ni ici, ni ailleurs) pour désigner la position de personnes qui refusent ces réalisations non seulement dans leur environnement immédiat, mais aussi dans tout autre environnement. ●

Financement

La convention 2023-2027 État-Action Logement enfin signée

L'État et Action Logement ont signé, le 16 juin, la convention quinquennale 2023-2027 mobilisant 14,4 Md€ dont 5,5 Md€ pour le financement à la construction et à la réhabilitation de logements des bailleurs sociaux ; 3,7 Md€ pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel « en lien avec l'emploi » ; 5,25 Md€ pour investir avec l'État dans les politiques publiques, notamment la rénovation urbaine (3,8 Md€ pour le NPNRU) et Action cœur de ville (1 Md€). L'accord prévoit la sortie du groupe paritaire dans le financement du Fnap en 2025, après le versement des 300 M€ en 2023 puis une dernière contribution de 150 M€ qui sera inscrite dans le projet de loi de Finances pour 2024. Pour l'avenir, « des solutions seront mises sur la table, nous sommes très attentifs à ce que le Fnap puisse continuer à fonctionner », assurait Matignon, le 16 juin, à la presse.

L'enveloppe de 5,5 Md€ pour la construction et la réhabilitation se décline en 2,23 Md€ de prêts et 1,7 Md€ de dotations en fonds propres et subventions pour le logement social et intermédiaire en métropole, pour tous les bailleurs sociaux. Le groupe s'engage pour sa part à produire 200 000 logements via les filiales d'ALI. Les bailleurs ultramarins bénéficieront de 780 M€ de prêts. La réhabilitation s'appuiera sur le plan de décarbonation du groupe (lire AH1179) qui vise 200 000 logements rénovés durant la période de la convention et 340 000 d'ici 2030.

Action Logement attribuera 650 000 loge-



© G. Roubaud

ments dans son parc et dans ceux où il est réservataire, « pour permettre aux salariés de se loger à proximité de leur lieu de travail », notamment dans les territoires dynamiques et en voie de réindustrialisation. Pour soutenir l'accession à la propriété, le groupe accordera des prêts à 1% dans le neuf et dans les programmes de vente Hlm. La garantie Visale serait octroyée à un public plus large (saisonniers et indépendants), avec un objectif doublé, soit 2 millions de ménages supplémentaires. ● V.L.

Assises des Finances publiques

« Ça va être dur mais il faut le faire »

La fin du dispositif fiscal d'investissement locatif Pinel en 2024 et le recentrage du PTZ représentent « une économie globale de plus de 2 Md€ à terme », s'est félicité le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, lors des Assises des Finances publiques organisées à Bercy le 19 juin en vue de présenter les grands axes d'économie envisagés jusqu'à la fin du quinquennat avec un objectif de 10 Md€. Saluant ces décisions, François Ecalle, conseiller-maître honoraire à la Cour des comptes, a expliqué : « Le marché de l'immobilier ne va pas bien en ce moment, c'est un peu normal, c'est l'effet quasiment voulu de la politique monétaire (hausse des taux, restriction des crédits) ». Et d'ajouter : « La Banque centrale européenne appuie sur le frein, il ne s'agit pas d'en faire plus en faveur du logement, au contraire, il faut appuyer dans le même sens (...), il va y avoir des promoteurs qui vont se casser la figure, il faut l'avouer, il faut l'anticiper, ça va être dur mais il faut avoir le courage de le faire ». ● V.L.

Logement d'abord 2

Et quand c'est flou...

Olivier Klein a enfin présenté, le 20 juin, le plan Logement d'abord 2 (LDA2) couvrant la période 2023-2027, rappelant que la première édition 2018-2022 avait permis à 440 000 personnes de sortir de la rue et d'accéder à un logement pérenne, grâce à l'engagement de 44 collectivités.

Les nouveaux objectifs sont : la création de 30 000 places en intermédiation locative, de 10 000 places en pension de famille et de 25 000 logements en résidences sociales. S'y ajoutent « une ambition forte sur la production de logements à bas niveau de quittance (PLAI et PLAI adaptés), en volume et en part de la production totale de logements sociaux », indique le dossier de presse. La veille, Olivier Klein parlait dans *La Croix* de « 100 000 logements très sociaux en cinq ans », tandis qu'il avançait le chiffre de 75 000 aux journalistes, le 20 juin.

75 000, cela équivaudrait à 15 000 par an, à comparer aux objectifs du 1^{er} plan qui étaient de 40 000 PLAI par an, soit l'équivalent de 200 000 sur 5 ans. Certes, le résultat n'est pas à la hauteur (122 300 attributions de LLS réalisées entre 2018 et 2022), mais justifie-t-il une telle baisse d'ambition ? La FAS estimait le besoin à 300 000 (voir p. 18).

Les 40 000 places en intermédiation locative du plan LDA 1 ont quant à elles été réalisées,

Olivier Klein et Sylvain Mathieu, le 20 juin 2023. ➔



© L. Bourrouillon / Sipa

portant le nombre de places à un total de 74 000 en 2022. Sur un objectif de 10 000 places en pension de famille, 7 200 ont été réalisées, portant le total à 22 700 places en 2022. Les logements en résidence sociale ne faisaient pas partie du premier plan.

Les crédits dédiés au plan LDA 2 augmentent de 160 M€ d'ici 2027, comme l'avait annoncé la Première ministre, Élisabeth Borne, lors de la restitution du CNR Logement le 5 juin (lire AH 1190). Soit au total « un effort de plus d'un demi-milliard d'euros sur le quinquennat en faveur de la réinsertion des personnes sans domicile », souligne le ministre du Logement, 516 M€ plus précisément. Cette enveloppe ne participera pas au financement des PLAI.

La présidente de l'USH « déçue et inquiète »

« À quoi rime d'afficher à grands renforts de communication un plan Logement d'abord 2, alors même que le financement de la construction de logements très sociaux est remis en question par la fin programmée des financements apportés par Action Logement au Fnap, entérinée par ce

même gouvernement ? », a réagi Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, que le plan « déçoit et inquiète ».

Olivier Klein a renvoyé la question vers le Pacte de confiance avec le Mouvement Hlm qu'il entend signer à l'été, et qui prévoirait également un objectif de PLAI « qui bien évidemment ne se réduira pas aux 75 000 du plan Logement d'abord 2 », a-t-il assuré à la presse.

Il a également précisé que l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour améliorer la prise en charge et le suivi des personnes hébergées en résidences sociales, progresserait de 5 M€.

« Le Logement d'abord a proposé un nouveau cadre d'action qui a augmenté l'accès au logement des personnes sans domicile », a souligné Sylvain Mathieu, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement (Dihal), ce que personne ne conteste. Aux acteurs qui dénoncent « le flou » des annonces, Olivier Klein répond que « ce lancement ne précise pas tous les aspects techniques » et qu'il faut naturellement « continuer le travail avec les associations qui portent le plan ». ● V.L.

Grand prix de l'urbanisme

Les ruralités à l'honneur

Simon Teyssou reçoit le Grand prix de l'urbanisme 2023 pour « son engagement et son action en faveur des territoires ruraux et péri-urbains ». Il lui sera remis par le ministre de la Transition écologique en décembre.

Diplômé de l'École nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand (ENSACF), c'est dans le Cantal qu'il installe son agence en 2000, puis ouvre une antenne dans le chef-lieu du Puy-de-Dôme. Enseignant puis directeur de l'ENSACF,

Simon Teyssou défend « une architecture accessible, qui s'inscrit dans un site particulier, maîtriser son empreinte et offrir les meilleures qualités d'usage possible ». ● M.T.



© J. Pouillet

Réactions au CNR logement

À la suite des conclusions du CNR Logement présentées le 5 juin par Élisabeth Borne (lire AH 1190), plusieurs acteurs ont formulé des propositions :

La Fapil suggère d'imposer que 25 % des logements rachetés aux promoteurs par Action Logement et CDC Habitat soient « des logements très sociaux, voire des pensions de familles ».

La Fnar souhaite que le rachat en Vefa des 47 000 logements bloqués s'inscrive dans les objectifs des politiques locales de l'habitat, rappelant que certaines associations régionales Hlm sont à l'origine, avec les collectivités, de chartes Vefa pour encadrer les prix de cession. Par ailleurs, elle craint que le développement du BRS n'oublie l'objectif de créer une offre de logements durablement accessibles.

Les Notaires s'intéressent aux modes d'accession à prix décoté au profit de ménages sous condition de ressources tels que la vente d'Hlm, les BRS et la location-accession. Constatant que ces modes génèrent parfois, dès la première revente, d'importantes plus-values, ils suggèrent que les décotes opérées lors de la mise du logement sur le marché restent pérennes de manière solidaire au bénéfice de tous les accédants initiaux et futurs.

La Fnaim propose de créer un contrat de « Vente en l'état futur de rénovation énergétique », qui soumettrait la transaction à la réalisation de travaux par le vendeur, en intégrant le prix des travaux dans le prix de la vente. ●

Énergie

Plan de sobriété, acte 2

© MTE



Après la campagne de communication d'hiver sur le mode « Je baisse, j'éteins, je décale », le gouvernement lance « Cet été aussi, pour économiser l'énergie, on agit, on réduit ».

La veille de l'été, le 20 juin, le ministère de la Transition énergétique a annoncé l'acte 2 du plan de sobriété énergétique, lancé le 6 octobre 2022 par Elisabeth Borne (lire AH1176). Agnès Pannier-Runacher a réuni de nouveau les 10 groupes de travail et les ministres concernés. « Une méthode de concertation inédite a permis à notre pays de faire en 3 mois ce qu'il n'avait pas su faire en 30 ans : réduire notre consommation d'énergie de 12 % sur l'hiver », a apprécié le ministre. Dans le détail, la consommation de gaz naturel a diminué de 17 %, celle d'électricité de 8 %. Selon la Fédération des services énergie environnement (Fedene), les consommations énergétiques des bâtiments résidentiels se sont réduites de 9 % entre le second semestre 2021 et le second semestre 2022. Alors que les émissions de gaz à effet de serre du pays ont diminué de 2,7 % en 2022, celles du bâtiment ont baissé de près de 15 % sur l'année.

Place donc à l'acte 2. Pour le logement, la climatisation ne devra pas être réglée à moins de 26 °C lorsqu'elle est allumée. Les grandes enseignes feront dès les prochaines semaines la promotion de solutions alternatives à cet équipement qui aggrave la chaleur

(dispositifs d'ombre, brasseurs d'air, ventilateurs). Par ailleurs, l'application EcoWatt, téléchargée 3,3 millions de fois cet hiver, encouragera les utilisateurs à planifier les consommations à certaines heures, où le mix de production électrique décarbonée permet de satisfaire la consommation. Et un « plan thermostat » sera lancé d'ici l'hiver prochain pour équiper tous les logements et bureaux au 1er janvier 2027, dans l'objectif de réduire d'environ 15 % la consommation énergétique. Le Plan bâtiment durable a par ailleurs été missionné par les ministres de la Transition énergétique et du Logement pour assurer l'implication du secteur dans la durée, mettre en place des actions communes et suivre les mesures de sobriété énergétique dans le résidentiel. Enfin, une start-up d'État, Plus fraîche ma ville, accompagnera les collectivités à la recherche de solutions de rafraîchissement urbain pérennes et durables (végétalisation, jeux d'ombre et d'eau...).

« Nous avons relevé le défi de la sobriété. Notre objectif collectif est d'ancrer ces nouvelles habitudes dans la durée », a commenté Elisabeth Borne, préparant les Français à - au moins - quelques années d'efforts supplémentaires. ● D.V.

En bref

GES. Les émissions de gaz à effet de serre de la France auraient baissé de 25 % en 2022 par rapport à 1990. Selon le Centre interprofessionnel technique d'études de la pollution atmosphérique (Citepa), elles s'élèvent à 414,8 Mt équivalent CO2 en 2021 et sont estimées (chiffres provisoires) à 403,8 Mt équivalent CO2 en 2022. À - 14,7 %, la baisse est significative dans le secteur du bâtiment entre 2021 et 2022, imputable, selon l'État, à la réduction de la consommation de gaz et de fioul sous l'effet de la crise énergétique, au plan de sobriété (lire ci-dessus), et à la poursuite des rénovations thermiques et des changements de chaudières.

Réchauffement climatique. L'Europe se réchauffe deux fois plus vite que la moyenne mondiale depuis les années 1980, révèle le Rapport 2022 sur l'état du climat en Europe, publié le 19 juin par l'Organisation météorologique mondiale (OMM). En 2022, la température européenne moyenne a été supérieure d'environ 2,3 °C à la moyenne de l'ère préindustrielle (1850-1900), qui sert de référence à l'Accord de Paris. Le continent a connu son année la plus chaude jamais constatée. Les aléas climatiques (inondations, tempêtes...) ont causé 16 365 décès et les vagues de chaleur plus de 16 000. Un point positif : 22,3 % de l'électricité de l'Union européenne ont été produits par eN (éolien et solaire). ●

Économie circulaire

Déchets : Bruxelles rappelle la France à l'ordre

© Éco-emballages



La Commission européenne recommande à la France d'améliorer le tri à la source des déchets ménagers.

déchets d'emballage était de 60,3 %, pour un objectif européen de 65 %. En l'occurrence, la Commission estime que « la France doit redoubler d'efforts pour atteindre l'objectif de recyclage des déchets d'emballage en plastique, qui n'était que de 21,4 % en 2020 et donc inférieur aux objectifs de l'UE pour 2020 (50 %) et 2025 (65 %) ».

La Commission formule 4 recommandations dont celle d'améliorer le tri à la source et la collecte des biodéchets (lire p. 25) et faire le nécessaire pour que leur capacité de traitement soit suffisante ou encore inciter les populations au tri.

Est-ce un hasard du calendrier ? Le 21 juin, Bérangère Couillard, secrétaire d'État chargée de l'écologie, a réuni les parties prenantes (industriels, distributeurs, ONG, associations d'élus et de consommateurs...) afin de présenter le bilan des concertations nationales et régionales sur la collecte des déchets d'emballages et la consigne. ● D.V.

Une fresque venue d'Estonie

Pour la 7^e année, **Silène** s'est associé au festival Les Escales qui s'est tenu à Saint-Nazaire du 5 au 16 juin, pour donner vie à une fresque réalisée par deux artistes estoniennes. Les œuvres colorées de Marie-Liisa Leonidov puisent leur inspiration dans l'environnement, la nature, la faune et la flore, tandis qu'Ulrike Brett Uukkivi, artiste tatoueuse, trouve sa créativité dans la forme humaine, les éléments architecturaux et l'immensité des espaces ouverts. Les deux jeunes femmes ont choisi le thème du monde marin pour réaliser cette fresque haute en couleurs sur le pignon d'un immeuble du quartier Ville-Port. L'OPH de Saint-Nazaire a couvert les frais de déplacement, de logement, de matériel et le cachet des artistes. ●



© C. Robert / Ville de Saint-Nazaire

© M. Youzelaud - CNAR Sur le Pont



Debout !

Plume, la marionnette géante de la compagnie L'Homme debout !, haute de 7 mètres, s'est offert une petite sortie à La Rochelle, lors de la Fête des 3 quartiers début juin. Le spectacle *La cabane à Plume(s)*, dont l'OPH de l'agglomération de La Rochelle est partenaire, est l'aboutissement d'un projet artistique participatif de près de deux ans pendant lequel la compagnie a travaillé, avec les habitants des quartiers d'habitat social du Mireuil et de Villeneuve-les-Salines, à la construction de cabanes, l'enregistrement de témoignages... ●

QUAND L'OIE BRICOLE

Il n'y a pas d'âge pour jouer. À Darnétal, les locataires d'**Habitat 76** se sont pliés avec joie à l'invitation de participer à un Jeu de l'oie géant, le 31 mai, sur le thème de l'entretien du logement. Au programme : des questions pratiques et des défis à relever au sein d'un appartement pédagogique, sous la supervision du couple de concierges travaillant sur le site. Un problème d'écoulement dans le lavabo, une lumière qui ne fonctionne plus, une serrure récalcitrante ou encore une fuite d'eau... les locataires y sont tous confrontés un jour ou l'autre. Le bailleur est parfois sollicité, à tort, par méconnaissance. D'où l'idée des personnes chargées de site de proposer cette animation ludique et instructive, qui a vocation à s'envoler vers d'autres résidences. ●



© Habitat 76

© C. Hluszko



C'est du propre

Il y avait foule le 7 juin autour de Céline Leroy, la gardienne de la résidence La Fontaine d'**Immobilière du Moulin Vert**, à Villeneuve-Saint-Georges. À l'initiative de la vice-présidente de l'amicale de la CNL, Fabiola Massengue, une vingtaine d'enfants et de locataires adultes ont participé au ramassage des déchets dans les espaces verts de la résidence et aux alentours. L'objectif de l'association est de tisser du lien entre les locataires, mais aussi de sensibiliser tous et toutes aux questions de citoyenneté et de développement durable. L'ESH a fourni aux volontaires l'équipement adapté : gants, sacs, pinces... L'après-midi s'est conclue par un goûter. ●





GRAND ÂGE, GRANDS ENJEUX

À quelques jours, sans doute, de l'annonce d'une réforme sur le grand âge, la question de l'adaptation de la société aux personnes âgées revient sous les feux de l'actualité (p. 10). On peut s'en réjouir, si ce plan gouvernemental fait réellement face à l'enjeu démographique du pays. Pour le démographe Hervé Le Bras, ce serait davantage l'état de santé dans lequel on vieillit que l'âge biologique qui devrait compter dans la fabrique des politiques publiques (p. 13).

