

Actualités

Habitat

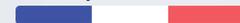
LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1196 | 30 septembre 2023

À LA CONQUÊTE DES TOITS

Focus Mais où va donc la politique de la ville ? | **Social** Prix USH-CDC de thèse : l'impact des séparations conjugales dans les trajectoires résidentielles | **Maîtrise d'ouvrage** Gestion de l'eau : zéro tuyau, zéro réseau

Fabriqué en France



LA MAISON
BIENVEILLANTE®

PRÉVOIR | PRÉVENIR | PROTÉGER

Chez vous, tout va bien.

STAND
H28

solinnov
URMET|GROUP

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



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:** Isabelle Costa, Achille Defawe, Agnès Fernandez, Victor Rainaldi. **Experts USH:** Catherine Hluszko, Pascale Loiseau, Valérie Souchet. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n°0528 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Couverture:** Gavrinis. **Photo de la couverture:** © Domofrance / Pascal Rousseau, Le Plateau des Possibles, à Bègles. **Photos du sommaire:** © Denis Chaussende, Valloire Habitat, Denis Allard. **Publicité:** page 2. **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 €



04 L'ACTUALITÉ

- PLF 2024 : une nouvelle alliance pour faire bouger les lignes budgétaires • Financement : la Banque des Territoires choisit la réhabilitation contre la construction • Pauvreté : le logement, laissé pour compte du Pacte des solidarités • Boucliers tarifaires: trop tôt pour l'électricité, du nouveau pour le gaz • Europe : 895 000 personnes privées d'un "chez soi" • Émeutiers = expulsés ? Troublante circulaire • Attributions : du mieux en 2021, mais la tendance reste à la baisse

08 FOCUS

Mais où va donc la politique de la ville ?

10 LE MOUVEMENT

- Fédération des ESH : le Fonds d'innovation sociale redonne du souffle aux locataires précaires (Valloire Habitat) • Fédération des Coop'Hlm : un manifeste centré sur le PTZ • Une convention type pour faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux (USH Centre-Val-de-Loire) • Nominations (UR Hlm Paca & Corse, CSF)

13 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes: Batigère Habitat, Maisons Claires, Somco, SA Mont-Blanc, AB-Habitat, Altéal

16 SOCIAL

- Seniors : pas à pas en partenariat (Partenord Habitat) • Le bien-vieillir des personnes handicapées, un impensé ? • Violences : un AMI pour les femmes malades, âgées, ou handicapées victimes de violences à domicile • Prix de thèse USH-CDC 2023 : l'impact des séparations conjugales dans les trajectoires résidentielles • Réfugiés : une bande dessinée aux couleurs de l'intégration (Opac Saône-et-Loire) • Énergie : une convention pour accompagner les plus fragiles (Nièvre Habitat) • Hébergement : mix logement / hébergement au cœur de Bordeaux (Clairsiennne) •

Pension de famille : un toit pour l'avenir des personnes fragiles (Plurial Novilia)

21 INNOVATION

Économie sociale et solidaire : 10 « aventures locales » pour habiter autrement (groupe CIB) - Des projets créateurs d'emplois (Domofrance, Néolia, Habitat 25, Loge.GBM, Valloire Habitat, Pierres & Lumières, 3F Centre-Val-de-Loire)

26 TERRITOIRES

- Paris : 40 % de logements « publics » en 2035, la capitale invoque Saint-Germain (Paris Habitat, RIVP)
- Nominations (GIE La Ville Autrement, France Ville Durable)

27 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Nouvelles réalisations (Silène, Unicil, Auvergne Habitat, LogemLoiret) • À la conquête des toits : Remodelage du "O" - Des maisons perchées en écoconception (Domofrance) - Deux étages de plus pour loger des étudiants à Lyon (GrandLyon Habitat) - Nouveaux étages en attique (Alliade Habitat) - Surélévation : Paris Habitat montre son Petit-Musc • Projets (Alliade Habitat, Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace & Centre-Alsace Habitat, groupe CIF, 1001 Vies Habitat, Néobilis, Orne Habitat, Sarthe Habitat) • Renouvellement urbain : triple label à Trouville (Inolya) • Reconversion : la géothermie utilisée à grande échelle (Loire Habitat) • Gestion de l'eau : zéro tuyau, zéro réseau (Maisons & Cités, Semac, Ozanam) • Réhabilitation énergétique : MassiRéno en cours dans une copropriété (groupe Les Chalets) • Reconversion : c'est la fin des (maisons de) vacances (Logélia) • Respire, l'outil qui pointe l'inconfort d'été des bâtiments • Revêtements de sols : quand un bailleur participe à la création d'un produit (Le Foyer Rémois)

35 DROIT ET FISCALITÉ

Fiscalité : Le régime fiscal du logement locatif intermédiaire

SAFER POD[®] S1

NUL NE PEUT VOUS PROPOSER UNE SÉCURITÉ AUSSI EFFICIENTE QUE VPSITEX

RETROUVEZ-NOUS

H'expo

STAND
H30
HALL

GRAND PALAIS

UNE SOLUTION DE SÉCURISATION À LA POINTE

- Qualité d'image HD
- 4 détecteurs inclus
- Filtrage intelligent des fausses alarmes
- 2 sirènes haute intensité
- Zéro raccordement
- Alimentation autonome (batterie et solaire)

Le système de **détection d'intrusions nouvelle génération**, pour les **sites et biens immobiliers vacants** quels que soient leurs complexités.



C'EST ICI QUE VOTRE
**NOUVELLE EXPÉRIENCE
SAFER POD** COMMENCE



Contact

info@vpsgroup.fr
0892 707 607
(35cts/minute+prix d'un appel local)

SUIVEZ-NOUS



 **VPSitex**
Le spécialiste de la protection
des sites vacants



Totem. Nouvelle vie pour ce cèdre séculaire de plus de 20 m de haut, abattu pour cause de nuisances sur la résidence des Izards, à Auzat (09). L'OPH de l'Ariège a fait appel au sculpteur Christophe Farragut dit "Chris le Farfadet", un artiste paysagiste élagueur et grimpeur de formation, qui façonne le bois à la tronçonneuse et qui a compris le souhait de l'Office : s'inscrire dans une « démarche culturelle, génératrice d'appartenance et de lien social ». À son origine indienne, le totem était un symbole, généralement sculpté dans le bois de cèdre, qui racontait une histoire, permettait de la transmettre dans le temps et de signifier son affiliation à un groupe, un clan. L'emblème idéal pour générer un sentiment d'appartenance. ● D.V.

PLF 2024

Une nouvelle alliance pour faire bouger les lignes budgétaires

Une semaine avant la présentation du projet de loi de Finances pour 2024 en conseil des ministres, 10 fédérations se sont constituées en «force collective de propositions pour une véritable politique du logement». L'Alliance pour le logement réunit l'USH et Pro Civis aux côtés de la FFB, la Fnaim, la FPI, Pôle Habitat FFB, l'Unis, l'Unne, l'Unsa et l'Untec. Elle s'inscrit «dans la continuité des différentes actions menées depuis 2022», comme celle composée de l'USH, la FFB, France Urbaine et la Fondation Abbé Pierre, lors de la campagne présidentielle de 2022 (lire AH 1163). «Dix raisons ont conduit à ancrer cette Alliance pour le logement dans le temps», indiquent les partenaires : l'urgence ; l'importance du lien emploi-logement ; un nécessaire contrat social ; l'attente de mesures concrètes et visibles ; l'amélioration permanente du cadre de vie ; la réussite de la planification écologique ; le soutien aux ménages, notamment modestes, et aux bailleurs ; des efforts collectifs pour la décarbonation ; un besoin de cohérence dans la durée ; des investissements en matière de formation. ● V.L.

© M. Farhat

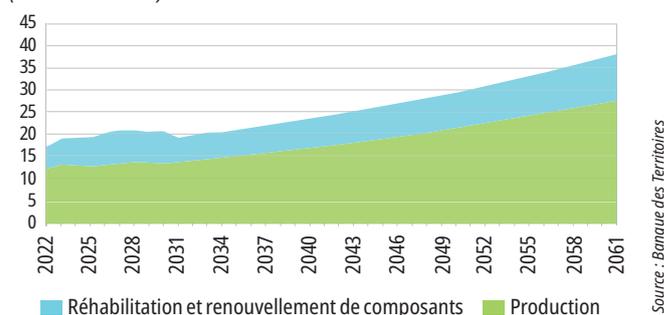


Un précédent : l'Alliance pour le logement, grande cause nationale du quinquennat, Palais Brongniart, le 9 mars 2022.

Financement

La Banque des Territoires choisit la réhabilitation contre la construction

Montants d'investissements prévus pour le parc social 2022-2061 (en Md€ courants)



« À politiques publiques constantes, il ne sera pas soutenable pour le secteur Hlm de mener des politiques d'investissement permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc », reconnaît la Banque des Territoires dans l'édition 2023 de son étude Perspectives publiée le 21 septembre, à deux semaines du congrès Hlm. Un changement de ton pour une institution qui s'était toujours montrée très optimiste sur la capacité financière

des bailleurs sociaux (lire AH 1174). Pour sa part, et « compte tenu des grands enjeux environnementaux et des ambitions de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) », elle a choisi son scénario : « Le secteur serait globalement en mesure de participer à l'augmentation de la rénovation de logements sociaux à court terme, mais en revoyant à la baisse son programme de constructions neuves à long terme, à un niveau de 66 000 logements par an ». Précisément, son scénario à 40 ans anticipe une trajectoire « ambitieuse » de réhabilitations jusqu'en 2030, avec une montée

En bref

Récession dans le bâtiment. La Fédération française du bâtiment s'attend à une perte de 14 Md€ en 2024 par rapport à 2022 et à la destruction de 150 000 emplois si « rien n'est fait » dans le PLF 2024. Son constat : un recul de 0,2 % de l'activité attendu en 2023 dû à la crise du logement neuf, - 15 % de mises en chantier (303 000 unités), chute de près de 30 % des permis de construire, effondrement des ventes de 35 % dans le diffus comme dans la promotion immobilière, défaillances d'entreprises en hausse de 39 %...

Seuls points positifs : l'amélioration-entretien et la rénovation énergétique, dont le chiffre d'affaires progresse respectivement de 2,4 % et 2,3 %.

Marché du logement neuf. « Si rien n'est fait, 80 000 logements manqueront à l'appel cette année », alerte Pascal Boulanger, président de la FPI France, le 14 septembre devant la presse. Les mises en vente ont baissé de 28,8 % par rapport au deuxième trimestre de 2022 et les ventes de 30,8 %. À noter, une très légère baisse des ventes en bloc

(- 2,7 %) qui s'explique, selon la FPI, « par le recul ce trimestre des ventes en bloc à destination des bailleurs sociaux, alors que celles à destination des acteurs du logement intermédiaire retrouvent une certaine vigueur depuis le début de l'année 2023 ». Vigueur particulièrement en Île-de-France, avec une hausse de 35 %.