Les organismes Hlm sont engagés de longue date pour les demandeurs et les locataires seniors, dont ils adaptent les logements, pour qui ils construisent des habitats dédiés, en privilégiant leur maintien à domicile (p. 14).

Raison pour laquelle l'adaptation des logements est cruciale, en particulier pour éviter les chutes, qui emportent chaque année près de 10 000 personnes âgées de plus de 65 ans.

Dossier piloté par Diane Valranges

VIELLISSEMENT

Beaucoup de bruit pour rien ?

Serpent de mer des politiques publiques depuis plusieurs quinquennats, l'adaptation de la société au choc démographique en cours a fait l'objet de 18 rapports depuis 2018... suivis de peu d'effets jusqu'à présent. Alors qu'une réforme du grand âge est annoncée, que le CNR Bien vieillir vient de rendre ses conclusions et que deux propositions de loi sont déposées au Parlement, la question revient en force sur l'échiquier politique.

Cela restera sans doute, avec la réforme des retraites, un des écueils de la présidence d'Emmanuel Macron. L'engagement qu'il avait pris en 2018 d'une loi sur le grand âge a été abandonné. Le sujet a peu avancé depuis la création en 2020 de la 5^e branche de la Sécurité sociale consacrée à la perte d'autonomie.

À défaut, lors de la restitution du Conseil national de la refondation (CNR) Bien vieillir, le 4 avril dernier, le ministre des Solidarités,

de l'autonomie et des personnes handicapées, Jean-Christophe Combe, a annoncé une "réforme du grand âge", qui devrait être dévoilée à la fin du mois de juin⁽¹⁾, avec un financement prévu dans le projet de loi de Finances pour 2024. « Certains attendaient simplement une loi. Nous serons plus ambitieux que cela. Nous embarquerons la société dans son ensemble », a-t-il alors promis. Les auteurs de la synthèse du CNR Bien vieillir n'en attendent pas moins. Celui-ci a porté sur trois ateliers : promouvoir la citoyenneté et le lien social, valoriser les métiers et adapter la société au vieillissement, ce dernier atelier étant porté par Florence Thibaudeau-Rainot, adjointe au maire du Havre, et Luc Broussy, président de France Silver Éco, auteur de deux rapports en 2013 sur le sujet et en 2021 sur *L'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique* (lire AH 1146). Rapport dans lequel il écrivait : « Il ne suffit plus aujourd'hui de répéter à l'envi que les Français souhaitent vieillir chez eux : il faut rendre ce souhait possible. Sans cela, le "virage domiciliaire", que tout le monde semble vouloir emprunter désormais, se finira dans le mur ».

De ce rapport de 80 propositions, l'État n'en

avait retenu que deux : l'intégration du vieillissement dans les programmes Action cœur de ville et Petites villes de demain, et la création de MaPrimeAdapt', sur le modèle de MaPrimeRénov'. Elle sera lancée trois ans plus tard, au 1^{er} janvier 2024 et distribuée par l'Anah, pour accélérer l'adaptation du parc de logements au vieillissement. Elle ne concernera pas le parc social. L'enveloppe d'1,5 M€ vi-

sera uniquement l'adaptation de 680 000 logements du parc privé dans les 10 prochaines années, et en priorité les ménages très modestes.

Près de 50% en plus de 75-84 ans d'ici 2030

Les chiffres sont pourtant connus, et têtus. En 2020, 20% de la population avait 65 ans ou plus. Ils seront 23,4% en 2030 - 16,4 millions -, plus nombreux

que les jeunes de moins de 20 ans. Le nombre de 75-84 ans augmentera de 49% entre 2020 et 2030, à 6,1 millions de personnes. En 2050, 4,8 millions de Français auront 85 ans et plus, soit 3,2 fois plus qu'en 2017.

Sans changement de tendance démographique, d'ici à 2070, les personnes âgées d'au moins 75 ans seront 6 millions de plus, et la part des plus de 65 ans pourrait atteindre 30% de la population (contre 21% aujourd'hui).

Cette évolution a évidemment un fort impact sur la perte d'autonomie et sur le coût pour l'État. Aujourd'hui, 20% de personnes âgées de plus de 85 ans sont dépendantes (elles seront 2,2 millions en 2050) et 9,5% des 65 ans et plus bénéficient de l'Allocation personnalisée à l'autonomie (APA). 30 Md€ étaient ainsi consacrés à la prise en charge de l'autonomie en 2014, dont 80% de dépenses publiques.

Deux propositions de loi... sinon rien ?

Il y a bien, actuellement, à l'Assemblée nationale, une proposition de loi « portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France », déposée par Aurore Bergé le 15 décembre 2022⁽²⁾. Après une première discussion en séance publique entre le 11 et le 13 avril, le texte a donné lieu à 1 320 amendements et n'a pas été voté. Aucune date n'est prévue pour son nouvel examen. Nombreux sont les professionnels du secteur à trouver cette PPL de 8 pages, 3 titres et 14 articles pour le moins « édulcorée » en

Une personne sur 5 déclare être gênée au quotidien dans son logement.



Un coût neutre pour l'État ?

Une politique ambitieuse d'adaptation des logements au vieillissement serait financièrement neutre pour l'État grâce aux bénéfices sociaux et économiques qui en découleraient. C'est ce qui ressort d'une étude d'impact économique réalisée par EY pour France Silver Éco et la filière Silver Économie, rendue publique en février 2023. Pour atteindre l'équilibre, il faudrait adapter au moins 2,3 millions de logements d'ici 2033, au rythme de 110 000 logements en 2024, à 230 000 à partir de 2030. Les auteurs de l'étude escomptent environ 880 000 adaptations avec MaPrimeAdapt' (MPA) en 10 ans, 880 000 hors MPA grâce à une campagne de sensibilisation grand public pour les propriétaires des logements non éligibles et 280 000 logements sociaux adaptés entre 2024 et 2033⁽¹⁾. Ils comptent aussi sur une pérennisation de MPA pendant 10 ans. Un équilibre budgétaire serait obtenu pour les finances publiques, avec 6,2 Md€ de coûts induits par la politique d'adaptation des logements, et 6,3 Md€ de coûts évités (environ 7 000 chutes évitées, autant de soins et prises en charge en établissement économisés ; des bénéfices macro-économiques induits ; la réduction des arrêts maladie des aides à domicile...) et de recettes additionnelles (TVA...), en lien avec les 5 000 à 8 000 emplois créés. ● D.V.

(1) La différence s'explique par une hypothèse de 900 000 logements adaptés fin 2023 et par la sortie de 600 000 logements du parc de logements seniors.



© Shutterstock

comparaison à l'enjeu... À commencer par la députée Monique Iborra, qui a expliqué le 4 avril sur Twitter avoir renoncé à être co-rapporteuse de la PPL car « celle-ci n'allait pas assez loin ».

Jérôme Guedj, député de l'Essonne et auteur de l'un des 18 rapports publiés depuis 2018 sur la question du grand âge, a déposé une contre-proposition de loi plus conséquente (166 articles) le 4 avril, « visant à garantir le droit à vieillir dans la dignité et à préparer la société au vieillissement de sa population », mais qui n'est pour l'instant pas inscrite au calendrier parlementaire. « *Le déni est intenable (...), s'étonne-t-il dans l'exposé des motifs. Même après la Covid 19, virus particulièrement âgiste, et le livre Les Fossoyeurs de Victor Castanet, le gouvernement continue à procrastiner, refusant l'obstacle financier. (...) Pour bâtir une société de longévité, ce qu'il manque, ce n'est pas la conscience populaire mais le courage politique* », déplore-t-il. Sa PPL s'appuie sur les 411 propositions figurant dans les 7 rapports - dont celui de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom en juin 2020, *Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous!* (lire AH 1126) - commandés par le gouvernement dans

le cadre de la préparation du projet de loi grand âge, enterré depuis ; sur les 7 rapports d'information et missions réalisés par des parlementaires depuis 2018 ; sur les 4 rapports et études de la Cour des comptes et du Défenseur des droits depuis 2021 et sur de nombreux livres blancs d'associations et de fédérations professionnelles du secteur.

Adapter mais aussi rendre accessible

De nouvelles propositions sont venues récemment enrichir cette prolifique littérature. Dans un avis adopté le 12 avril, intitulé *La prévention de la perte d'autonomie liée au vieillissement*, le Conseil économique, social et environnemental formule encore 19 préconisations. « *Convaincu que la perte d'autonomie n'est pas la conséquence inéluctable du vieillissement et que l'on peut d'abord agir en prévenant la dépendance* », il propose de reconnaître la place des personnes âgées dans la société, de repérer plus en amont les facteurs de risques, de consolider les démarches d' "aller vers" face aux fragilités et aux exclusions, et de mettre en place un parcours de l'habitat en proposant dès l'âge de 55 ans un diagnostic du logement.

Plusieurs de ces mesures étant également dans la synthèse de l'atelier Adapter la société au vieillissement du CNR.

Quelques jours plus tard, le 3 mai, Thomas Chevandier, conseiller de Paris, formulait à son tour 10 propositions publiées par la Fondation Jean Jaurès sur le thème *Vieillir en logement social : les défis de l'accessibilité et de l'adaptation*. Selon l'USH, dans le parc social, 33 % des ménages locataires ont au moins un occupant âgé de plus de 60 ans, parmi lesquels 11 % ont plus de 75 ans et 4 % plus de 85 ans. Cette proportion devrait continuer à s'accroître avec l'arrivée de la tranche d'âge des 55-65 ans à la retraite, qui représente aujourd'hui 30 % des locataires. Or 80 % des plus de 85 ans souhaitent vieillir chez eux, le logement représentant tout à la fois un refuge, un repère rassurant et un ancrage. Selon l'Anah, seuls 6 % des logements sont adaptés à l'avancée en âge de leurs occupants de 65 ans et plus. La Filière Silver Éco estime que plus de 6,9 millions de logements nécessitent une adaptation d'ici 2033 (lire l'encadré), alors qu'une personne sur 5 déclare être gênée au quotidien dans son logement et que 44 % pensent y rencontrer des problèmes en vieillissant. L'Inpes (Institut na-

tional de prévention et d'éducation pour la santé) constate aussi qu'un tiers des personnes de 65 ans et plus vivant à domicile chute chaque année.

D'où l'importance cruciale de l'enjeu d'adapter les logements. Mais « *les bailleurs sociaux n'ont plus les marges de manœuvre financières suffisantes* », constate Thomas Chevandier, pour à la fois rénover leur patrimoine énergétiquement et adapter les logements. Il reprend ainsi plusieurs propositions du rapport Broussy telles que permettre aux bailleurs sociaux de créer des services spécialement dédiés aux seniors ou développer les résidences seniors à vocation sociale. Il plaide aussi pour rendre obligatoire l'adaptation des logements des locataires de plus de 60 ans dans le parc Hlm et ouvrir MaPrimeAdapt' aux bailleurs sociaux. Pour bénéficier d'un dispositif équivalent, alors que les organismes Hlm logent un grand nombre de personnes âgées très modestes, l'USH propose une contractualisation avec l'État articulée à celle avec la Cnav (lire ci-dessous) pour massifier l'adaptation des logements. ● **D.V.**

Vers des PLH qui intègrent l'habitat senior

L'Anil a publié en mars une étude⁽¹⁾ sur le parcours résidentiel des seniors dans leur diversité et la manière dont les politiques locales de l'habitat s'en saisissent. Elle vise à donner des clés permettant de mieux prendre en compte l'enjeu du vieillissement dans les politiques locales de l'habitat selon un angle qui ne se réduit pas à la seule dépendance. Ainsi recommande-t-elle d'intégrer l'habitat senior « *dans le droit commun de la programmation de l'offre nouvelle de logement* ». Selon elle, les programmes locaux de l'habitat (PLH) devraient indiquer combien de logements créer à destination des seniors, où et sous quelles typologies. Et cela, « *en veillant à une certaine mixité et à des localisations "gérontocapables"* », suggère l'Anil. L'agence estime qu'il faudrait « *replacer les intercommunalités au cœur du système en les outillant* » de manière à ce qu'elles élaborent des PLH en s'appuyant sur une analyse de l'offre et de la demande en continu. ● **V.L.**

(1) *Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat, Anil, mars 2023.*

(1) *Actualités Habitat y reviendra le cas échéant dans sa prochaine édition.*

(2) *Le texte prévoit de renforcer le pilotage de la politique de prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées et de lutter contre l'isolement social (2 articles), de préserver les*

droits et la citoyenneté des personnes en situation de vulnérabilité en luttant contre les maltraitances (3 articles) et de garantir à chacun un hébergement et des prestations de qualité et accessibles, avec des professionnels accompagnés et soutenus (9 articles).

L'USH et les organismes Hlm en première ligne



À Saint-Mandrier-sur-Mer, la résidence Les Voiles d'Erilia mixe les générations. © C. Declercq

d'actions nouvelles permettant de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées avec des initiatives multiples et innovantes », souligne l'Anil dans son étude *Bien vieillir chez soi*, publiée en mars (lire l'encadré ci-dessus).

Dans le cadre de sa politique professionnelle, l'USH réalise un travail d'accompagnement du vieillissement des locataires Hlm. Cette année, elle signera une nouvelle convention pluriannuelle 2023-2026 avec la Cnav et multiplie les partenariats autour de la question du vieillissement. Elle participe à plusieurs groupes de travail avec les administrations représentant l'État (habitat inclusif, adaptation et accessibilité...) et, avec le ministère de la Santé, au déploiement de plateformes de lutte contre l'isolement et de nouveaux services. En 2021, avec la Caisse des dépôts, l'USH a initié un comité d'experts sur le volet social de l'accompagnement au vieillissement et réfléchit à un Observatoire du vieillissement des

Les bailleurs sociaux sont de longue date impliqués en faveur des personnes âgées (lire p. 14). Ils l'ont encore démontré pendant la crise sanitaire en prenant soin de leurs locataires âgés. Différents produits leur sont dédiés pour favoriser le bien vieillir : habitat inclusif, résidences seniors, habitat intergénérationnel, Ehpad, colocations... Les organismes Hlm proposent des services au public senior, telles que l'adaptation des logements, des animations, des actions citoyennes, des conciergeries, etc. « *Les organismes Hlm bénéficient d'une expertise ancienne et fine des enjeux face au vieillissement de la population. Le monde Hlm fait office de laboratoire dans le développement*

locataires Hlm. L'accompagnement au vieillissement a été intégré dans le label QualiHlm sous forme d'une mention spéciale, pour favoriser le maintien à domicile et anticiper une démarche d'accompagnement. La 6^e édition du concours "Hlm Partenaires des âgés" vient d'être lancée (lire AH 1190). Enfin, un cahier *Repères* verra le jour d'ici la fin de l'année sur le thème *Vieillir heureux en Hlm*, après la parution en mars d'un *Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors*. Une table ronde sera consacrée au premier sujet au prochain congrès Hlm début octobre, ainsi qu'une journée professionnelle en fin d'année. ● **D.V.**

INTERVIEW DE HERVÉ LE BRAS, DÉMOGRAPHE

« L'âge n'est pas le bon indicateur du vieillissement »

Il n'y a pas d'âge pour être vieux, nous dit le démographe Hervé Le Bras. Pourquoi, en effet, prendre pour indicateur du vieillissement un fait qui s'est passé il y a 60, 75 ou 80 ans ? C'est l'autonomie de la personne à l'instant T qu'il faut prendre en compte. Autonomie qui dépend de son état de santé, lui-même étant lié à son revenu. Une invitation à changer le logiciel de fabrication des politiques publiques et des stratégies "grand âge" des organismes Hlm.

Vivra-t-on toujours plus vieux ?