Mobilisation des préfets. Patrice Vergriete a réuni les préfets le 19 septembre pour leur demander « d'appuyer les projets de logements et les collectivités qui s'engagent dans la production de

nouveaux logements », fait savoir son ministère. Il a appelé à « une mobilisation très forte en faveur du logement social », en indiquant que « près de 100 M€ de subventions restaient disponibles » pour être déployés sur les zones « où il y a le plus de besoins ». D'après nos échos, le ministre s'est montré ferme sur l'application de la loi SRU. Il a demandé aux préfets d'accélérer la signature des 400 contrats de mixité sociale en projet. Il a enfin demandé une « mise en œuvre rapide » du second plan Logement d'abord.

en puissance depuis 2022 (100 000 logements réhabilités) jusqu'en 2026 et 2027 (125 000) ; puis une redescende progressive jusqu'à retomber à 80 000 par an en moyenne entre 2030 et 2061. Une trajectoire possible « au détriment de la construction de logements sociaux ». Le nombre de logements construits à 40 ans ne dépasserait plus jamais la barre des 100 000, ni même celle des 80 000. De 80 800 en 2022, il passerait à 79 000 en 2023, 71 000 en 2025, 2026, 2027 et 2028, 68 000 en 2029 puis 66 000 jusqu'en 2060.

Et malgré cela, « à horizon 2050, l'équilibre financier du secteur se montrerait fragile (...), les bailleurs sociaux devront donc puiser dans leurs fonds propres », prévient la Banque des Territoires. Il faudra selon elle attendre les années 2050 pour entrevoir une éclaircie, « sous l'hypothèse d'un moindre effort à fournir en termes de réhabilitation du parc existant, mais aussi grâce à l'arrivée à échéance d'un volume important de dette ».

Sans oublier que ce scénario est écrit « à politiques publiques constantes ». ● V.L.

Planification écologique.

Élisabeth Borne a détaillé, le 19 septembre, aux chefs de partis et dans le cadre du CNR Planification écologique les 10 Md€ supplémentaires de l'État consacrés en 2024 à la transition écologique (7 Md€ sur 2024, 3 Md€ sur des projets pluriannuels), 1,6 Md€ est consacré à la rénovation des logements pour « soutenir notamment la montée en charge des rénovations performantes aidées et accompagnées par MaPrimeRénov', avec un objectif de 200 000 rénovations dès 2024 ». Les 500 M€

de plus annoncés pour le Fonds vert sont fléchés vers la rénovation des écoles.

Bien vieillir. La proposition de loi d'Aurore Bergé sur le bien-vieillir fera son retour au Parlement le 20 novembre. La ministre des Solidarités et des familles l'a annoncé lors des Assises des Ehpad, le 13 septembre. La proposition de loi de 14 articles, qu'elle avait déposée en décembre 2022 alors qu'elle était députée, avait recueilli plus 1 300 amendements et n'avait pas été votée lors

de son passage à l'Assemblée nationale au mois d'avril (lire AH 1191). Aurore Bergé dévoilera sa feuille de route en octobre. Une réforme du grand âge avait été annoncée en avril par son prédécesseur, Jean-Christophe Combe.

Handicap. Renforcer la connaissance de l'accessibilité du parc social : telle est la seule mesure concernant le secteur Hlm annoncée par Élisabeth Borne le 20 septembre à Saint-Denis, lors du 8^e Comité interministériel du handicap

(CIH), en conclusion des universités d'été du Conseil national consultatif des Personnes handicapées (CNCPH). Un groupe de travail sera lancé en 2024 pour aboutir l'année suivante à « la caractérisation de l'accessibilité de chaque logement » au sein du RPLS (Répertoire national des logements locatifs des bailleurs sociaux). Objectif : « Favoriser l'orientation des demandeurs vers le logement social qui correspond à leurs besoins ». Le CIH prévoit en 2026 de « contrôler la bonne application de la mesure auprès des bailleurs sociaux ». ●

Pauvreté

Le logement, laissé pour compte du Pacte des solidarités

Le Pacte des solidarités 2023-2027 dévoilé par Élisabeth Borne aux associations de lutte contre la pauvreté, le 18 septembre, sera augmenté de 50 % par rapport à la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté engagée en 2018. C'est ce qu'a annoncé la Première ministre, sans toutefois préciser le montant, qui devrait se situer autour de 13 Md€ si on se base sur les 8,5 Md€ de la stratégie 2018.

Alors que le comité d'évaluation de la stratégie contre la pauvreté préconisait en août 2022, dans son 3^e rapport, « de reconnaître la dimension structurelle du volet Logement dans la stratégie », cet avis n'a manifestement pas été entendu. La mesure dédiée au « plan d'urgence pour les enfants mal logés » prévoit un objectif de 100 % de scolarisation et un accès à l'alimentation, à la santé et à la culture... mais rien spécifiquement pour le logement des 2 000 enfants et leur famille qui, selon la FAS et l'Unicef, dorment dans la rue. Les autres mentions du logement - le lancement du plan Logement d'abord 2, l'accélération du plan logements étudiants qui prévoit 30 000 logements créés sur le quinquennat et la reconduction en 2024 des 203 000 places d'hébergement d'urgence -, reprennent des annonces déjà faites, sans donner plus de détails ou augmenter les ambitions. Le Pacte prévoit même 30 000 logements en intermédiation locative dans le parc privé dans le cadre du plan Logement d'abord 2 quand 35 000 étaient annoncés le 5 juin, en conclusion du CNR Logement (lire AH 1190), et aucune précision n'est indiquée concernant les objectifs PLAI.

Quelques bonnes nouvelles cependant : des travaux d'expertise sur « la possible ouverture de l'usage du chèque énergie au paiement des charges locatives

de chauffage dans le parc social » ; une aide pour la prise en charge des coûts liés à la reprise d'activité (mobilité, modes d'accueil...) avec un programme d'accompagnement emploi-logement baptisé Acel ; le renforcement de l'accompagnement de 30 000 ménages par an pour prévenir les expulsions locatives ; un soutien accordé aux femmes sans domicile, avec la pérennisation des 1 500 places d'hébergement qui leur sont dédiées et la création d'accueils de jour et de postes de coordinateurs ; un fonds vert de 2 Md€ pour accélérer la transition écologique des collectivités ; le doublement, en 2023, de MaPrimeRénov' Copropriétés ; un relèvement de plus de 50 % des obligations de CEE précarité par rapport aux prévisions 2022-2025. Enfin, un plan d'action de 50 M€ est dédié à l'Outre-mer. ● D.V.

Des moyens financiers supplémentaires seront intégrés au PLF 2024 pour l'aide alimentaire, auxquels s'ajouteront 80 M€ de crédits européens répartis sur 4 ans. ●



© Banque Alimentaire

LE CHIFFRE

225 €/mois.

C'est « l'avantage monétaire moyen » entre un loyer Hlm et un loyer dans le parc locatif privé, en 2020 en métropole, à caractéristiques du logement et date d'entrée dans les lieux comparables, calculé par le CGEDD, soit 35 % de moins pour le locataire du parc social. Il est plus élevé pour les appartements (238 € mensuels) que pour les maisons (152 €) et augmente avec la taille (139 € pour les T1 ; 248 € pour les T5 et +). Cumulé sur l'ensemble des ménages du parc social, cet avantage de loyer est estimé à 13,1 Md€ annuels. ●

Source : DataLab, juin 2023.

Énergie

Boucliers : trop tôt pour l'électricité, du nouveau pour le gaz

A lors que les prix de l'électricité bénéficient d'une relative accalmie sur les marchés, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) a informé le 14 septembre d'une possible hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRV) de 10 % à 20 % en février 2024. Hausse immédiatement exclue par la voix de Bruno Le Maire. Le ministre de l'Économie et des finances a rappelé que c'est au gouvernement de décider, deux fois par an, de revoir ou pas le tarif réglementé, comme il l'avait fait en annonçant une hausse de 15 % pour février 2023. La CRE a ensuite corrigé le tir dans un communiqué, affirmant qu'« il est encore trop tôt pour calculer le niveau des tarifs régle-

mentés de vente de l'électricité », calcul qui ne sera possible qu'à la fin de l'année.

S'il est donc trop tôt pour être certain que le gouvernement maintiendra son bouclier tarifaire sur l'électricité, un décret du 14 septembre (paru au JO du 15) précise les dispositifs du bouclier tarifaire gaz en faveur de l'habitat collectif résidentiel. Ainsi, les organismes de logement social auront jusqu'au 31 janvier 2024 pour se faire connaître auprès de leur fournisseur, afin de mobiliser l'aide au titre de l'année 2023. Le décret apporte par ailleurs des précisions pour le second semestre 2023, pour tenir compte de l'évolution des références du calcul de l'aide. ● **D.V.**

Europe

895 000 personnes privées d'un "chez soi"

« **C**haque nuit en Europe, une population équivalente à celle d'une ville comme Marseille ou Turin est privée de "chez-soi" », soit de l'ordre de 895 000 personnes. Cette situation « alarmante », décrite dans le 8^e *Regard sur le mal-logement en Europe*, rendu public le 5 septembre par la Feantsa⁽¹⁾ et la Fondation Abbé Pierre, n'est malheureusement « pas nouvelle » et surtout « atteste de l'incapacité des pays européens à faire du logement un droit fondamental ». Pourtant, soulignent Freek Spinnewijn, directeur de la Feantsa, et Christophe Robert, délégué général de la FAP, « les politiques publiques

requises pour y mettre un terme sont connues, éprouvées et devenues urgentes à mettre en œuvre : une régulation contraignante du marché du logement, un investissement massif dans la construction et la rénovation de logements sociaux, un renforcement des systèmes de protection sociale et des stratégies globales de lutte contre le sans-abrisme ».

Urgence car la situation se dégrade, sous les effets conjugués des répercussions de la guerre en Ukraine et de taux d'inflation « inédits ». La question de l'accès au logement et de l'hébergement des réfugiés ukrainiens se pose avec acuité, alors que le nombre de personnes à la rue augmente dans la majorité des pays européens. Seuls la Finlande, le Danemark et l'Autriche « sont parvenues à réduire significativement le nombre de personnes sans domicile sur leur territoire ».

Pour les personnes disposant d'un toit, si la qualité des logements s'amé-

liore en moyenne, « 4,3 % de la population totale européenne, soit plus de 19,2 millions de personnes, étaient dans une situation de privation sévère liée au logement en 2020 », selon les chiffres Eurostat. Une réalité qui recouvre les personnes « habitant un logement surpeuplé qui présente au moins un des défauts suivants : logements dont le toit fuit, sans baignoire ou douche ni toilettes intérieures ou considérés comme trop sombres ». En France, en 2020, près de 18 % de la population vivait dans un logement pouvant être considéré comme insalubre.

La Feantsa et la FAP appellent chaque État membre à « déployer d'urgence des stratégies nationales » pour mettre fin à cette situation des sans-domicile. La Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme (Epoch) pourrait devenir « un forum de soutien aux actions visant à combattre l'exclusion du logement ». Les auteurs enjoignent également à mettre en œuvre une « vague de rénovation » des logements indignes, accompagnée de garde-fous sociaux. Selon Eurofound, les rénovations nécessaires pour éradiquer l'habitat indigne « seraient remboursées en l'espace de 18 mois par les économies réalisées par le biais de la réduction des frais de santé et de l'amélioration de la situation sociale ». ● **M.T.**

© À Marseille, le quartier de Cazemajou après la destruction du bidonville.



© Shutterstock

(1) Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri.

Émeutiers = expulsés ?