Non, la tendance est au tassement de l'espérance de vie, à 79 ans pour les hommes et 85 ans et demi pour les femmes. Selon les chiffres 2022 de l'Insee, les hommes n'ont gagné que 2 mois depuis 2015 et les femmes encore moins. Aux États-Unis, la baisse de l'espérance de vie avait débuté autour des années 2010, puis s'est stabilisée à un niveau très en dessous du nôtre : 5 ans !

On ne voit pas très bien, dans les 5 à 10 ans à venir, comment l'espérance de vie pourrait repartir à la hausse, parce que les obstacles s'accroissent : notre système hospitalier est bon quoi qu'on en dise, mais il fait face à des problèmes d'approvisionnement de médicaments, d'engorgement des urgences, de manque de personnels soignants... s'y ajoutent l'embonpoint croissant de la population - cause de surmortalité - et le diabète qui y est lié. Les États-Unis sont confrontés, en plus, à la crise des opioïdes, qui arrive en France où elle impacte surtout les jeunes. L'un des seuls pays de l'OCDE où l'espérance de vie continue à monter est le Japon, champion de la longévité, ce qui laisse de l'espoir.

Quand, en France, avait-on commencé à vivre plus longtemps ?

L'augmentation de l'espérance de vie, surtout pour les gens âgés, a commencé autour de 1975. Avant, elle ne progressait guère. À partir de 1975, les hommes ont gagné un an tous les 5 ans. Cette année-là, l'espérance de vie était de 68 ans pour les hommes. J'étais tout jeune démographe et j'avais fait, à la demande du président Giscard d'Estaing, des projections à long terme : à l'époque on estimait qu'on arriverait seulement à 70 ans en 2075. Alors quand l'espérance de vie a grimpé, tout le monde a pensé que ça allait continuer. Or elle a commencé à ralentir un peu après 2010, et depuis 2013-2014 elle est stabilisée.



« Non seulement les cadres vivent nettement plus longtemps que les ouvriers, mais ils passent aussi moins d'années en mauvaise santé. »



Comment prendre en compte la population âgée dans les politiques publiques, notamment dans la politique du logement ?

En tant que démographe, j'ai tendance à penser qu'on a trop accentué l'aspect démographique du vieillissement. On s'est fixé sur l'idée que le vieillissement était mesuré au moyen de l'âge. Or l'âge n'est pas le bon indicateur. En matière de logement, d'autres paramètres comptent : la décohabitation, l'isolement, l'autonomie, l'état de santé...

L'économiste de la santé Brigitte Dormont a considéré le coût de la santé non pas selon l'âge, mais par rapport à la durée séparant du décès. La dernière année de vie coûte environ dix fois plus cher que l'avant-dernière, qui coûte déjà deux fois plus cher que la précédente... Que votre dernière année de vie soit à 50, 60 ans ou à 80 ans, c'est pratiquement aussi cher ! Nous restons prisonniers de la variable "âge" : quand on y réfléchit, pourquoi votre situation actuelle dépendrait-elle d'un événement qui a eu lieu il y a des dizaines d'années, votre naissance ? Il est plus logique qu'elle dépende de ce qui se produira dans un an, dans cinq ans, dans dix ans. Cela ne coûte pas si cher de "vieillir" - des médicaments de confort, des soins en cardiologie... - ce qui coûte, ce sont les dernières années de la vie.

Si l'âge n'est pas le bon indicateur du vieillissement, quel serait-il ?

C'est l'état de santé. On a intuitivement l'idée que si on vit plus longtemps, on vit plus longtemps en mauvaise santé. C'est l'inverse. Quand on regarde une carte de France, les régions à la mortalité la plus faible ne sont pas celles où il y a davantage de personnes en perte d'autonomie. Au fond cela s'explique : là où la mortalité est élevée, les personnes sont en mauvaise condition de santé, et depuis longtemps. La santé dépend de toutes les années vécues. On meurt plus tôt dans le Nord, où les inégalités de revenus sont plus fortes, où il y a, en plus des problèmes d'embonpoint et de diabète déjà évoqués, des cirrhoses, des maladies liées au travail dans les industries non-ferreuses... Le milieu social compte aussi. Non seulement les cadres vivent nettement plus longtemps que les ouvriers, mais ils passent aussi moins d'années en mauvaise santé. C'est pour cela que la réforme des retraites aurait dû tenir compte des espérances de vie en bonne santé, comme dans certains pays. L'espérance de vie n'est pas le bon indicateur, ce qui compte c'est combien de temps il reste à vivre en bonne santé. ●

Propos recueillis par V.L.



© Vosgelis - A. Maulton

Dites-le avec un mug

Vosgelis a dans sa boîte à goodies un mug logoté "locataire en or" pour ses locataires présents depuis plus de 50 ans dans son parc, soit environ 300 ménages. Ils leur sont remis, avec des chèques-cadeaux et un bouquet de fleurs, lors de manifestations dédiées ou à domicile afin de «les remercier de vive voix pour leur fidélité et partager le verre de l'amitié». ●

Un habitat regroupé pour se sentir moins seul

À Salles-sur-l'Hers, Habitat Audois porte avec la mairie un projet d'habitat regroupé, Au fil de l'Hers, composé de 10 logements individuels, du T2 au T3, pour les personnes âgées qui ne veulent plus vivre chez elles mais qui souhaitent rester dans leur environnement familial. Il cherche à reconstituer pour elles une vie de village, en leur donnant accès à une vie sociale via une salle collective également construite par Habitat Audois, mais dont la mairie aura la propriété, et des jardins partagés. Les logements seniors seront dotés d'un jardin et d'une terrasse. L'investissement s'élèvera à



12 mois de travaux sont prévus. © Jala Architecture

près de 1,7 M€, soutenu par l'État, la Région Occitanie, le Département et Action Logement. Dans le même lotissement, Habitat Audois construira également 11 logements locatifs afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle. ● D.V.

Les âgés se jettent à l'eau



Pour construire le projet de La Résidence du Lac, à Couëron, dans l'agglomération de Nantes, Habitat 44, l'association Adelis et la Ville ont constitué un «groupe ressources» autour de 15 à 25 participants, seniors volontaires issus du fichier commun de la demande de lo-

gement social et potentiellement éligibles à ce lieu de vie. Ils ont également impliqué des représentants du Comité local des retraités et personnes âgées de la commune et son Conseil des sages. Plusieurs temps de concertation se sont déroulés pour faire émerger des besoins et attentes spécifiques. «La

concertation a permis de définir un projet vraiment adapté aux besoins du territoire, notamment en termes d'animations», se félicite la maire, Carole Grelaud.

La Résidence du Lac, qui ouvrira ses portes début 2024, proposera à terme 24 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 44 et destinés aux seniors,

- Un groupe de seniors demandeurs d'un logement social a participé à la conception de La Résidence du Lac. © Maurer et Gilbert Architectes

une résidence autonomie de 40 logements, gérée par Habitat Seniors Atlantique de l'association Adelis, ainsi qu'un tiers-lieu de 125 m² avec deux terrasses (une couverte, une découverte) pour les résidents, leurs familles, les habitants du quartier et les associations. Le cœur d'îlot est conçu pour favoriser les rencontres : jeu de boules, aire de jeux pour les enfants, jardins potagers et fruitiers en gradins, cabane pour les jardiniers, récupérateur d'eau, composteur, bancs, tables...

Le coût total de cette opération visant la performance énergétique RT 2012 - 20%, est de 11 M€, dont 1,7 M€ de charge foncière. ● V.L.

Il fait bon vivre vieux à Tilloy-lès-Mofflaines

C'est le *Journal du Dimanche* qui le dit : il a été élu en mars, pour la 3^e année consécutive, Tilloy-lès-Mofflaines première commune du Pas-de-Calais où il fait bon vivre, avec ses 1400 habitants. **Pas-de-Calais Habitat** a choisi d'y construire la résidence Simone Veil, 16 appartements collectifs, un cabinet médical avec trois généralistes et un béguinage de 10 maisons, inaugurée en avril. Un lieu de vie où se mélangent les modes d'habitat, les âges et les expériences.

Construit à l'arrière, le béguinage se niche à l'abri des regards. Adapté aux seniors et accessible aux personnes à mobilité réduite



Le béguinage de la résidence Simone Veil, dans le Pas-de-Calais.

© Pas-de-Calais Habitat

lures de jardin à la française, décrit Laurent Van Den Dorpe, architecte chez Concept Archi. On y trouve un potager participatif à destination des résidents. Ce style intemporel parle à toutes les générations et convient parfaitement pour un programme immobilier rassemblant à la fois nos aînés et de jeunes ménages ».

(PMR), il s'adresse aux personnes âgées, seules ou en couple, dans un environnement calme et sûr, avec vue sur le parc adjacent et son manoir. Situé en cœur de village, « le béguinage s'articule autour d'une petite placette aux al-

Le coût global de l'opération s'élève à près de 4 M€ dont 361 000 € de fonds propres. Dans le département, Pas-de-Calais Habitat possède 61 béguinages. ● D.V.

Vieillir en écoquartier

Dans l'écoquartier des Hauts de Montlouis, à Montlouis-sur-Loire, **Val Touraine Habitat** a investi 5,2 M€ pour acquérir en Vefa la résidence Simone Veil, dédiée aux seniors autonomes âgés de plus de 65 ans (9 PLUS, 6 PLAI, 25 PLS). Inaugurée le 3 juin, elle se compose de 40 logements locatifs adaptés (31 T2 et 9 T3), de places de stationnement extérieur et d'une salle commune de 50 m² avec toiture végétalisée. Salle qui accueillera des ateliers, des projets et actions collectives à destination des résidents, mais aussi des habitants du quartier.

Les logements, d'une surface de 51 à 70 m², sont orientés en majorité au sud pour favoriser l'éclairage naturel et les apports thermiques solaires. Ils sont munis d'équipements de sécurité adaptés à ce public : contrôle d'accès et interphonie fonctionnant par badge ; porte du hall à ouverture automatique ; volets roulants électriques ; douche avec bac extra plat ; WC avec cuvette surélevée ; meuble-évier PMR ; barres de maintien ; prises et interrupteurs à hauteur adaptée... Un livret d'accueil réalisé avec le CCAS, le "Passport senior", informe sur les aides, services, associations, professions médicales et paramédicales du territoire.

Val Touraine Habitat est engagé depuis 2020 dans la démarche pour obtenir le label Habitat Senior Services[®], qui vise à maintenir à domicile des locataires âgés autonomes. Son projet d'entreprise comprend d'ailleurs un axe sur l'accompagnement au vieillissement. ● D.V.



Inauguration de la résidence Simone Veil, à Montlouis-sur-Loire, le 3 juin.

© Val Touraine Habitat



Les Jardins de Mélusine, un lotissement de 35 maisons et 47 arbres.

© Immobilière Atlantik Aménagement

Tous aux Jardins

Immobilière Atlantik Aménagement accompagne la métamorphose du quartier de La Mara, à Parthenay, avec le futur lotissement Les Jardins de Mélusine conçu pour « accueillir toutes les générations » d'ici un an. Parmi les 35 maisons individuelles, toutes labellisées NF Habitat HQE, 9 sont destinées aux seniors autonomes sous le label Habitat Senior Services[®] (HSS[®]). Ils bénéficieront d'un accompagnement privilégié : une interlocutrice leur sera dédiée, ainsi qu'à la personne en situation de handicap qui habitera dans le logement labellisé Cap/Autonomie[®].

La configuration du programme prévoit une placette centrale, dominée par un grand cèdre déjà présent sur la parcelle. « Un espace de rencontres et d'échanges dont les habitants pourront se saisir pour des instants de convivialité et de partage entre voisins », espère l'ESH, précisant que l'entretien de la place sera assuré par les services de la Ville. Chaque jardin sera arboré, soit grâce à un arbre existant, soit par la plantation de nouvelles essences.

Le lotissement aux 47 arbres se compose de 5 maisons T2 (46 m² en moyenne), 25 T3 (62 m²) et 5 T4 (75 m²), économes en énergie (RT 2012 - 20 %) et équipées d'une pompe à chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Montant de l'opération : 6,7 M€. ● V.L.

En toute autonomie

Le concept du réseau national Marpa (Maisons d'accueil et de résidences pour l'autonomie) s'adresse aux personnes âgées qui souhaitent garder leur indépendance tout en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé, d'un environnement social convivial et d'une sécurité au quotidien. Construite par l'**Opac du Rhône** et conçue par le cabinet Bruhat et Bouchaudy Architectes, la Marpa de Ternand accueille pour l'instant, après 17 mois de travaux, une quinzaine de résidents seniors dans ses 23 logements (22 T1 de 32 m² et 1 T1 bis de 41 m²) bénéficiant d'un espace extérieur privatif de 10 m² avec une vue sur le village mé-



diéval de Ternand. Un système de téléassistance disponible 24h/24 et 7 jours sur 7 est à leur disposition.

Inaugurée le 25 mai, la résidence de plain-pied n'est pas

médicalisée et les logements sont loués non meublés. Elle comprend une partie centrale avec les espaces administratifs, les locaux communs (salle à manger, salle d'activités, salon

☞ Inauguration en musique de la Marpa de Ternand, le 25 mai.

© CD69 - J. Bourreau

accueil, terrasse partagée...) situés entre les deux ailes d'hébergement, et 23 places de stationnement dont 2 réservées aux PMR. La gestion est assurée par l'association Trois Ruisseaux. Une équipe de professionnels propose des animations quatre fois par semaine. Les repas sont en option, tout comme le service de buanderie. Le projet a coûté 3,99 M€, financés par le fonds européen Next-GenerationEU, l'État, la Cnav, la Carsat Rhône-Alpes, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département et l'Opac. ● D.V.

Une charte seniors à l'échelle d'un groupe



☞ La démarche embarque les 20 filiales d'Habitat en Région. © Camille Malissen pour Habitat en Région

Le 22 juin, le groupe **Habitat en Région** a annoncé ses engagements pour les seniors et dévoilé une charte adoubée par le réseau Ville amie des aînés. « Cette charte s'inscrit dans le plan stratégique 2021-2024 pour accompagner les personnes âgées face au choc démographique qui est devant nous. Toutes les sociétés y ont participé. C'est aussi un bon moyen d'animer les poli-

tiques seniors au sein du groupe », explique Gilles Leclerc, directeur général d'**Axentia**, ESH filiale spécialisée sur l'habitat médico-social. Elle s'appliquera aux 20 filiales ESH de cet opérateur d'immobilier social des Caisses d'Épargne et du groupe BPCE, qui représentent 241 000 logements gérés pour 478 000 personnes logées.

Le premier axe de la charte vise à mettre en place des services de proximité pour améliorer le quotidien. Le groupe effectuera d'ici 2024 un diagnostic personnalisé des 20 000 logements occupés par un locataire âgé de 75 ans et plus, mais aussi des communs et des extérieurs avec, si nécessaire, l'appui d'un ergothérapeute. 5 600 diagnostics ont déjà été réalisés en 2022. « La démarche va au-delà du diagnostic, elle permet de créer ou entretenir le lien social, de proposer une aide complémentaire, de détecter des situations de détresse et potentiellement organiser la visite d'un ergonomiste », poursuit

Gilles Leclerc. D'autres services incluent un accompagnement administratif et un accès facilité à des services de collectivités locales et d'associations.

Formation par e-learning

Le deuxième axe de la charte porte sur la formation. Un module d'e-learning a été créé avec l'Afpols. Le groupe a pris l'engagement dans son plan stratégique de former l'ensemble de ses collaborateurs, soit 1 230 personnes, pour les sensibiliser aux besoins des seniors et améliorer la prise en charge des demandes.

Le troisième axe prévoit un parcours résidentiel complet et facilité de la personne âgée, avec l'anticipation des besoins de mutation dans le dialogue et une aide au rapprochement familial si nécessaire.

L'adaptation des logements et leur aménagement pour plus de confort constituent le dernier axe, de la conception d'un bâtiment neuf aux réhabilitations. Des logements adaptés et évolutifs seront proposés, avec des équipements spécifiques tout au long du parcours locatif. Le groupe a aussi pris l'engagement d'apporter une réponse, dans un délai maximum de trois mois, à toute demande de travaux d'adaptation justifiée par l'incapacité du locataire à vivre en sécurité dans son logement. ● D.V.

Tests à la Casah

L'ESH **Alliade Habitat** a lancé un appel à idées baptisé "Casah" (Collectivement agir pour la santé des aînés et leur habitat) pour rechercher des porteurs de solutions favorisant l'autonomie et la qualité de vie des locataires de plus de 60 ans dans deux résidences intergénérationnelles stéphanoises. Sur les 41 candidatures reçues, un jury de dix experts⁽¹⁾ a retenu cinq initiatives qui ont été présentées fin mai aux locataires. Elles ont toutes vocation à être déployées à plus grande échelle à l'issue des conclusions de l'expérimentation.