Troublante circulaire

Dans une circulaire adressée le 30 août aux préfets de police et de département, intitulée *Fermeté systématique envers les délinquants auteurs de violences urbaines*, le ministre de l'Intérieur, Gérard Darmanin, et la secrétaire d'État chargée de la Ville, Sabrina Agresti-Roubache, leur demandent de « mobiliser tous les outils prévus par la loi pour expulser les délinquants des logements sociaux qu'ils occupent ». L'injonction découle de la polémique suscitée fin août par la communication sur l'expulsion d'une famille résidant dans un logement social du Val-d'Oise. « Cette expulsion, présentée comme une réponse au pillage d'un magasin pendant les émeutes par l'un des occupants du logement, faisait en réalité suite à une décision de justice préexistante qui avait prononcé la résiliation du contrat de bail et ordonné l'expulsion des occupants du logement en raison d'impayés de loyers », précise Marianne Louis dans un commu-

niqué de presse. La directrice générale de l'USH rappelle : « La participation d'un locataire ou ses ayants-droits aux émeutes ne saurait justifier une expulsion systématique du logement, les faits pouvant être totalement décorrélés de l'obligation d'usage paisible des lieux incombant au locataire (articles 1728 du Code civil et 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) ». De plus, les expulsions relatives à des troubles de jouissance ne peuvent intervenir qu'après une décision de justice, « le juge étant seul à pouvoir apprécier l'existence et la gravité d'un trouble ».

Et puisque la circulaire gouvernementale demande aux préfets de « réunir procureurs de la République et bailleurs sociaux en vue de la signature de protocoles d'accord relatifs à ces procédures d'expulsion », l'USH rappelle que des accords existent déjà dans une trentaine de départements. Ils abordent de façon plus globale les problématiques de sécurité et de tranquillité dans le parc social :



© M. Krafft

protection des collaborateurs de proximité, participation des bailleurs sociaux aux instances locales sur la sécurité, travaux de sécurisation des résidences, vidéoprotection... Le tout encadré par une convention nationale signée en 2019 avec le ministère de l'Intérieur (lire AH 1098), alors que des pourparlers sont toujours en cours avec le ministère de la Justice en vue de la signature d'une convention similaire.

🔗 La participation aux émeutes ne justifie pas l'expulsion d'un locataire de son logement social.

Pour les territoires qui n'en sont pas encore dotés, l'USH recommande aux organismes de veiller, dans leurs échanges avec les préfets et les procureurs, à ce que ces accords « s'inscrivent dans une stratégie globale, et ne se limitent pas seulement aux expulsions pour troubles ». ● V.L.

Attributions

Du mieux en 2021, mais la tendance reste à la baisse



« **A**près une année 2020 marquée par le Covid, les attributions de logements sociaux sont en hausse en 2021 », se félicitait le 25 juillet l'Ancols en publiant son tableau de bord 2021, précisant qu'elles restaient toutefois « inférieures aux années antérieures à 2020 ». L'agence a dénombré 440 000 attributions en 2021, soit +13 % en un an et -4 % par rapport à 2019, et confirme « la tendance de longue période d'une baisse graduelle des attributions ».

Autre motif de satisfaction : « Ce sont donc les zones les plus tendues, avec les taux d'attribution les plus bas, qui voient leurs volumes d'attribution augmenter

🔗 Selon l'Ancols, le délai d'attente moyen d'un logement social était d'un an et quatre mois en 2021.

le plus fortement ». Les attributions en zone A bis dépassent en 2021 les 31 000 ménages (+33 % en un an), « un résultat non atteint depuis 2017 », pointe l'Ancols. Côté demandes, l'agence calcule qu'elles ont augmenté en 2021 « mais plus modérément que les attributions (+4 % contre +13 %), conduisant à une amélioration du taux d'attribution ». Ce taux passe en effet de 11 % en 2020 à 12 % en 2021 en moyenne (6 % en zone A bis ; 19 % en zone C), quand il était à 13 % en 2019. Les délais d'attente moyens étaient d'une année, 4 mois et 15 jours en 2021, soit 32 jours de plus qu'en 2020 et 98 jours en plus par rapport à 2016.

L'Ancols souligne enfin que les attributions au titre du Dalo ont dépassé les 24 000 ménages prioritaires, « un chiffre record ». ● V.L.

© F. Achdou

FNAR

Mais où va donc la politique de la ville ?

Deux mois après des émeutes urbaines sans précédent dans l'histoire des quartiers, alors qu'une nouvelle secrétaire d'État est en poste depuis l'été et que la nouvelle génération des contrats de ville est encore reportée, la Fnar a réuni une assemblée des territoires autour de l'avenir de la politique de la ville, avec pour grand témoin le sociologue et politiste Renaud Epstein. Sans filtre.

Quand Lionel Primault, directeur de la Fnar, a contacté cet été Renaud Epstein pour introduire son assemblée des territoires sur le thème de l'avenir de la politique de la ville, le sociologue, maître de conférences en sciences politiques à Sciences Po Saint-Germain-en-Laye, n'imaginait pas que le contexte serait à ce point, en cette rentrée de septembre, à « l'incertitude, l'indécision et l'absence de perspective ». À ceux qui comptaient sur lui, le 12 septembre, pour y voir plus clair, Renaud Epstein a très vite séché les espoirs : « Je vais plutôt vous raconter pourquoi il ne faut s'attendre à aucune perspective ».

Toutes les précédentes « grandes émeutes » des quartiers avaient « systématiquement été suivies d'annonces de transformation, voire de réforme structurelle de la politique de la ville », dit-il. Mais avec les dernières, celles qui ont suivi la mort du jeune Nahel, tué le 27 juin à Nanterre par un policier lors d'un contrôle routier, « pour la première fois cela n'a pas été le cas ». Ce n'est plus l'efficacité de la politique de la ville qui est critiquée, « c'est sa légitimité ». À écouter Renaud Epstein, le travail de sapes dure depuis au moins 10 ans.

Quartiers contre France périphérique ?