Le projet "Autonomie positive" est porté par la société Siméon Aménagement, spécialiste de l'habitat évolutif. Il expérimentera la création de murs et d'aménagements personnalisables et modulables selon l'évolution des usages dans le temps (prévention des chutes, locataire malvoyant, placards tournants...). Ils devront également améliorer le confort acoustique et thermique. L'entreprise Morel'Adapt expérimentera l'installation en trois jours de salles de bains sécurisées.

La solution "Bip-Pop", portée par la Scic Django Mesh, est une plateforme de coordination entre des personnes isolées ou à mobilité réduite exprimant, via le web ou le téléphone, des besoins (visites, jeux, lecture, courses, petit bricolage, cinéma...), et un gestionnaire qui mobilise un réseau de bénévoles pour y répondre.

Le "Jardin de Sa(i)nté", proposé par Verdoyons, est un jardin-forêt composé d'espaces nourriciers, réalisé selon « une approche ergonomique, agro-écologique, participative et solidaire du jardinage ».

Enfin, le projet "Mieux se déplacer et se retrouver" de la société TPCF-



📍 Le Jardin de Sa(i)nté, un projet d'espaces nourriciers au pied de la résidence Barra, à Saint-Étienne. © Alliade Habitat

Colas, réalisera des aménagements extérieurs pour faciliter la mobilité et la convivialité, autour d'allées piétonnes, « zones de vie », espaces frais, terrains de pétanque... ● V.L.

(1) La DG de l'ESH était entourée des représentants de : l'association Ospa (Office stéphanois pour les aînés), la CNL, Delphis, la Fondation Crédit Agricole pour l'innovation, Maison Loire Autonomie, l'Ordre régional des architectes, la Carsat, la ville de Saint-Étienne.

Moteur du renouvellement urbain

L'a future résidence intergénérationnelle Les Jardins de Sabo est un projet emblématique du renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Juéry, commune de 6500 habitants située dans l'agglomération d'Albi. Elle s'inscrit dans une

opération de déconstruction/reconstruction menée en maîtrise d'ouvrage directe par l'ESH **Patrimoine SA Languedocienne**. Trois bâtiments seront en effet démolis à l'automne - un immeuble d'habitation, un cinéma et une maison des associations - et

remplacés par cette résidence de trois étages composée de 56 logements locatifs sociaux (du T2 au T6) comprenant au rez-de-chaussée une salle d'activités à disposition des résidents et un local de 157 m² pour des activités libérales. Les places de stationnement extérieures actuelles seront reconverties en un « jardin d'honneur » valorisé comme un square, avec une grille.

40 appartements seront réservés aux seniors, dont l'unique T6, un logement inclusif en colocation destiné aux personnes âgées isolées, très modestes et ayant besoin d'un accompagnement spécifique. Les logements seniors sont superposés « afin de les préserver au mieux du mode de vie des plus jeunes (fêtes, enfants, horaires décalés...) et de favoriser une mixité horizontale, à l'échelle de l'étage », souligne l'ESH.

Le projet sera certifié NF Habitat. Son coût prévisionnel est de 8,5 M€, financé avec l'aide de l'État (fonds friche), la Région, le Département, la communauté d'agglomération et la Ville. ● V.L.

Les Jardins de Sabo, un projet phare pour le cœur de ville de Saint-Juéry.

© d'Alliage Architectes



LOGEMENT D'ABORD

LE VERRE À MOITIÉ PLEIN DEMANDE À SE REMPLIR

Le Réseau des acteurs de l'habitat a organisé une webconférence le 25 mai sur la politique du Logement d'abord. Représentants de l'État, des bailleurs sociaux, des collectivités locales et des associations ont dressé le bilan du premier plan (2017-2022) et évoqué leurs attentes pour le second (2023-2027), dont les arbitrages budgétaires viennent d'être arrêtés (voir p.5).

La politique du Logement d'abord (LDA) vise à donner directement aux personnes sans domicile, ou qui risquent de le devenir, un logement sans passer par la case hébergement, en leur proposant un accompagnement social adapté à leurs besoins et à leurs souhaits. Le LDA a été déployé à l'échelle nationale dans une approche partenariale entre l'État, les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les associations. À ce jour, 47 territoires sont engagés dans sa mise en œuvre accélérée et bénéficient à ce titre de crédits spécifiques.

Pour illustrer le bilan du premier plan, les participants à la webconférence organisée le 25 mai par le Réseau des acteurs de l'habitat ont utilisé l'image du « verre à moitié plein ». Nathalie Latour, directrice générale de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS), considère « *fondamental le changement de philosophie et d'approche du Logement d'abord pour assurer le droit au logement aux ménages qui en sont privés* ». Ce plan a aussi fait régulièrement progresser les attributions de logements aux publics concernés dans le parc social, en dépit d'une demande globale de logements sociaux en hausse de 15 % et d'une diminution du taux de rotation des locataires d'environ 10 %. Le directeur des politiques urbaines et sociales de l'USH, Thierry Asselin, évoque cependant le long chemin encore à parcourir avant de disposer d'une offre adaptée en phase avec les besoins du LDA. Les participants

ont, en outre, souligné combien ce premier plan avait amélioré l'accompagnement social en l'adaptant aux besoins spécifiques de chaque ménage, y compris après leur installation dans le logement. Enfin, le premier plan LDA peut s'enorgueillir d'avoir fait accéder à un logement 440 000 personnes, ce qui « *est beaucoup mieux qu'avant* », souligne Sylvain Mathieu, délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal).

Un besoin estimé à 60 000 PLAI par an
Cependant, les apports du premier plan LDA ne suffisent pas à remplir le verre au-delà de sa moitié. La deuxième édition du plan, lancé

le 20 juin par le ministre du Logement, Olivier Klein, suscite donc des attentes fortes. « *Le Logement d'abord c'est d'abord du logement* », martèle le délégué interministériel. Cela impose de poursuivre le travail sur l'accroissement de l'offre en général, et sur les logements sociaux

PLAI et les pensions de famille en particulier, notamment dans les métropoles. La FAS estime à 60 000 la production annuelle de PLAI nécessaire, dans un contexte où les capacités d'investissement des bailleurs sociaux ont encore été amoindries récemment par la hausse des taux du Livret A. Le plan Logement d'abord 1 fixait l'objectif à 40 000 ; le plan LDA 2 à 75 000...

Les attentes portent sur le décloisonnement et le renforcement de la coordination des acteurs locaux.



© V. Liquet

📍 440 000 personnes sont sorties de la rue ou d'un hébergement d'urgence entre 2017 et 2022.

sur la durée du quinquennat, soit 15 000 par an (voir p.5).

Les attentes pour le second plan portent également sur le décloisonnement et le renforcement de la coordination des acteurs locaux. Placés au cœur des territoires, élus, bailleurs sociaux, associations, services de l'État, acteurs de la santé et de l'emploi en connaissent précisément les besoins et peuvent agir sur l'accompagnement des ménages avec le maximum d'efficacité. Enfin, des initiatives fortes en matière de prévention sont estimées indispensables pour assurer le maintien dans leur logement des ménages en situation de fragilité sociale et éviter ainsi une éventuelle prise en charge future par le LDA. À ce propos, le vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'Habitat, au logement social et à la politique de la ville, Renaud Payre, lance une alerte liée à l'inflation galopante qui réduit la solvabilité des ménages : « *L'augmentation du nombre des impayés de loyers nous fait craindre une vague d'expulsions* ». Un tel échec sur le maintien dans le logement, notamment dans le parc privé, rendrait vains tous les efforts sur l'accès. Pour changer d'échelle dans les solutions aux problématiques du logement, Renaud Payre en appelle à l'Union européenne et annonce une journée dédiée au Logement d'abord le 19 septembre au Parlement européen. ● V.R.

Association régionale

L'AORIF MET 20 PROPOSITIONS SUR LA TABLE

Convaincue que « la crise du logement social en Île-de-France n'est pas une fatalité », l'Aorif a présenté le 9 juin à ses partenaires, lors de son assemblée générale à l'École d'architecture Paris-Belleville, 20 propositions pour relancer la production. « Certaines sont peut-être radicales », concède Damien Vanoverschelde, président de l'association régionale ; elles ont surtout vocation à « ouvrir le dialogue » en vue d'un consensus. Elles seront encore débattues avec d'autres partenaires, avant d'être soumises aux décideurs franciliens à la rentrée.

Parmi elles, l'Aorif suggère sans surprise de supprimer la RLS et de revenir à la TVA à 5,5 % pour tous les investissements des organismes de logement social. Plus spécifique à la région, elle propose de prescrire un minimum de 30 % de logements sociaux, dont 75 % en maîtrise d'ouvrage directe, en échange d'un soutien financier de l'État, pour toute opération d'aménagement sous maîtrise publique, de transformation de bureaux en logements et dans les quartiers de gares où elle souhaite également que les opérations Hlm soit exemptées de l'obligation de réaliser des places de stationnement. Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président au Logement de la Région, estime cette mesure sur les parkings peu pertinente, du moins en grande couronne. Pour lui, l'enjeu

est plutôt de « recréer un pacte de confiance entre les maires et l'État, pour recréer un lien dynamique de recette ». Il voudrait aussi que l'État « lâche la bride des attributions », rejoignant ainsi la proposition de l'Aorif de « conférer aux maires volontaristes la totalité des droits d'attribution lors de la première mise en location » (sauf pour les communes carencées). Isabelle Rougier, directrice de la Drihl, n'y est pas favorable : cette mesure risquerait selon elle de s'imposer comme la condition posée par les maires pour construire du logement social. « Si vous voulez que les maires construisent, il faut leur donner beaucoup de réservations », insiste pourtant Jean-Paul Jeandon, président du Fnap et président de Cergy-Pontoise Agglo, pour qui le financement n'est pas, à court terme, le problème. « On a de l'argent au Fnap, mais on ne le dépense pas », a-t-il répété, précisant que cela ne valait que pour le PLF 2024 : « En 2025, ce sera un autre sujet ».

Parmi les propositions largement partagées, notons celles de mettre fin aux ventes aux enchères des terrains destinés au logement social dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique ; d'un pourcentage minimal de Hlm dans les opérations soutenues par le fonds vert (donc le fonds friches) ; de réserver 10 % des logements intermédiaires aux bailleurs sociaux dans toute opération d'aménagement



© M. Tran

🔗 Pour toute opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, l'Aorif propose de prescrire un minimum de 30 % de logements sociaux, en échange d'un soutien financier de l'État.

public prévoyant des LLI ; ou encore la possibilité pour un organisme d'une décote pour l'acquisition de logements économes.

21 800 logements sociaux ont été agréés en 2022 en Île-de-France, contre un objectif de 37 000 par an, alors que 780 000 ménages franciliens sont demandeurs d'un Hlm. ● **V.L.**



© V. Souchet

En bref

Ressources. Le Centre de ressources de l'USH s'est plié en quatre pour la Semaine de l'innovation Hlm 2023 consacrée à l'enfance, qui s'est déroulée du 17 au 25 juin⁽¹⁾. Un dossier en ligne expose les trésors de son fonds documentaire proposant des livres pour les enfants et mettant en lumière leur place dans le Mouvement Hlm, du logement à la ville. Une trentaine de références : récits, fictions, BD, films, visions d'architectes qui ont marqué le logement social, tels que Le Corbusier et Émile Aillaud... L'espace physique, rue Lord Byron, s'est aussi mis aux couleurs de l'enfance durant tout le mois de juin, en proposant des ouvrages sur le thème. ●

(1) AH y reviendra dans un dossier spécial à paraître dans son édition du 15 juillet.

Agenda

Colloque « Le Hlm, témoin des différentes étapes de la vie »

• le 5 juillet, à Bordeaux

L'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine organise un colloque sur le thème *L'Habitat à loyer modéré, témoin des différentes étapes de la vie*. Et si le lien social y faisait son nid ? au musée d'art contemporain de Bordeaux (CAPC), avec la participation de Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la ruralité, et de Guillaume Guérin, président de Limoges Métropole, vice-président de l'AMF, avec pour grand témoin Bruno Jeanbart, vice-président d'OpinionWay. ●

FÉDÉRATION DES OPH

UNE CONVENTION DE SOLUTIONS POUR AFFRONTER LA CRISE

La convention de la Fédération des OPH s'est tenue à Nancy les 1^{er} et 2 juin sur le thème *Les opérateurs publics Hlm, créateurs de solutions et boucliers en temps de crises, en l'absence remarquée d'Olivier Klein. Ses oreilles ont sans aucun doute sifflé.*

« **D**ommage que le ministre ne soit pas là, j'aurais bien aimé lui montrer ces chiffres ». Les fameux chiffres que Fabienne Labrette-Ménager aurait voulu présenter à Olivier Klein illustrent combien « les OPH sont restés confiants et volontaristes malgré des perspectives financières compliquées ».

Ils ont ainsi, entre 2017 et 2021, investi 7,3 Md€ par an dont 3,9 Md€ pour la construction neuve, a indiqué la présidente du comité fédéral d'autocontrôle de la Fédération des OPH. Les logements classés A, B et C, qui représentaient 27 % du parc des Offices en 2010, sont à 47 % aujourd'hui.

Quant aux 276 000 qui demeurent en classes E, F et G, les OPH entendent bien, en les rénovant profondément, les amener directement aux étiquettes A ou B, conscients que les coûts seront désormais de l'ordre de 80 000-100 000 € par logement, contre 35 000-50 000 € il y a encore quelques années. Au total, pour la période 2022-2026, les OPH déclarent vouloir investir en moyenne 10,4 Md€ par an durant 5 ans, soit une hausse de 42 % par rapport à la période 2017-2021. Avec un investissement travaux particulièrement volontariste (+ 118 %).

Mais ces projections, c'était sur la base des paramètres de novembre 2022, avant la hausse du taux du Livret A à 3 % en février, et avant celle d'août anticipée à 4 %. « Les OPH sont percutés par le mur de la réalité », observe le président de la Fédération, Marcel Rogemont, « bloquant la dynamique vertueuse d'investissement nécessaire pour relever les défis sociaux et environnementaux ».

Lignes rouges

Alors quand il s'agit de tracer les « lignes rouges » pour un éventuel Pacte de confiance entre le Mouvement Hlm et l'État, la condition première de la FOPH serait que le gouvernement bloque le taux de Livret A à 3 %. Il faudrait également rétablir un taux de TVA à 5,5 % pour tous les investissements des organismes de logement social, « voire un taux encore inférieur pour les travaux de rénovation énergétique », est-il écrit dans la résolution adoptée à l'unanimité.

La Fédération s'opposerait aussi à « toute disposition mettant en cause le bail à durée déterminée, gage de

stabilité pour des gens qui souvent n'en ont guère dans le travail », et à toute mesure qui viserait à adapter le loyer aux revenus « alors que c'est l'essence même des APL ».

La FOPH demande sans surprise l'arrêt de la RLS, la création d'une MaPrimeRénov' Hlm et « la réorientation des dépenses publiques consacrées au logement défiscalisé vers le logement social ». Si Élisabeth Borne a bien annoncé quelques jours plus tard, le 5 juin, en conclusion du CNR Logement, la suppression du dispositif fiscal Pinel et la rétractation du PTZ, c'est clairement pour économiser 2 Md€ à terme au budget de l'État, comme l'a confirmé Bruno Le Maire aux Assises des Finances publiques du 19 juin (voir p. 4), et non pour les redéployer vers le secteur Hlm. Comme le soufflait un participant en marge de la convention : les négociations sur le Pacte de confiance sont en cours, et le projet de loi de Finances n'est pas encore voté.

Des AOH renforcées pour réussir la décentralisation

Autre cheval de bataille de la Fédération des OPH : le renforcement des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH) instituées par la loi 3DS de février 2022. La Fédération peut compter sur le soutien de Nathalie Appéré, maire et présidente de Rennes Métropole, pour qui « la condition de réussite de la décentralisation est d'avoir une politique de logement de cohésion et de solidarité nationale ».

« Il faut désormais conforter ce statut en donnant des compétences plus larges aux AOH, en ouvrant aux Départements, et en faire un lieu de différenciation des politiques du logement », estime la FOPH qui va même plus loin en proposant que les AOH bénéficient d'un financement dédié via une partie de la Peec, au nom du principe de non-discrimination des fonds destinés aux organismes de logement social, qu'ils soient filiales d'Action Logement ou non. Marcel Rogemont avait d'ailleurs adressé dans ce sens un courrier à la Première ministre, le 17 mai, dans le cadre de la préparation de la convention entre l'État et Action Logement, finalement signée le 16 juin (voir p. 4). Comme le craignait le président de la FOPH, le groupe paritaire baissera bien sa contribution au Fnep en 2024, de 300 M€ à 150 M€, et ce sera son dernier versement au fonds. « Si cela n'est pas compensé par des crédits budgétaires, cela reviendrait à affirmer que le logement des ménages aux revenus modestes n'est plus une priorité du gouvernement », a alerté Marcel Rogemont à Nancy.