Finis le temps où Jacques Chirac promettait de s'attaquer à la « fracture sociale ». Dans le débat public, la fracture se placerait désormais « entre des métropoles qui vont bien et une France périphérique⁽¹⁾ - dont on ne sait pas trop ce que c'est - qui irait mal et subirait l'abandon de l'État ». Cette mise en opposition entre les supposés milliards donnés aux quartiers et l'abandon de « la France des sous-préfectures » - « invalidée par les travaux scientifiques », précise Renaud Epstein - est une petite musique qui résonne « et pas seulement à l'extrême droite ». Ce n'est ni à Saint-Denis, ni à Mantes-la-Jolie, mais à Auch, dans le Gers, que le président François Hollande annonce, en 2013, la réforme de la géographie prioritaire portée

par son ministre François Lamy. Le député Stéphane Peu confirme : « L'idée que les quartiers croulent sous l'argent gaspillé au détriment des zones rurales et périurbaines est partagée sur tous les bancs ».

Ce qui permet à Sabrina Agresti-Roubache d'annoncer cet été dans le JDD nouvelle formule, quelques jours après sa nomination au secrétariat d'État à la Politique de la ville : « La politique du chèque, c'est fini, ça ne marche pas ». Si l'affirmation n'est pas étayée, ni par des études ni par des chiffres, c'est que depuis quelques années « la politique de la ville n'a plus d'administration dédiée », rappelle Renaud Epstein⁽²⁾, si bien qu'« il n'y a plus de capacité de réflexion dans l'appareil d'État. Conséquence : les contrats de ville, qui devaient être renouvelés en 2020, ont été repoussés d'un an, puis d'un an, puis maintenant de 6 mois ». Quant à la circulaire adressée aux préfets le 31 août pour les négocier : « C'est du vide, il n'y a rien sauf une date de fin de la négociation avec les élus, mars 2024 ». Le sociologue égraine : rien sur les subventions, rien sur les instruments, rien sur les orientations... La secrétaire d'État, qui a dans ses attributions « le déploiement du projet "Marseille en grand" », ne dit rien dans son instruction aux préfets sur sa doctrine d'une gestion spécifique des quartiers versus un recours maximum aux politiques de droit commun, rien sur le rôle de l'interministériel, rien sur la lutte contre les discriminations, la mixité sociale, les enjeux démocratiques dans les quartiers... Et inutile de compter sur l'État local, où « la connaissance des quartiers vient de la police, c'est un prisme très particulier », observe Renaud Epstein.

D'ailleurs, « le rattachement de la Ville au ministère de l'Intérieur et la séparation de la

Selon le sociologue Renaud Epstein, « la rénovation urbaine, ça marche : elle apporte des transformations urbaines, elle améliore le confort de vie des habitants ».

Ici à Pantin (Pantin Habitat). ➤

Ville et du Logement sont des sujets d'inquiétude » pour Patrick Norynberg, représentant du Mouvement des régies de quartier au Conseil national des villes (CNV), qui place le partenariat au cœur de cette politique publique.

Croyance

L'Anru, encensée jusqu'à la date fatidique du 27 juin et dont les festivités pour ses 20 ans devaient constituer un point d'orgue de la séquence « banlieue » d'Emmanuel Macron à Marseille, joue la discrétion. Dans le débat politique et médiatique, les émeutes apparaissent comme la preuve de l'échec de la rénovation urbaine. Or « la rénovation urbaine, ça marche : elle apporte des transformations urbaines, elle améliore le confort de vie des habitants », défend Renaud Epstein. Ce qu'il faut remettre en cause, c'est « la croyance que la rénovation urbaine pouvait résoudre les problèmes multidimensionnels des quartiers populaires ». « Imaginez une seconde l'état de ce pays s'il n'y avait pas



eu de rénovation urbaine », renchérit Stéphane Peu pour qui la politique de la ville doit s'attaquer à l'éducation, et même à la « continuité éducative ». Romain Biessy, secrétaire confédéral de la CSF, en fait également un sujet de mixité : « Quand un habitant n'a plus confiance dans son quartier, le seul moyen pour garder la jeune génération en ascension sociale, c'est la qualité de l'école ». Laquelle se mesure par « le bouche-à-oreille des mamans devant l'école ».

Renaud Epstein préférerait des études plus scientifiques. Si on sait montrer que les entrants dans le parc social sont plus pauvres que les sortants, le chercheur voudrait bien analyser « où vont les gens » quand ils déménagent des QPV. Il invite le Mouvement Hlm à partager ses données sur ces « mobilités sortantes », afin d'étayer le débat public sur l'efficacité de la politique de la ville. Sur le volet financier, pour casser le discours ambiant, il suggère d'entreprendre la géolocalisation des aides publiques. Les Data existent, ne manque qu'un mandat

de l'administration. Peu de chances qu'il apparaisse dans le CIV prévu le 9 octobre, qui doit présenter le programme Quartiers 2030. Renaud Epstein n'attend pas non plus grand-chose du CNR Post-émeutes.

Cette période de vacuité est « peut-être un moment ouvert », s'interroge le sociologue, convaincu que « le Mouvement Hlm est sans doute le mouvement le plus structuré » pour redonner chair à la politique de la ville. « Cela ne peut venir que de vous, ou d'une émeute », conclut-il. « Le Mouvement Hlm sera un contributeur actif à une vision ambitieuse de la politique de la ville », répond Jean-Luc Vidon, président de la Fnar, plus que jamais combatif. ● **V.L.**

(1) Du nom de l'ouvrage La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires, Christophe Guilluy, éd. Flammarion, 2014.

(2) La Délégation interministérielle à la ville (DIV) a fusionné avec la Datar dans le CGET en 2014, lui-même fondu dans l'ANCT en 2019.

En bref

CIV. Elisabeth Borne a annoncé aux préfets, réunis le 8 septembre à Matignon, qu'un Comité interministériel des villes se tiendra le 9 octobre. « Il est important de ne pas réduire la question des violences urbaines à la question des banlieues », a souligné la Première ministre, indiquant que sur 500 communes qui ont connu des violences, après la mort de Nahel le 27 juin, le tiers n'avait aucun QPV, et que dans la moitié des QPV il n'y a pas eu de violences. « Il y a des questions de sécurité et d'ordre public, bien sûr, mais plus largement de respect de l'autorité, d'intégration, d'éducation, de lutte contre la précarité et de mixité sociale », a-t-elle déclaré.

Contrats de ville. La secrétaire d'État chargée de la Ville a adressé le 31 août aux préfets une circulaire sur l'élaboration des contrats de ville 2024-2030. Sabrina Agresti-Roubache n'a pas retenu l'idée de « piliers » : les grandes priorités devront être « recentrées sur les enjeux locaux » et définies avant le 31 décembre, pour une signature des contrats avant le 31 mars 2024. Ils comprendront un volet investissement (dotations de l'État, de ses opérateurs, de la Banque des Territoires, des collectivités, des bailleurs sociaux et des acteurs privés) et au moins 50 % d'entre eux se feront sous forme de convention pluriannuelle d'objectifs. La consultation citoyenne est prolongée jusqu'au 31 octobre. La nouvelle liste des QPV sera publiée par décret avant le 31 décembre, pour 6 ans avec une actualisation en 2027.

CNR Post-émeutes. Le président de la République, Emmanuel Macron, a réuni le 7 septembre le Conseil national de la refondation dans son format plénier, un an après son lancement à Marcoussis. Trois CNR thématiques sont créés, dont un CNR Post-émeutes. À propos du CNR Logement, l'Élysée indique que ses conclusions « sont plutôt un début qu'un aboutissement » et constituent une base pour la feuille de route du nouveau ministre. ●



© C. Suzzi / Regard Neuf 9

Nominations

AR Hlm Paca & Corse

© B. Le Quiniou pour Unicil



Éric Pinatel, directeur général d'Unicil, ancien dirigeant de Logirem, d'Erilia et au sein du groupe ICF Habitat, a été élu président de l'Association régionale Hlm Paca & Corse le 3 juillet, pour un mandat de trois ans.

La CSF

© CSF



Gérard Pinchon a été élu le 10 juin président de la CSF (la Confédération syndicale des familles). Il est le premier président élu, à la suite de la modification des statuts adoptée le même jour en congrès extraordinaire. Il exerçait auparavant les fonctions de Trésorier national. ●

En bref

Opérations bloquées. 240 opérations en projet, concernant près de 6 000 logements sociaux, étaient en difficultés en juin dans la région, selon une enquête menée par l'UR Hlm Nouvelle-Aquitaine. Les trois quarts d'entre eux ont reçu leur agrément. Près des deux tiers sont sous maîtrise d'ouvrage directe. « *Les déséquilibres économiques restent la principale cause de difficulté* », indique l'association régionale en précisant toutefois que « *la revalorisation récente des barèmes de prix plafonds Vefa ont permis de débloquer plusieurs centaines de logements identifiés comme en difficulté à l'automne 2022* » et que « *les financements complémentaires de certaines collectivités locales ont pu également être déterminants* ». ●

Fédération des Coop'Hlm

Un manifeste centré sur le PTZ

© Fédération des Coop'Hlm



La Fédération des Coop'Hlm a publié le 1^{er} septembre un manifeste dans lequel elle s'oppose, en 4 pages, au recentrage du prêt à taux zéro, annoncé le 5 juin par Élisabeth Borne en conclusion du CNR Logement (lire AH 1190). Recentrage qui se traduit par deux mesures : supprimer en 2024 le PTZ pour toute acquisition d'un logement neuf en zones B2 et C ; dans les autres territoires, le limiter à l'acquisition d'un appartement. Avec pour conséquence de « *mettre à l'écart 93 % des communes et mettre en difficulté les ménages engagés dans une démarche de location-accession* », alerte la Fédération.

Elle demande le maintien du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf sur l'ensemble du territoire, en individuel comme en collectif, pour l'ensemble des logements neufs « *et a minima dès lors qu'il concerne un dispositif d'accession sociale à la propriété (PSLA, BRS, Anru/QPV)* ». Quelle que soit la position du gouvernement sur cette proposition, elle demande dans le projet de loi de Finances pour 2024 une clause de sauvegarde prévoyant, sur une période limitée dans le temps (24 mois), l'éligibilité au PTZ pour toute personne ayant signé un contrat de location-accession avant le 31 décembre 2023.

Rappelant qu'en 2022, « *la très grande majorité des acquéreurs des Coop'Hlm ont pu devenir propriétaires grâce au prêt à taux zéro* », la Fédération insiste : « *Le supprimer, c'est obliger nos futurs clients à renoncer à ce qui est bien souvent le projet d'une vie et les amener à devoir rester dans leur logement ou, pour les plus aisés d'entre eux, à se reporter sur l'acquisition d'un logement de moindre qualité avec une localisation moins adaptée à leurs souhaits* ». ● **V.L.**

Association régionale

Une convention type pour faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux

Dans le cadre de groupes de travail conduits en inter-organismes à l'échelle régionale, l'USH Centre-Val-de-Loire a produit une convention type au titre des collectivités locales pour faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux. Elle définit : le cadre territorial de la convention ; le patrimoine locatif social concerné par la convention ; l'état du stock de logements réservés ; l'estimatif du flux de logements ; les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ; les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ; les modalités d'attribution des logements ; les modalités d'évaluation annuelle ; les modalités d'actualisation ; la durée de la convention.