Vous avez dit « financiarisation » ?

Autre sujet d'inquiétude, analysé par l'économiste Nordine Kireche, directeur de l'Executive master Stratégie et finance de l'immobilier durable à Sciences Po : « Les incursions de la financiarisation dans le secteur du logement



Marcel Rogemont lisant et commentant la résolution de la Convention de la Convention de Nancy, le 2 juin 2023.



© H. Thouroude

Un observatoire fédéral de la RSE pour valoriser l'impact des OPH

Laurent Goyard, directeur général de la Fédération, a présenté lors de la Convention de Nancy le futur observatoire fédéral de la RSE et de la durabilité, visant à « valoriser au niveau national tout le travail que vous faites sur le terrain » contribuant au développement durable et inclusif des territoires, à travers 83 indicateurs. Car si les Offices n'ont pas d'obligations de reporting RSE, « la tendance va se normaliser », prédit Charlotte Limousin, déléguée générale de Delphis, partenaire de l'observatoire, ne serait-ce parce que « les acteurs financiers vont demander de plus en plus d'informations sur des critères environnementaux et sociétaux ».

Pour illustrer le rôle de « vecteur du développement social et sociétal » et d'acteur de la transition écologique des Offices, six d'entre eux se sont livrés à Nancy à l'exercice du pitch sur une initiative inspirante, examinés par deux grands témoins, la députée et ancienne ministre de l'Écologie Delphine Batho, et Olivier Maurel, consultant-chercheur indépendant.

Barthélémy Perin, DGA de **Lille Métropole Habitat**, a présenté l'Université des compétences habitat, un GIE créé en partenariat avec **Villogia** et **Partenord Habitat** (lire AH 1149) pour offrir « une assistance RH commune, partagée, proactive et innovante ».

Doudou Mbaye, chef du service Politiques sociales et urbaines de **Seine-Saint-Denis Habitat**, a exposé le double intérêt du dispositif d'habitat intercalaire expérimenté en partenariat avec le groupe SOS et le Département, sur le quartier de l'Abreuvoir à Bobigny : répondre à la demande d'hébergement d'urgence et éviter les squats.

Jean-Luc Gorce, DG d'**Aquitanis**, est revenu sur les occupations temporaires qu'il conduit à Bordeaux avec Plateau Urbain, et notamment celle du tiers-lieu installé dans l'ancien siège de la direction régionale de la CDC (lire AH 1188). La démarche consiste selon lui à « régénérer ce qui est sous nos yeux », explique ce diri-

geant soucieux d'« anticiper la production des lieux habités de demain » dans un contexte de ZAN.

Du recyclage urbain, on est passé à l'économie circulaire avec Jean-François Briche, chargé de mission NPNRU de **l'Office métropolitain de l'habitat du Grand Nancy** (OMH), et Mathieu Collot, responsable de programmes. Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Plateau de Haye, une partie des matériaux de déconstruction a été réemployée pour réhabiliter les logements du quartier et alimenter un « supermarché du réemploi » de 3 000 m², la Maison du réemploi (lire AH 1189). On parle ici de 4 kilomètres de garde-corps, 1 700 robinetteries, 600 châssis PVC, 800 lavabos...

Céline Moreau, directrice générale de **Limoges Habitat**, a partagé son défi de « répondre de front à deux priorités antipodiques », celles de l'Office au quotidien (stabilisation financière, mise à jour du PSP...) et celles portées par la Métropole dans une vision prospective à 2050.

Guy Henrion, DG de **Sarthe Habitat**, a expliqué comment, engagé dans une démarche préventive proactive en faveur de la biodiversité, il avait appris à « savoir ne pas faire ». Comprendre : « savoir renoncer à une opération en raison de son impact sur la biodiversité ». Et quand ce n'est pas possible, par exemple pour la reconfiguration d'une friche ferroviaire en centre-bourg où pousse l'orobanche pourprée, opter pour l'option « déplacer les espèces pour les protéger ».

À l'écoute de ces initiatives, trois mots sont venus à Olivier Maurel : « synapse » (les Offices étant à la bonne place pour créer du lien dans une intelligence collective); « ikebana » (les Offices « customisent » avec talent les outils à disposition); « plaisir » (un moteur de leur action). Delphine Batho a ajouté le mot « fierté », « ce sentiment qui nous embarque quand on a l'impression de prendre le contrôle de quelque chose d'absurde ». ● **V.I.**

social ». Elles sont à l'œuvre depuis les années 1980 aux États-Unis, avec le recours aux émissions obligataires par les organismes de logements publics. En Allemagne, les réformes structurelles ont amené les acteurs du logement social à vendre massivement leur parc. À la fin des années 2000, c'est l'Italie qui crée un fonds de dette publique, le SIF, abondé par des investisseurs institutionnels pour construire du logement social et abordable. En France, le développement du logement locatif intermédiaire serait-il le signal d'une financiarisation à la française ? Nordine Kireche est prudent. « Des acteurs comme la Caisse des dépôts et Action Logement mettent en œuvre une politique publique et profitent des fonds levés pour se placer au centre du jeu d'acteurs ». Dès lors, « est-ce que l'État sert le marché ou se sert du marché ? », interroge-t-il.

« Le logement social est l'avenir du marché financier immobilier », est convaincu le député Renaissance de Meurthe-et-Moselle, Emmanuel Lacresse. « C'est le chemin que le gouvernement a voulu emprunter en 2017, avec la loi Élan », confirme le communiste Stéphane Peu, se souvenant du ministre du Logement Julien Denormandie lui expliquant qu'il fallait faire tourner les actifs immobiliers propriétés des organismes Hlm. « Je ne pense pas que la financiarisation soit l'avenir du logement social », a estimé pour sa part la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone, rappelant que « le logement social s'est formé en opposition aux investissements privés, pour répondre aux besoins en logements abordables issus de l'industrialisation, de l'exode rural et du baby-boom ». Et rassurons-nous en écoutant Hervé Marseille, sénateur centriste des Hauts-de-Seine : « Quand Elon Musk va voir la Dreal, le ZAN et cetera, il ne va pas rester 5 minutes... ». Nordine Kireche opine : « C'est la barrière naturelle des investissements étrangers ».

● **V.I.**

FÉDÉRATION DES COOP'HLM

ENGAGÉES POUR L'ACCESSION TRÈS SOCIALE

Quelques jours avant la présentation des conclusions du CNR Logement, la Fédération des Coop'Hlm tenait son assemblée générale, les 31 mai et 1^{er} juin, à Paris. L'accession très sociale et les besoins spécifiques rencontrés en Outre-mer ont nourri des débats engagés, dans une ambiance à la fois conviviale et combative.

SCIAPP est « éligible aux APL, mais cela reste de l'interprétation du droit. Ce serait plus sécurisant que ce soit clarifié », alerte Florence Caumes, responsable Innovation à la Fédération. À ce jour, environ 150 logements dans une dizaine d'opérations ont été livrés en SCIAPP par les Chalets ou le COL.



Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm, le 1^{er} juin 2023.

Métropoles et outre-mer, même combat sur le foncier ?

Autre outil à mobiliser par les Coop'Hlm, le PSLA très social de longue durée, expérimenté à Petit-Bourg en Guadeloupe par la société Pointoise d'Hlm. Mais pour Ali Moussa Moussa Ben, vice-président d'Hippocampe Habitat, à Mayotte, « accession sociale ou très sociale, ce qu'il faut surtout, c'est trouver des solutions adaptées au contexte local », rappelant l'explosion démographique dans sa « très petite île où les impacts d'aléas sont très forts » et où « il faudrait construire une salle de classe par jour pour répondre aux besoins ». En Guyane, l'accession sociale a pu être relancée grâce à la création de Cap Accession Guyane, relate Isabelle Patient, sa présidente, « mais avec 100 logements/an, cela ne suffira pas ». Et la ligne budgétaire unique (LBU) dédiée à l'Outre-mer, l'équivalent d'aides à la pierre, atteint ses limites. En Guyane, elle finance l'aménagement préalable au logement dans certains territoires. Même s'il ne veut pas verser dans le pessimisme, Dominique Joly, directeur général de la Pointoise d'Hlm, alerte lui aussi : « Tous les appels d'offres restent infructueux. Nous sommes percutés par la crise de la hausse du prix des matériaux, alors que la production de logements dans les territoires d'outre-mer est déjà, structurellement, en surcoût de 30 à 40 % ». Là aussi, Marie-Noëlle Lienemann encourage l'engagement face aux besoins quantitatifs des outre-mers et enjoint les coopératives métropolitaines qui le peuvent à prendre des parts notamment dans la coopérative guyanaise.

Pour l'économiste Pierre Madec, « la problématique du foncier rare et cher dans les territoires d'outre-mer est la même que celle rencontrée par les métropoles françaises ». Il invite à « s'investir massivement sur les prix du foncier. (...) Il faut choisir un chemin. Sans moyens financiers supplé-

« **E**ngagez-vous, rengagez-vous, qu'ils disaient ». Si Astérix et les légions romaines sont bien loin, la notion d'engagement restait forte en l'an 2023, lors de l'AG de la Fédération des Coopératives Hlm qui se tenait les 31 mai et 1^{er} juin, à Paris. En clôture, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération, insistait : « Si vous ne vous engagez pas sur de nouvelles niches, croyez-moi, nous aurons des difficultés à garder nos spécificités et nos moyens de développement ». Parmi ces « niches », l'accession très sécurisée des ménages exclus du crédit immobilier, via le montage en SCIAPP (Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, lire aussi ci-contre), une SCI associant un organisme Hlm et des habitants. Le groupe Les Chalets et le COL sont les

deux pionniers de ce type d'opérations au sein desquelles les locataires-accédants payent un loyer qui sert à la fois au remboursement de l'emprunt, aux coûts de gestion, aux charges locatives, aux provisions pour travaux et à l'acquisition des parts sociales de la SCI au fur et à mesure. Les deux organismes souhaitent « partager [leur] expérience » de ce dispositif dans lequel l'organisme Hlm porte plusieurs casquettes : constructeur, gérant de la société civile immobilière, associé. « Nous partageons le travail juridique et opérationnel », souligne Pierre Marchal, directeur général du groupe Les Chalets. « En échange, nous sommes ouverts aux retours que vous pouvez nous faire pour améliorer le dispositif. Plus on sera nombreux à se pencher sur le sujet, plus on arrivera à innover ». D'autant que des incertitudes demeurent. Pour l'heure, l'acquisition en

mentaires, ça va être extrêmement difficile de relever les défis». La présidente de la Fédération acquiesce - « des réglementations de prix doivent accompagner les moyens supplémentaires » - et va même au-delà en proposant, en outre, « une réglementation de l'usage ».

Jouer le rôle de syndic

Auprès du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) venu clôturer les échanges, elle plaide pour les

deux dispositifs précédemment présentés : « Nous souhaiterions travailler avec vous sur les SCIAPP, pour qu'il y ait un meilleur cadrage et éviter les mauvaises surprises ». Quant au PSLA, dont elle s'inquiète de la possible « disparition, selon des bruits de couloir », elle rappelle que « l'accession sociale ne va pas bien. Si on modifie les outils, elle n'ira pas mieux. Et le BRS ne remplacera pas le PSLA ». François Adam s'est voulu rassurant en affirmant que « l'existence du PSLA n'est pas menacée »

et que « le BRS doit rester un outil à vocation sociale ». Le DHUP confirme également travailler « à une revalorisation des plafonds de prix et de revenus, qui deviennent en partie inadaptés ». Et même si « ce n'est pas facile », il rappelle aux coopératives Hlm que « vous pouvez jouer le rôle de syndic, je ne peux que vous encourager à vous servir de cette possibilité très attendue sur le terrain, notamment auprès des copropriétés dégradées ». Un autre engagement.

● M.T.

Quatre opérations remarquables

Lors de l'AG, quatre Trophées des opérations remarquables ont été décernés, choisis parmi 15 projets candidats.

Réhabilitation, extension et surélévation

Le Trophée de la performance revient à Rhône Saône Habitat. Avec Feel Wood, la coopérative lyonnaise signe une opération de réhabilitation, extension et surélévation à Saint-Didier-au-Mont-d'Or. Son OFS Orsol est propriétaire d'un terrain comprenant 20 logements dans deux bâtiments des années 1960. À terme, ils compteront 44 logements, dont 20 en BRS et 24 locatifs sociaux.

Par ailleurs, la déconstruction partielle permettra le réemploi de 19 tonnes de matériaux, dont 16 tonnes réutilisées sur site. La désimperméabilisation de places de parking permettra de créer des espaces extérieurs pour chaque logement. Une opération « sociale, frugale et ingénieuse », résume la coopérative.

Détection canine des punaises de lit

La chienne Toupie est un membre à part entière de La Maison pour Tous. Elle a été recrutée, avec un conducteur canin, pour détecter les punaises de lit, grâce à son flair fiable à plus de 95 %, contre 30 % pour un expert, souligne Éric Poli, DG de la coopérative jurassienne, en recevant le Trophée de l'originalité des usages. « Les traitements classiques avec formules chimiques ont un coût faramineux, de l'ordre de 3 000 euros par journée », rappelle-t-il, pour des résultats pas toujours au rendez-vous à Lons-le-Saulnier, ville figurant dans le top 10 des villes les plus impactées par ce problème sanitaire. Éric Poli met en avant la meilleure qualité de service apportée au locataire, avec une reprise de confiance en l'organisme, et une dimension humaine forte tant pour les locataires que les collaborateurs de la coop' qui sont, depuis, « transformés », selon le DG.



© La Maison pour Tous

Accession progressive à la propriété

« Des ménages non solvables peuvent devenir propriétaires. C'est ce que prouve cette opération », insiste Imed Robanna, DG du COL, présentant les Patios d'Achille, à Pau. « Pour donner accès à la propriété à des gens du quartier », douze maisons ont été construites, dont 5 en Vefa Anru et 7 en SCIAPP (Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété).



© P. Valteau / Le COL

Dans cette configuration, l'accédant verse une redevance qui correspond à un loyer PLUS auquel s'ajoute un montant complémentaire permettant de faire face aux travaux et grosses réparations nécessaires. Au bout de 40 ans, la SCIAPP est dissoute et les accédants deviennent pleinement propriétaires. La présence de la Coop' au sein de la société sécurise la copropriété. Les Patios d'Achille ont été récompensés du Trophée abordable et ouvert.

Un habitat participatif éco-construit

Sur ce projet d'habitat participatif, porté par la commune de Malle-mort-en-Provence (13), La Maison familiale de Provence est arrivée comme opérateur immobilier. Les Pipistrelles de la Durance, programme lauréat du Trophée de la coopération, verra émerger 30 logements sociaux, pour moitié en PSLA, et pour moitié en locatif social avec Grand Delta Habitat. Le groupe d'habitants, constitué en association, a co-conçu le projet à l'ambition écologique et solidaire forte : isolation par des matériaux biosourcés, performance thermique poussée, ventilation naturelle, auto-construction d'une salle commune, jardins partagés, etc.

Après quatre projets d'habitat participatif qui n'avaient pas abouti, celui-ci tend à démontrer que le soutien de la collectivité est déterminant. « Il faut être volontaire et résilient, continuer à y croire et avancer », résume Christian Abbes, DG de la Coop' Hlm. ● M.T.

En bref

Acquisition. Domial s'est portée acquéreur, le 30 mai, du patrimoine de la Sem L'Habitat Moderne de Reichstett créée dans cette commune en 1962, renforçant ainsi sa présence dans l'Eurométropole de Strasbourg. 95 logements (5 maisons individuelles et 90 appartements répartis dans 4 ensembles immobiliers) et un terrain à bâtir rejoignent le patrimoine de cette filiale du groupe Action Logement qui se revendique « première ESH d'Alsace ».

Notation. L'agence de notation Fitch Ratings a annoncé le 26 mai avoir révisé la perspective de CDC Habitat de "négative" à "stable" et confirmé ses notes de défaut émetteur à long terme en devises et en monnaie locale à "AA-".

Fonds à impact. Le groupe CDC Habitat, sa filiale Ampère Gestion et Apicil, groupe mutualiste de protection sociale et patrimoniale, ont annoncé le 12 juin la création d'un fonds immobilier à impact social, environnemental et sociétal, la SCI Éco Résid. Il constituera, en France, un portefeuille d'actifs résidentiels doté à son lancement de près de 200 logements « dans des immeubles proches des cœurs économiques, culturels et étudiants des principales villes ». Il sera proposé par le groupe Apicil, au sein des contrats d'assurance-vie et d'épargne retraite, à ses clients « désireux de choisir un produit d'épargne résidentiel durable ».

Mutuelle. La SAC L4h, composée d'Armorique Habitat, du groupe LB Habitat, de Guingamp Habitat, de la Mancelle d'Habitation et de Touraine Logement, a signé le 14 juin une convention l'engageant à mettre en relation leurs résidents avec la mutuelle Just, qui leur proposera une couverture santé. 30 000 foyers constituent le parc locatif de L4h.

Qualité de service. Après avoir obtenu en février le label Livia®, qui soutient l'amélioration continue de la qualité de service et de relation client de l'habitat social, SDH a traduit ses engagements dans une charte, remise aux représentants des locataires qui siègent au Conseil de concertation locative. Accessible sur le site www.sdh.fr, elle s'appuie sur un socle d'exigences en matière de qualité et d'entretien des logements et parties communes, de délais de prise en charge des demandes clients, d'accompagnement social personnalisé et de qualité d'accueil des nouveaux locataires.

Interphone 2.0. Après 3 années de R&D, la solution digitale d'accès aux bâtiments hapiix, créée en 2022, débute son déploiement avec Domofrance, au sein de la résidence des Patios de Madran (50 logements familiaux et étudiants), à Pessac, en Gironde. Cette nouvelle génération d'interphone intègre des fonctionnalités comme les appels audio-vidéo anonymisés et sécurisés, ou encore la dématérialisation du badge d'accès. ●

Énergie

PRÈS DE 500 000 MWH CUMAC ÉCONOMISÉS



© Habitat-Audois

Entre 2018 et 2022, le partenariat entre Habitat Audois et EDF a permis de réaliser un gain de plus de 497 000 MWh cumac ("cumulés et actualisés"), combinant opérations de maîtrise de l'énergie et délivrance de certificats d'économie d'énergie (464 871 MWh cumac de CEE précarité délivrés au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique, 327 066 MWh cumac de CEE "classiques" au bénéfice d'autres ménages, pour un total de plus de 3 M€HT de primes CEE). Le bilan de cette action, présenté le 17 mai, a porté sur 93 opérations de travaux d'amélioration énergétique au sein du patrimoine de l'OPH de l'Aude, soit 2400 logements sur 30

● Habitat Audois a investi de 783 000 € HT dans la résidence Paul Lacombe, à Carcassonne, qui a bénéficié du partenariat avec EDF. Ici, après travaux.

communes. Ces travaux ont contribué à l'amélioration de l'isolation du bâti (combles, murs, planchers bas, toits-terrasses...), du confort (fenêtres, luminaires, ventilation...) et de la performance des appareils de chauffage pour réduire les consommations (chaudières, chaufferies, radiateurs électriques, pompes à chaleur, chauffage au bois...).

Ce partenariat a également permis d'éviter 50 000 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de 38 vols A/R Paris-New York. ● D.V.

Nominations

Immobilière du Moulin Vert



© N. Tavernier

© N. Tavernier

Le conseil d'administration de l'Immobilière du Moulin Vert a nommé, le 10 mai, François Rieu à sa présidence (photo de gauche), et Henry Fournial à la direction générale. François Rieu, qui a mené l'essentiel de sa carrière au sein des Caisses d'Épargne, a été président de la SAC Habitat en Région Occitanie à sa création. Nommé

en août 2022 directeur général délégué du groupe Habitat en Région, il en est depuis mai 2023 le président. Il est également président de la Foncière du Moulin Vert. Après un parcours diversifié dans des établissements bancaires, Henry Fournial avait rejoint les Caisses d'Épargne en 2008 pour prendre en charge l'animation des marchés du logement social et de l'économie mixte. Il avait rejoint en 2013 Habitat en Région pour participer à la structuration du pôle comme directeur financier, avant de devenir DGA en avril 2022. Il a été président de l'Immobilière du Moulin Vert de 2018 à 2023 et président de la Foncière du Moulin Vert en 2022. ●

DÉCHETS

TRI ET VALORISATION DES BIODÉCHETS : CONTRAINTE OU OPPORTUNITÉ ?

À partir du 1^{er} janvier 2024, tous les ménages devront trier leurs biodéchets. Pour accompagner les bailleurs sociaux et les aider à anticiper cette obligation, l'USH a organisé un webinaire le 31 mai. Le logement social a quelques bonnes cartes dans son jeu.

À compter du 1^{er} janvier prochain, les organismes Hlm auront l'obligation de trier à la source leurs biodéchets, c'est-à-dire les déchets verts issus de l'entretien des espaces verts ainsi que les déchets alimentaires des ménages locataires de leur parc. L'obligation de tri pour les professionnels producteurs ou détenteurs d'une quantité importante de déchets (plus de 120 tonnes/an) existe depuis 2012. Ce seuil a été abaissé à plusieurs reprises jusqu'à concerner tous les producteurs et détenteurs de biodéchets, y compris les ménages.

La responsabilité et les objectifs de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets relèvent des collectivités, à travers le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), et des

intercommunalités en charge de la gestion des déchets et assimilés via un PLPDMA (Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés). L'EPCI peut déléguer la collecte ou le traitement des déchets à un syndicat mixte ou au Département. Les collectivités ont un pouvoir de police et, à ce titre, ont la possibilité de sanctionner le détenteur ou le producteur de déchets abandonnés d'une amende allant jusqu'à 150 000 €.

Plusieurs enjeux pour les organismes Hlm

Pour connaître leurs obligations, les bailleurs sociaux peuvent commencer par se rapprocher de leur collectivité pour savoir ce qu'elle prévoit en matière de collecte et consulter le Règlement sanitaire départemental (RSD). Ils doivent ensuite s'assurer de la bonne gestion des biodéchets triés à la source par les locataires pour leur ramassage par la collectivité, et des déchets générés par leurs prestataires d'entretien des espaces verts, dont les modalités et les coûts doivent être mentionnés dans les devis relatifs au jardinage.

« Dans les territoires, la préparation des collectivités à cette obligation de tri à la source est assez disparate. Certaines ont déjà amorcé les choses depuis longtemps tandis que d'autres réfléchissent encore au type de collecte et de valorisation à mettre en place », observe Céline Di Mercurio, responsable du département Développement social des quartiers, inclusion numérique et innovation sociale à l'USH. Une situation qui

complique d'autant l'adaptation des organismes Hlm à la réglementation qu'ils font face à plusieurs enjeux : s'ils prennent le relai des collectivités pour la sensibilisation des locataires et leur équipement en bio-seaux, il leur faudra compter sur des moyens humains supplémentaires qui, de surcroît, devront disposer de l'expertise nécessaire. La mise à jour de leurs outils de communication sur le tri des biodéchets, à destination des locataires, s'impose également. Locataires qu'il faudra par ailleurs accompagner à l'usage des bio-seaux, notamment par des formations. Se posera aussi la question de l'adaptation des locaux de collecte des ordures ménagères, et des conditions de stockage, en particulier si la collectivité propose une collecte séparée et si une solution de compostage collectif est mise en place. Dans ce cas, l'organisme devra réfléchir à l'utilisation qu'il souhaite faire du compost. Enfin, il n'est pas exclu que la collectivité augmente la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom) pour financer son investissement, avec un impact sur les charges du bailleur.

Composter ou produire de l'énergie ?

Pour valoriser les biodéchets, deux solutions : composter, solution historique, ou produire de l'énergie via notamment la méthanisation, pour réinjecter l'énergie dans les résidences en auto-consommation, dans une logique d'économie circulaire. L'organisme Hlm peut ainsi contribuer à la production locale d'énergie renouvelable et transformer ce qui peut apparaître comme une nouvelle contrainte en opportunité pour la transition énergétique. Le potentiel est là : selon une estimation de GRDF, sur la base de 43 kg de biodéchets par an et par habitant en moyenne, 10 millions de locataires du parc social produisent 460 000 tonnes de biodéchets mobilisables, à partir desquels « nous sommes en capacité de produire 500 GWh/an de biométhane - qui évitent 100 000 tonnes d'émissions de gaz à effet de serre - et environ 400 tonnes de fertilisants naturels. Si on considère l'hy-

.../...

L'OPH de l'agglomération de La Rochelle a déployé 22 sites de compostage en pied d'immeuble dans le quartier de Port-Neuf. 🌱



.../...

pothèse de 12 MWh/an/ logement, on alimente 42 000 logements Hlm pour leurs usages de chauffage», compte Laëtitia Aubeut-Chojnacki, chargée de développement biométhane, chef de marché collectivités chez GRDF.

Différents modèles de méthanisation existent dans les territoires, selon leur typologie et la nature du gisement : modèle mixte agriculture-biodéchets, projets de mini-méthanisation, de micro-méthanisation et, plus rarement, de méthanisation à partir de 100 % de biodéchets. « Sans logique partenariale, l'installation d'unités de méthanisation par le seul bailleur sur son foncier ne fonctionne pas. Ce n'est pas viable économiquement », commente Véronique Velez, responsable du département Innovation et prospective à l'USH, rappelant la conclusion d'une étude réalisée en 2021 sur la valorisation des biodéchets et des déchets verts par micro-méthanisation au sein du parc Hlm. « En revanche, des solutions de méthanisation mutualisées peuvent permettre de réinjecter du biométhane dans le réseau de gaz naturel. Ce sont des pistes possibles », souligne-t-elle.

GRDF accompagne déjà les bailleurs sociaux, dont 55 % du parc est chauffé au gaz. « Dans le cadre de nos missions de service public, nous avons aussi pour mission d'identifier de nouveaux usages du gaz mais également d'accompagner le développement de la filière biométhane en France, avec un objectif de 20 % de gaz vert en 2030 dans nos réseaux et de 100 % en 2050 », annonce Gaëtan Quesnel, chef de marché logement social. Le distributeur joue un triple rôle en direction des bailleurs sociaux : il forme et sensibilise les locataires au lien entre biodéchets et gaz vert, mais aussi les collaborateurs aux modalités de collecte et à la biométhanisation ; il facilite le montage des projets à l'échelle de plusieurs sites ou avec les collectivités, et met le bailleur en relation avec plusieurs organismes en charge de la collecte ; enfin, il applique des moyens innovants de co-animation pour sensibiliser, lancer des appels à projets, trouver des solutions nouvelles et, au final, lever les freins. GRDF travaille ainsi avec l'USH, qui va créer un groupe de travail sur les biodéchets et sur leur valorisation à la rentrée. ● D.V.

Contact :
veronique.velez@union-habitat.org

Déchets

PÉRIGORD HABITAT INSTALLE DES COMPOSTEURS COLLECTIFS

Dans le cadre des journées nationales "Tous au compost", organisées partout en France par le Réseau Compost Citoyen, entre le 25 mars et le 9 avril, les composteurs collectifs installés dans le quartier des Pinots, dans la commune de Trélassac, ont été mis en service par Périgord Habitat, en présence de locataires, de la mairie et du Syndicat mixte départemental des déchets de la Dordogne (SMD3). Une animatrice du SMD3 était présente pour accompagner les futurs usagers dans le démarrage du compostage. Elle a expliqué son fonctionnement et donné des conseils. « Ce projet a été initié bien en amont, né de la volonté des intervenants de proposer aux résidents une solution pour trier leurs déchets dans une démarche environnemen-



© Périgord Habitat

tales, mais aussi pour leur permettre de réduire le volume de leurs sacs noirs », souligne l'OPH qui prévoit des composteurs sur une vingtaine de sites. La fourniture des composteurs est financée par le SMD3 et Périgord Habitat.

À partir du 1^{er} janvier 2024, tous les ménages devront pou-

Installation de composteurs collectifs dans le quartier des Pinots, à Trélassac, le 8 avril.

voir trier leurs déchets biodégradables, selon la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (loi Agéc). ● V.L.

UN COCON FICHA POUR INCITER AU TRI



© Bourg Habitat

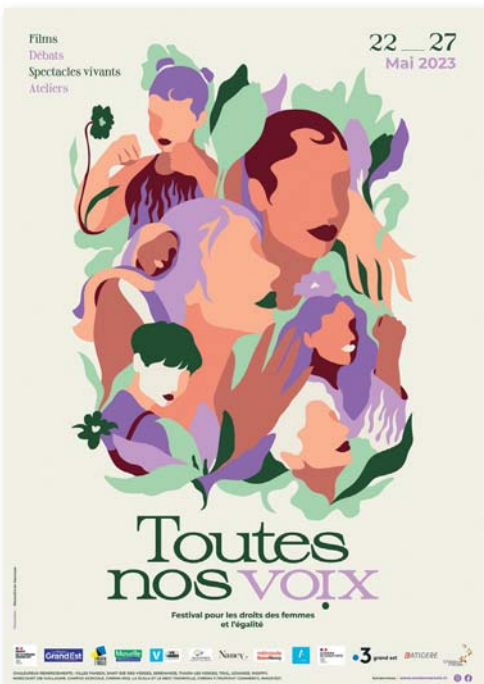
Le cocon FICHA est un container poubelle doté d'intelligence artificielle pour qualifier le tri.

qualité du tri et détecte les éventuelles erreurs qu'il signale par retour vocal immédiat. Le dispositif est gagnant-gagnant : le locataire utilisateur, qui doit composer un code personnel pour jeter ses déchets, peut cumuler des points via l'application FICHA, transformables en bons d'achat valables auprès de diverses enseignes comme la Fnac ou Carrefour. Bourg Habitat et la collectivité y gagnent aussi : les déchets sont mieux triés, et la démarche permet de mieux identifier la pertinence des tournées de collecte, notamment. Après un mois d'utilisation, FICHA a enregistré un taux de qualification de tri de 98 %.

Des bilans mensuels et trimestriels seront adressés aux locataires pour leur permettre de suivre leur évolution. L'organisme Hlm envisage de développer des partenariats locaux pour que les usagers bénéficient de bons d'achat valables auprès des commerçants locaux, avant d'étendre le dispositif. ● D.V.

Femmes

BATIGÈRE, PARTENAIRE DU FESTIVAL TOUTES NOS VOIX



Batigère était partenaire de la 1^{ère} édition du Festival Toutes nos voix qui s'est tenue du 22 au 27 mai en Lorraine, autour de la parole des femmes et de leur place dans la société. Un festival gratuit qui se veut « *culturel et citoyen* », itinérant et festif, dans lequel le bailleur, entreprise à mission depuis 2022, a proposé 3 temps forts. Un échange avec la réalisatrice, scénariste et actrice Coline Serreau a réuni, autour de son film *Mais qu'est-ce qu'elles veulent ?*, une centaine de personnes à Fameck, en Moselle. Après la projection, des femmes de cette commune de la vallée de la Fensch, en insertion professionnelle, salariées, à la retraite ou en apprentissage de la langue française, ont témoigné de « *leur cheminement, de leur recherche d'équilibre entre vie professionnelle et familiale. Elles ont évoqué leurs difficultés et leurs espérances* », rapporte Emmanuelle Gérard, directrice de la communication de Batigère.

Le bailleur a également organisé, dans

ses locaux, un échange avec une quarantaine d'élèves en lycée professionnel autour de l'égalité dans le travail en partenariat avec Elles bougent. À la fois membre de cette association et directrice générale de Batigère Maison Familiale, Cécile Roussel a présenté aux lycéens des métiers d'hommes exercés par des femmes et inversement. « *Ce qui est important, c'est la compétence !* », a témoigné l'ingénieure Sevgi Umay-Demirbilek, responsable Économie et qualité de la construction à Batigère, ainsi que l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle qu'elle a pu construire chez Batigère, organisme labellisé depuis 2011 Égalité professionnelle et Diversité par l'Afnor.

Enfin, Batigère a proposé une action culturelle pour évoquer les femmes et l'exil à travers la représentation du spectacle *À vau l'eau* de la compagnie Pardes Rimonim, en lien avec AMLI, à la scène nationale de Vandœuvre, dans le Grand Nancy. ● **V.L.**

© Festival Toutes nos voix

Handicap psychique

QUAND HABITAT INCLUSIF ET RÉSIDENCE CLASSIQUE FONT BON MÉNAGE

Aiguillon Construction et l'association Espoir 35 ont inauguré le 30 mai deux résidences Ty Koad et Perce-Neige, à La Bouëxière, petite commune d'Ille-et-Vilaine. La première est un habitat inclusif destiné à des personnes en situation de handicap psychique, qui s'intègre au même ensemble que la seconde, plus classique, composée de 6 logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) en maisons individuelles avec jardins privatifs.

Géré par l'association Espoir 35, Ty Koad accueille 6 personnes en logement individuel ordinaire, leur permettant de vivre de façon autonome. La résidence a été réalisée avec le soutien financier de la municipalité et du Conseil départemental. Le cadre de vie semi-collectif comprend un espace partagé, dans un lieu de vie rassurant.

Il s'agit du second projet porté par



© Aiguillon Construction

Aiguillon et Espoir 35 en Ille-et-Vilaine, après l'ouverture du village Kerlorson, à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) en 2020, organisé autour d'un foyer de

vie de 12 places et d'une résidence d'accueil de 24 logements. Un lieu qui accueille également le siège social d'Espoir 35. ● **V.L.**

➔ Résidence Perce-Neige, à La Bouëxière, en Ille-et-Vilaine.

Grenoble

Une charte de l'habitat et de la construction favorables à la santé

La Ville de Grenoble a lancé le 7 juin sa Charte de l'habitat et de la construction favorables à la santé. Document dont la vocation est de constituer « une boussole pour orienter les projets de réhabilitation et de construction », portés par des professionnels (promoteurs, bailleurs sociaux, architectes...) et par des particuliers, « vers l'intégration complète des questions de santé et de bien-être, physique et mental ». En 14 engagements incitant à dépasser les obligations légales, la charte complète le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), à la portée réglementaire et contraignante.

Parmi les 14 engagements figure celui de « tirer parti du bâti existant » (préférer la réhabilitation à la construction neuve et privilégier le recyclage et le réemploi de maté-

riaux), ou encore celui de « profiter de chaque projet pour réduire les îlots de chaleur urbains ». La charte invite également à adopter les principes de l'architecture bioclimatique (soins accordés à l'orientation, vues sur le paysage, masques solaires... ; utilisation de matériaux naturels et locaux comme le bois, la terre ou la paille et de systèmes techniques low tech pour l'isolation, la ventilation naturelle...).

Elle suggère de réserver, dans chaque opération, au sol et sur le bâti, des espaces végétalisés propices à la biodiversité. Elle invite enfin à prévoir l'adaptabilité et la réversibilité des projets, et d'en établir le bilan carbone. ● **V.L.**

Résidence O'Park (ICF Habitat), quartier de la Presqu'île. ●



© A. Poillet / Ville de Grenoble

Zone frontalière

La SAC Sacha présente ses solutions aux élus

Habitat 25 et Néolia ont organisé, sous la bannière de leur société de coordination Sacha, une première journée de rencontres intitulée « En chantier ! Parlons de votre territoire », sur le thème du trans-frontalier. Cette manifestation s'est tenue le 24 mai à Morteau, dans le Doubs, à moins d'une heure en voiture de la frontière franco-suisse, à destination des représentants des communes et collectivités, pour leur présenter des solutions d'aménagement urbain et de logement dans ces zones tendues, en prise avec d'importants enjeux dans les domaines

de : l'accès des jeunes au logement, l'adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population, la préservation du budget logement des familles et la dynamisation des centres-bourgs.

Les collaborateurs des deux organismes Hlm ont échangé avec la vingtaine de partenaires présents (élus locaux, responsables des services aménagement et action sociale des collectivités, représentants de l'État), en jouant sur la complémentarité de leurs compétences. Outre le logement locatif, celui des jeunes et des seniors, l'accès à la propriété,

l'aménagement, le logement déplaçable (tiny house) et le patrimoine communal ont été évoqués. L'après-midi, des visites de patrimoine à Villers-le-Lac ont permis de présenter, in situ, les savoir-faire des deux bailleurs.

Des projets concrets sont déjà initiés : un projet mixte (aménagement, accession sociale, location Hlm, acquisition-amélioration) est en cours aux Auxons, commune de 2 500 habitants du Grand Besançon. L'installation de tiny houses pour accueillir des alternants pourrait également intervenir dans les prochains mois. ● **D.V.**

Chantiers bloqués

Le Mans Métropole annonce un plan de soutien de 3 M€



© Shutterstock

Alors que Le Mans Métropole affiche 9 000 demandes de logements sociaux actuellement sans réponse et que la construction est passée de 600 logements neufs à potentiellement 125-130 en 2023, son président, Stéphane Le Foll, a annoncé fin mai un « plan de soutien local à la construction de logements » de 3 M€ en trois volets. Le premier concerne l'aide au secteur locatif social. Elle sera multipliée par deux, à 2,5 M€, afin de débloquer 23 opérations identifiées par les bailleurs sociaux, représentant 437 logements.

La Métropole déblocuera également 500 000 € pour l'accession aidée. L'aide actuelle, jusqu'à présent versée aux opérateurs, sera attribuée directement aux bénéficiaires pour qu'elle soit considérée par les banques « comme un apport personnel et facilite l'accès à l'emprunt », espère la Métropole. À cette aide de 5 000 € par ménage (sous plafond de ressources) s'ajoute une surprime de 3 000 € si le ménage est primo-accédant. Quant aux opérateurs de l'accession aidée, le prix plafond du dispositif existant est porté à 2 200 €/m² de surface utile contre 1 900 €/m² actuellement. Une aide complémentaire de 4 000 € par logement s'ajoute pour équilibrer le bilan des porteurs de projets.

Enfin, pour aider à la pré-commercialisation des opérations de promotion immobilière, Le Mans Métropole met en relation promoteurs et bailleurs sociaux sur des achats ponctuels de logements en Vefa sur les opérations « à enjeu ». ● **V.L.**

RÉHABILITATIONS

© Norevie



Douai (59). Situé dans le cœur de ville de Douai, l'Ehpad Le Jardin des Augustins a entamé depuis un an une rénovation complète, dans le respect des prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France. À l'extérieur, la façade a été ravalée et les menuiseries ont été remplacées. Au sein des 65 logements, les sols, les faux plafonds et le système de ventilation

ont été réhabilités. Les salles de bains sont en cours de rénovation et devraient accueillir à terme des équipements adaptés aux PMR (absence de colonnes de lavabo, système Taradouche sans bac et avec siphon intégré au sol, banc de douche). Coût total de l'opération : 1,3 M€ pour une livraison prévue à l'été 2023. Arch. : A2Bis. ● **Norevie**



© Axe Architecture

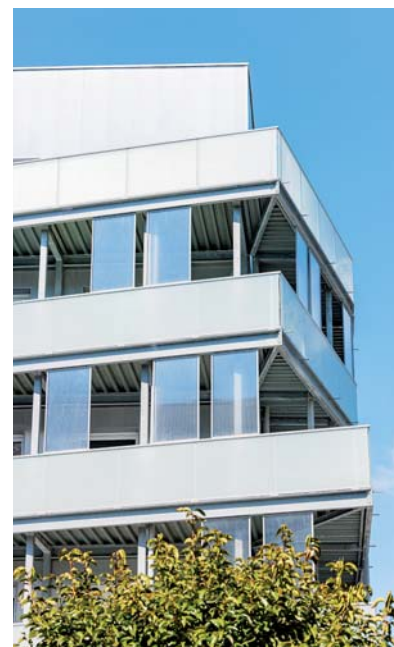
Lyon (69). Dans le quartier de la Guillotière et dans le cadre du PLU-H de la ville, l'immeuble vétuste La Massilia, dont GrandLyon Habitat possède 16 des 17 logements, subit une réhabilitation en profondeur à travers deux chantiers en cours, l'un porté par le bailleur et l'autre par la copropriété. À cette occasion, le bâtiment est totalement restructuré en 14 logements financés en PLUS et PLAI (6 T1bis, 4 T3 et 4 T4). Les travaux portent sur le ravalement de la façade et le remplacement des menuiseries, une réfection des logements, de la toiture, des caves et des parties communes, avec notamment la création d'un local poubelles. Coût de revient total : 1,6 M€. Arch. : Axe Architecture. ● **GrandLyon Habitat**

© LogemLoiret



Saran (45). Dans le quartier des Chimoutons, la réhabilitation d'une résidence de 137 logements s'est effectuée en 3 phases, entre 2020 et 2022. Les travaux dans les appartements ont porté sur la réfection des pièces humides et le changement des appareils sanitaires, le remplacement des chaudières, du système électrique et la création d'un système de VMC. Les parties communes ont été refaites avec le renouvellement des fenêtres des cages d'escalier et des portes de halls. Enfin, une isolation par l'extérieur a été posée, faisant baisser les charges énergétiques de 40 à 50 % et atteindre une étiquette énergétique C. Coût total de l'opération : 6,4 M€. Arch. : Atelier Carré d'Arche. ● **LogemLoiret**

Saint-Nazaire (44). La réhabilitation de la résidence Dolmen a permis, en plus d'améliorer les performances thermiques, de restructurer les 59 logements (35 T2, 22 T3 et 2 T4) via la pose d'une enveloppe extérieure métallique qui comprend l'isolation de la façade, augmente la surface de planchers et supporte les balcons. Le bâtiment, datant des années 1950, a subi une remise à neuf des appartements et des parties communes et les typologies des logements ont été revues pour s'adapter à la demande. Les travaux ont également mis un accent sur l'accessibilité, avec l'installation de 3 ascenseurs à l'extérieur des bâtiments et la création d'un appartement adapté aux PMR par étage. Coût total de l'opération : 6,95 M€. Arch. : Urban Makers. ● **Silène**



© R. Rocher

Densification

TRANSFORMER PLUTÔT QUE DÉMOLIR

Le 11 mai, Silène a inauguré deux résidences à Saint-Nazaire, situées sur le même foncier, dans une démarche de renouvellement urbain avec une approche de réhabilitation, pour la première, et de densification du foncier, pour la seconde. Transformer plutôt que démolir est le choix fait par Silène quand les conditions le permettent, dans le cadre de son programme Régénérations lancé en 2012. L'OPH rénove 3 000 logements du patrimoine de la Reconstruction, pour lesquels il investit 225 000 € au total.

Construite en 1959, la résidence de l'Île d'Aix compte 142 logements répartis sur 7 bâtiments dont la réhabilitation a été livrée en mars 2023. Cinq ascenseurs ont été installés et 25 logements adaptés aux PMR. Les parties communes ont été rénovées, la performance énergétique améliorée de même que le confort acoustique. Une centaine de locataires ont été relogés provisoirement, permettant de restructurer leurs appartements pour offrir des espaces de vie plus importants. Le coût total des travaux s'est élevé à plus de 9,7 M€ TTC.

La résidence Oléron est une construction neuve réalisée sur une réserve foncière de la résidence de l'Île d'Aix : une solution économique, dans un contexte de pression foncière,



© R. Rocher

puisque le patrimoine est déjà amorti, avec un effet réduit sur les loyers et une artificialisation des sols limitée.

La résidence propose 3 logements individuels du T2 au T4 duplex avec un étage et

142 logements réhabilités au sein de la résidence de l'Île d'Aix.

deux bâtiments collectifs de deux étages (8 et 12 logements). ● D.V.

Réhabilitation

ON VIT MIEUX CHEZ VICARD

Noalis a réceptionné le 9 mai les travaux entrepris depuis octobre 2021 "Chez Vicard", à La Rochefoucauld, commune charentaise de 3 000 habitants. La résidence compte 63 logements locatifs sociaux répartis dans 5 bâtiments construits entre 1977 et 1982. Le programme des travaux a mixé réhabilitation thermique (avec passage de l'étiquette C à B) et amélioration du confort, avec notamment la réfection complète et l'embellissement des pièces humides (cuisine, WC, salle de bains). Coût total de l'opération : 2,2 M€, soit 35 500 € en moyenne par logement.

Les travaux sur l'enveloppe des bâtiments se sont traduits par le ravalement des façades de

deux bâtiments, le remplacement de portes de halls d'entrée, l'amélioration de l'éclairage extérieur et celui des parties communes. La charpente a été renforcée. Un démoissage-nettoyage-révision a été réalisé sur la couverture et

la zinguerie. Les sols des balcons ont été repeints et leurs fixations révisées.

Dans les logements, toutes les portes palières ont été remplacées pour réduire les nuisances sonores, le nouveau sol PVC dans les pièces

humides est isophonique, une VMC a été installée là où il n'y en avait pas, des robinets thermostatiques ont été posés sur les radiateurs, tous les équipements sanitaires ont été changés (WC, meubles de salle de bains, miroirs, les baignoires par des douches). Les chaudières de trois bâtiments ont été remplacées. Les menuiseries extérieures et les volets ont été révisés.

Tous les bâtiments bénéficient désormais d'un contrôle d'accès avec interphonie. ● V.L.



© A. Bocros-Gil

Les travaux sur la résidence Chez Vicard visaient prioritairement la réhabilitation thermique et celle des pièces humides.

NOUVELLES RÉALISATIONS

© Alterlab



Châtelailon-Plage (17). Positionnée en entrée de ville, la résidence Le Castrum comporte 45 logements (4 T1, 18 T2, 18 T3 et 5 T4) répartis dans un bâtiment en U à l'architecture inspirée du décor balnéaire environnant. La résidence alterne des façades aux couleurs vives enveloppées dans du zinc avec des tuiles blanches vernies et s'organise autour d'un jardin

collectif et du parking. Les habitants disposent d'un jardin individuel ou d'un balcon. Cinq T3 ont été aménagés en duplex aux derniers étages et 4 appartements ont été aménagés pour les PMR en rez-de-chaussée. L'opération atteint la RT 2012 - 10% et obtient la certification NF Habitat HQE, pour un coût de revient total de 7,2 M€. Arch. : Alterlab. ● **Erilia**



© Habitat 76

Fécamp (76). Dans le centre historique de la ville, une ancienne friche industrielle a laissé place à 40 logements allant du T2 au T5, après démolition et construction. Construite sur un site inondable, la résidence Henri Dunant, en R+2, ne propose pas de logements au rez-de-chaussée, qui est utilisé pour le stationnement des voitures avec 48 places disponibles. La résidence obtient une performance énergétique E2C1, le label Effinergie + et est conforme à la RT 2012 - 20%. Le coût total de l'opération s'élève à 8,6 M€. Arch. : Artefact. ● **Habitat 76**

Vouillé (79). Dans cette commune de l'agglomération niortaise labellisée "Terre saine, commune sans pesticides" et "Territoire bio engagé", 12 maisons basse consommation allant du T2 au T4 ont accueilli leurs premiers locataires début juin. Les maisons atteignent la RT 2012 - 20% et l'opération a obtenu la certification NF Habitat. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur. L'opération affiche un coût total de plus de 2 M€, dont 1,3 M€ empruntés à la Banque des Territoires et 354 000 € financés par la communauté d'agglomération du Niortais. Arch. : Archimag. ●

Deux-Sèvres Habitat



© Deux-Sèvres Habitat

Bordeaux (33).

Au cœur du quartier Belvédère, situé sur la rive droite de la Garonne et aménagé par Bordeaux Euratlantique, 95 logements locatifs sociaux allant du T2 au T5 ont été livrés fin mai. Sur le site d'un ancien nœud d'autoroute et de



© ICF Habitat Atlantique

friches industrielles, la résidence s'organise autour de la cour centrale et de son jardin qui met face à face le bâtiment collectif et les maisons de villes mitoyennes qui composent cette opération. Cette livraison marque le début de la collaboration du bailleur dans ce secteur de l'OIN (Opération d'intérêt national) qui a été codésigné avec Clairsienne pour mener 35% des droits à construire alloués au locatif social et à l'accession sociale. Arch. : Atelier d'architecture Alonso Sarraute. ● **ICF Habitat Atlantique**

Centre-bourg

DU VILLAGE-RUE À CŒUR DE VILLAGE

Il était une fois en Béarn, un village-rue du nom de Mazères-Lezons, sans centralité, avec seulement une rue principale alignant presbytère, église, épicerie, mairie-école et deux cafés. Vinrent les années 1960, avec leur flambée anarchique de lotissements et de circulation automobile, coupant le village en deux, puis en quatre. Pour renverser ce destin de village-dortoir situé à 10 minutes en voiture du centre de Pau, le projet Cœur de village, dont la première pierre a été posée le 12 mai, a l'ambition non pas de redynamiser mais de créer un centre-bourg. Il prendra la forme d'un "parc habité" de presque 100 logements dans 2 hectares dont 45 %

Le projet de "parc habité", à Mazères-Lezons. ➔

destinés aux espaces verts. 24 appartements sont réservés à du locatif social, portés par le bailleur Pau Béarn Habitat. 71 logements (44 pavillons et 27 appartements) sont commercialisés en accession sociale (PSLA) via une SCCV (Société civile de construction vente) dénommée Au Cœur du Village, composée de deux coopératives Hlm, CISN Coopérative et Axanis, qui ont confié une mission d'accompagnement à une coopérative privée, la Scic Tequiu (Société coopérative d'intérêt collectif).

La place centrale accueillera, autour d'une fontaine et d'un



© Habiteo

kiosque, un café multiservices, un relais d'assistantes maternelles, un cabinet médical, un institut de beauté et une petite halle. De quoi attirer de nouveaux habitants et « retrouver un niveau démogra-

phique proche de celui des années 2000, après une régulière diminution de la population, passant de 2100 à 1900 habitants », espère la maire, Monique Sémaivoine, ainsi que la réouverture de deux classes. ● V.L.

Renouvellement urbain

RECONSTRUCTION IN SITU DANS LE QUARTIER ANRU DE SAINT-MALO

Les premiers locataires de la résidence Pierre de Coubertin (50 logements), à Saint-Malo, ont emménagé le 30 mai. Menée par l'OPH Émeraude Habitation, cette opération fait partie de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis dans l'unique quartier Anru de la ville, dénommé le Grand quartier (Merville, Êtrier et Alsace-Poitou). Elle permet à elle seule de reconstituer 20 % de l'offre, le projet de renouvellement urbain prévoyant la démolition-reconstruction de 265 logements locatifs sociaux d'ici à 2028.

La résidence Pierre de Coubertin a la particularité d'être située dans le quartier de l'Êtrier, enfreignant la règle selon laquelle toute reconstitution de l'offre doit être réalisée hors QPV. L'Anru a en effet accordé une dérogation, considérant que la résidence de 50 logements répartis en 35 PLUS-CD (construction-démolition) et 15 PLAI permettrait de

conserver la mixité sociale du secteur. Mixité générationnelle également, avec une diversité des typologies (1 T1, 23 T2, 17 T3 et 9 T4, dont 8 sont adaptés au référentiel "senior"), conçue par l'agence rennaise Clénet-Brosset-BNR.

Les performances énergétiques répondent à la RT 2012 - 10 %. Le programme, d'un coût de 6,4 M€, a été financé à 23 % (1,5 M€) par des subventions de la Région Bretagne (via le Pays de Saint-Malo), les subventions de l'Anru représentant 1,5 % du total. S'ajoutent les prêts de la Banque des Territoires (62 % du financement) et d'Action Logement dans le cadre du NPNRU, ainsi que les fonds propres d'Émeraude Habitation (7,5 %). ● V.L.



© Émeraude Habitation

La résidence de Coubertin permet, par son financement majoritairement en PLUS et la typologie de ses logements, de conserver une mixité sociale et générationnelle. ➔

En bref

Réseaux de chaleur. Un décret relatif aux systèmes de régulation de la température des systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid dans les bâtiments collectifs et tertiaires a été publié au J.O. du 8 juin 2023. Il définit les modalités d'application de l'obligation de calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid détaillées dans le Code de l'énergie et précise que « tout nouveau système de chauffage ou de refroidissement comporte un système de régulation automatique de la température ».

Biogaz. « Notre capacité d'injection de biogaz dans les réseaux représente environ 2 % de notre consommation totale de gaz aujourd'hui. Or, le biogaz a toute sa place dans notre futur mix énergétique », a déclaré Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition énergétique, le 13 juin, annonçant plusieurs mesures réglementaires pour renforcer le déploiement de la filière biogaz : une revalorisation de 12 % du tarif d'achat du biométhane injecté dans les réseaux de gaz, le cumul possible de l'obligation d'achat de biométhane à un tarif réglementé avec d'autres aides à l'investissement (Ademe, Régions...) et certaines dispositions pour sécuriser les porteurs de projets. ●

Reconversion

LES VOLUMES D'UNE SERRURERIE REMODELÉS EN PATIO

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée a inauguré le 24 mai la résidence Patio Nicolas de 14 logements, à Vénissieux, reconversion d'une ancienne serrurerie. Le volume et la silhouette industrielle du bâtiment d'origine ont été préservés, ainsi que trois façades. L'aménagement intérieur de l'atelier (planchers, escalier, toiture) a en revanche été entièrement démolé pour construire les logements, nécessitant une première étape de dépollution/désamiantage. Au centre de la

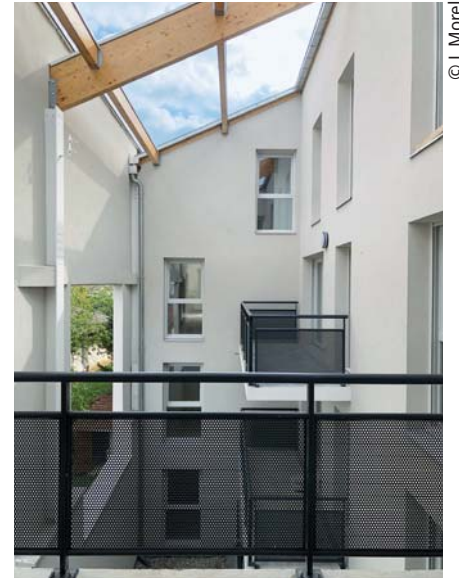
résidence, un patio à l'air libre a été créé, inondant de lumière naturelle les pièces adjacentes. « Il s'agissait de profiter d'une de ces larges ouvertures latérales pour créer un patio autour duquel viendraient se positionner les nouveaux logements. Ce patio a permis d'utiliser ce bâtiment de manière optimale et de créer des logements avec de larges balcons, non visibles depuis la rue », souligne l'architecte Pauline Quay, du cabinet Modulart.

Labellisés BBC Rénovation, les 14 logements (10 PLUS et

4 PLAI), dont 5 duplex, sont des T4 ou des T5 de 90 et 100 m². Ils sont accompagnés de 10 places de stationnement (dont 9 boxées) et d'un local vélo. Montant des travaux : 1,9 M€ TTC.

Le Patio Nicolas a été proposé, pour relogement, aux habitants d'une résidence des Minguettes d'ICF Habitat vouée à la démolition. ● V.L.

Lumières à tous les étages pour le Patio Nicolas. ➔



© J. Morel

Économie circulaire

6 MOIS D'EXPÉRIMENTATION AVEC DES ORGANISMES HLM

☞ La démarche conduite par l'USH avec Upcyclea visait à maximiser l'usage de produits issus du réemploi et à tester une plateforme d'économie circulaire.

Banque des Territoires. Elle a permis d'accompagner une vingtaine d'opérations, de septembre 2022 à mars 2023, en lien avec des associations régionales comme l'Aura Hlm. Elle avait vocation à préfigurer ce que pourrait être une plateforme d'économie circulaire Hlm, pour permettre de partager les diagnostics PEMD (Produits, équipements, matériaux et déchets) et de maximiser les solutions de réemploi entre bailleurs et avec d'autres acteurs des territoires (lire aussi AH 1189).

Différents cas d'usage ont été retenus : l'éco-conception d'un bâtiment circulaire "banque de matériaux" par Hauts-de-Seine Habitat, dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence de 29 logements, à Marnes-la-Coquette (92) ; la construction, par Morbihan Habitat, d'un bâtiment neuf de 4 logements sociaux individuels, à Saint-Jean-Brévelay (56), intégrant du réemploi ; portée par Alpes Isère Habitat, la réhabilitation en économie circulaire d'un bâtiment intégrant du réemploi, à partir de la déconstruction-reconstruction de 56 logements situés à Saint-Marcellin (38).

En conclusion, des gisements à potentiel de réemploi ont été inventoriés dans des diag-

nostics PEMD, consultables par des acteurs internes et externes aux organismes Hlm. Les acteurs du réemploi et organismes Hlm ont exprimé leur intérêt pour des gisements, donnant lieu à des mises en relation. Les réseaux ainsi constitués pourront être sollicités dans la poursuite des démarches de réemploi ou pour d'autres opérations. Par ailleurs, la modélisation sous forme d'écosystèmes de réemploi et la génération d'indicateurs environnementaux permettent de communiquer sur les démarches de réemploi envisagées.

L'expérimentation répond aussi aux questions : à quel moment du projet intégrer la question du réemploi ? Comment prescrire du réemploi dans le cadre des marchés publics ? Quels sont les indicateurs de circularité d'une opération ? Comment prévoir le stockage des produits réemployés ?

Les rencontres avec les acteurs du réemploi ont mis l'accent sur la nécessité d'avoir des informations précises dans les diagnostics PEMD digitalisés. Les photographies sont essentielles pour se positionner vis-à-vis d'un produit réemployable, et l'absence de matériaux dangereux comme l'amiante doit être prouvée.

Enfin, l'intégration de ces produits et matériaux dans un projet implique de fixer des objectifs clairs, mais aussi de collaborer avec les entreprises, les bureaux de contrôle ainsi que les acteurs du territoire pour cadrer la démarche et assurer sa réussite. ● V.V./D.V.

© Brummquell & André architectes



L'USH a publié en mai sur son centre de ressources en ligne un retour d'expériences sur l'expérimentation conduite avec Upcyclea, relative aux initiatives d'économie circulaire des organismes Hlm. Cette expérimentation, menée dans le cadre du plan d'actions Biodiversité et économie circulaire du logement social, a été co-financée par la

GESTION LOCATIVE

Conformité des détecteurs de fumée : le brasier des obligations réglementaires

La loi Alur de 2014⁽¹⁾ a réformé le cadre juridique des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (Daaf) dans les lieux d'habitation⁽²⁾. La dixième bougie d'anniversaire de cette loi approchant, les questions autour de la responsabilité de chacun (propriétaire, bailleur, locataire, occupant) crépitent, à l'heure du renouvellement du matériel et/ou des contrats conclus avec les prestataires.

© Shutterstock



La sécurité incendie est un enjeu majeur, voire brûlant, pour les organismes Hlm tant au niveau des locaux d'habitation, des locaux professionnels que de leurs établissements recevant du public. Afin de prévenir les risques d'incendie et d'assurer la protection des locataires, un cadre juridique strict régit l'installation, l'entretien et le renouvellement des Daaf (détecteurs autonomes avertisseurs de fumée) dans la mesure où les occupants doivent pouvoir être alertés automatiquement par un dispositif de détection de fumée dès le début d'un incendie⁽³⁾ dans chaque logement, qu'il se situe en habitation collective ou individuelle.

🔗 Lors de l'état des lieux de sortie, la charge financière du remplacement d'un détecteur défectueux pèse sur le locataire. Si c'est le bailleur qui procède au remplacement, avant la remise en location, il peut en répercuter le coût auprès du locataire sortant.

Ainsi, lors de ses contrôles, l'Ancols est attentive au respect de la réglementation incendie par les organismes Hlm, dont celle plus précise encadrant la présence de Daaf dans les logements. L'agence invite régulièrement les bailleurs sociaux à procéder au recensement exhaustif de ces équipements

de sécurité. Elle vérifie également à cette occasion la politique de chaque organisme en matière de rappel des règles et des risques aux locataires ou les procédures mises en place pour se conformer au cadre.

L'installation initiale du détecteur incombe au propriétaire

La partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH) répartit les rôles en matière de responsabilité liée à la prévention des incendies. Ainsi, le propriétaire a l'obligation d'installer un détecteur de fumée normalisé dans ses logements⁽⁴⁾. Il s'assure en conséquence du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée en cas de location. Une exception existe pour les logements-foyers et les logements familiaux lorsque ces catégories de logements sont gérées par des organismes agréés exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (lire l'encadré).

Ce cadre juridique n'est applicable que dans les parties privatives des locaux d'habitation. En effet, l'installation de Daaf dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation est strictement interdite.

L'entretien et le renouvellement du Daaf à la charge du locataire

La réglementation précitée indique que la responsabilité de l'entretien et du renouvellement du détecteur de fumée normalisé incombe à l'occupant du logement. Dans le cadre d'une location, c'est donc le locataire qui doit veiller au bon entretien et, le cas échéant, au renouvellement du matériel, tout au long du bail.

Dès lors, au moment de l'état des lieux de sortie, si le Daaf s'avère défectueux en raison d'une détérioration, d'un défaut d'entretien ou même par vétusté, la charge financière du remplacement pèse sur le locataire. En pratique, ce sont parfois les bailleurs qui procèdent au remplacement, avant la remise en location, et en répercutent le coût auprès du locataire sortant.

Lorsque la pile intrinsèquement attachée au détecteur initialement installée par le propriétaire ne fonctionne plus, le locataire n'est pas exonéré de son obligation de renou-

veler le matériel, peu importe que la période de garantie de l'équipement soit en cours ou expirée.

L'exigence d'un Daaf dit "normalisé"

Les textes du CCH font référence à la notion de Daaf dit "normalisé" aussi bien au stade de l'installation initiale du détecteur par le propriétaire que de son entretien et de son remplacement par l'occupant du logement. C'est l'arrêté du 5 février 2013⁽⁵⁾ qui définit les caractéristiques permettant d'identifier un détecteur normalisé. Parmi les critères obligatoires, le détecteur de fumée normalisé doit notamment comporter un indicateur de mise sous tension, être alimenté par piles, batteries incorporées (d'une durée de vie minimale d'un an) ou sur secteur, émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore minimal et un certain nombre d'informations marquées de manière indélébile. En tout état de cause, propriétaires et occupants devront s'assurer du marquage CE, attestant de la bonne évaluation de conformité du Daaf.

Depuis 2012, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a engagé un plan de surveillance renforcé des Daaf mis à disposition sur le marché français afin de contrôler leur fiabilité et leur sécurité.

La réalisation de l'entretien du Daaf par le bailleur est-elle possible ?

Compte tenu du risque accru pour la sécurité des occupants et des voisins, bon nombre d'organismes Hlm se demandent comment s'assurer du bon fonctionnement des détecteurs en milieu occupé, sans pouvoir vérifier le bon entretien voire le renouvellement

Le propriétaire d'un logement meublé, d'un logement-foyer, d'une RHVS* ou d'un logement de fonction est-il responsable de l'entretien et du renouvellement du Daaf ?

Oui, par dérogation au cadre juridique d'une location classique, ces responsabilités du propriétaire s'ajoutent à celle de l'installation initiale du Daaf, en application de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

En effet, cet article précise bien que la responsabilité d'installation, d'entretien et de renouvellement incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que ceux mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH, les RHVS, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi, et les locations meublées.

Ces responsabilités d'installation, d'entretien et de renouvellement incombent toutefois aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. ●

*Résidence hôtelière à vocation sociale.

Les organismes Hlm peuvent choisir de conclure un accord collectif local pour permettre l'entretien et le renouvellement des détecteurs de fumée en lieu et place de leurs locataires, avec refacturation des dépenses, éventuellement dans le cadre d'un contrat multiservices.

conforme de l'équipement relevant de la responsabilité des locataires. Or ces tâches peuvent être réalisées (puis refacturées) par les bailleurs ou les prestataires de leur choix, à condition d'avoir obtenu l'accord individuel (formalisé par écrit) du locataire qui s'engage par cette occasion à donner l'accès à son logement à cette fin.

Par ailleurs, les organismes Hlm peuvent également choisir de conclure un accord collectif local⁽⁶⁾ pour permettre l'entretien et le renouvellement des Daaf en lieu et place de leurs locataires, avec refacturation des dépenses, éventuellement dans le cadre d'un contrat multiservices.

La jurisprudence⁽⁷⁾ a en effet admis la voie de l'accord collectif pour conclure à l'opposabilité d'un contrat multiservices à un locataire qui manifestait son opposition individuelle. Dans le cas d'un accord collectif local régulièrement conclu, le locataire ne peut ni solliciter un remboursement ni contester la mise en application de ce type de contrat ayant été approuvé collectivement malgré son opposition explicite.

Un bilan du Daaf attendu

La loi du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation prévoyait qu'un rapport sur l'application et sur l'évaluation des dispositions régissant le Daaf soit transmis au Parlement à l'issue d'un délai de cinq ans, en rendant compte des actions d'information du public sur la prévention des incendies domestiques et sur la conduite à tenir en cas d'incendie. Or, treize ans plus tard, ledit rapport n'a toujours pas été publié, alors que des échanges semblent pourtant avoir été initiés à ce sujet entre la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) et le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment). Par la voie d'une question écrite⁽⁸⁾ posée au ministre chargé de la Ville et du logement, le député Pierre Morel-À-L'Huissier a récemment demandé à ce que ce rapport soit publié dans « les plus brefs délais ». La sonnette d'alarme est tirée ! ●

(1) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

(2) Instauré par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

(3) Art. L. 142-1 du CCH.

(4) Art. R. 142-3 du CCH.

(5) Arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du CCH.

(6) Dans les conditions de l'art. 42 de la loi du 23 décembre 1986.

(7) CA Douai, 21 juin 2007, n° 06/01089.

(8) Question n° 5879 publiée au JOAN du 21/02/2023, page 1692.

Thèmes : Gestion Locative - Daaf - Sécurité incendie

✉ **Contact :** François-Xavier Berthion, conseiller juridique pôle Gestion locative, Direction juridique et fiscale - Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

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



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.