La convention type est en ligne sur le centre de ressources de l'USH, dans le dossier dédié à la Gestion de la demande et des attributions de logement social. ● **V.L.**

Lectures



Mathieu Lamy, président de l'OPQTECC, organisme de qualification consacré aux économistes de la construction et aux programmistes, dont l'USH est administrateur, a publié en mars un livre intitulé *Initiation à l'économie de la construction* aux éditions Le Moniteur. Il vise à faire connaître la profession et invite les maîtres d'ouvrage à y recourir, d'autant plus dans le contexte actuel de transition écologique et sociétale du secteur de la construction. ●



Dans son ouvrage *Logement : critique d'une politique impossible*, paru en avril aux éditions de L'Aube, issu de sa thèse intitulée *Modèle Hlm, le logement social dans la politique du logement contemporaine en France* soutenue en janvier 2023, François Rochon tire le fil d'une politique « *fragmentaire* » qui rendrait toute politique du logement « *impossible* ». Il appelle à une vision d'ensemble coproduite par et avec les acteurs du logement. ● **V.S.**

FÉDÉRATION DES ESH

Le Fonds d'innovation sociale redonne du souffle aux locataires précaires

“Inspiration”, “Oxygène”, “Inclusion”, “Rêver”. Quatre mots qui font du bien, et qui ont été prononcés à plusieurs reprises lors des 12^e Rencontres du Fonds pour l'innovation sociale de la Fédération des ESH, organisées les 6 et 7 septembre à Besançon autour de la thématique « *Le FIS : un outil de lien social vers l'emploi ?* ».

© D. Valranges



Les témoignages de locataires Hlm furent nombreux, et souvent émouvants, aux 12^e Rencontres du Fonds d'innovation sociale (FIS) de la Fédération des ESH, les 6 et 7 septembre à Besançon. Ils exprimaient tout à la fois la gratitude, le sentiment d'utilité, l'épanouissement retrouvé après avoir obtenu un emploi grâce à un projet subventionné. Ils ont également mis en lumière le rôle précieux des associations volontaires et des personnes qui travaillent au quotidien pour l'insertion des habitants les plus précaires. Autant dire que la question choisie cette année comme fil rouge de ces journées, « *Le Fonds d'innovation sociale : un outil de lien social vers l'emploi ?* », relevait de l'euphémisme.

« *Le Fonds est l'une des façons de montrer que le modèle Hlm crée aussi de la valeur sociale* », a résumé Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH et du Fonds d'innovation sociale. « *Le soutien du FIS ce n'est pas que de l'argent. C'est le passage aussi à l'insertion professionnelle* », souligne Jennifer Firmin-Brihier, chargée de mission au Pôle territorial de coopération économique du Gâtinais, dont le projet *Mille aiguilles : plus que des points* mené avec *Valloire Habitat*, l'association *Mille Sourires* et l'entreprise *France Luxury Shirt*,

Anne Vignot, maire de Besançon et présidente de Besançon Métropole, était le Grand témoin des 12^e Rencontres du Fonds d'innovation sociale.

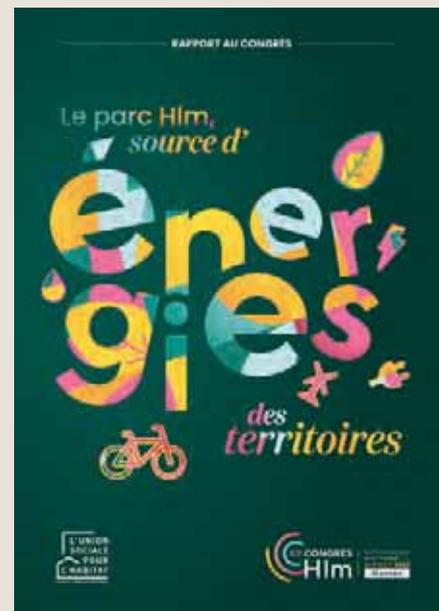
a été lauréat en 2022 (lire p. 25). Béatrice Domenici, directrice adjointe de La Ressource AAA, qui organise des ateliers de réemploi dans les quartiers du Centre-Val-de-Loire (lire p. 25), témoigne : « *Au début nous n'avions pas de salarié, puis un, puis deux. Neuf ans plus tard, nous sommes 80* ». À l'exemple d'Alexis Chalopin, qui collecte les objets et encombrants : « *Je me suis investi sur le projet en tant que bénévole et j'ai réussi à en faire un emploi* ». Pour Béatrice Domenici, « *nous sommes la première marche vers leur retour à l'emploi, ici ils réapprennent le savoir-être de l'entreprise, travailler en équipe, arriver à l'heure, se respecter, respecter les consignes* ».

Grand témoin de ces Rencontres, Anne Vignot, maire de Besançon et présidente de Besançon Métropole, a déclaré : « *Il est urgent que chaque acteur du territoire s'investisse sur ces questions sociales. Quand l'entreprise intègre cette dimension-là, c'est toute la société qui bouge. Avec ces projets, on remet les personnes au cœur de la société, c'est essentiel* ». ● D.V.

APPEL À CONTRIBUTION

Créé en 2007 par la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat, le Fonds d'innovation sociale (FIS) est financé par un appel à contribution volontaire auprès des ESH, à hauteur d'1 € par logement. À l'heure actuelle, plus de 50 % d'entre elles y prennent part. « *Il faut essayer d'avoir plus de projets et peut-être un jour obtenir que tout le monde participe au Fonds* », a insisté Valérie Fournier. « *Le FIS est un formidable outil, non seulement par rapport à son aide financière et son volet pluriannuel, mais surtout parce qu'il aide à regrouper un bailleur et le tissu associatif* », a appuyé Jacques Ferrand, DG de Néolia, qui souhaite lui aussi que « *les 50 % d'ESH qui ne contribuent pas au Fonds s'y associent pour doubler la capacité des projets* ». Un appel également relayé par Éric Pinatel, DG d'Unicil, tout nouveau président de l'AR Hlm Paca & Corse (voir p. 11) et membre du comité de sélection : « *Même si nous sommes conscients que monter un projet d'innovation sociale est loin d'être simple lorsque, comme actuellement, notre profession subit de violents orages, il serait dommageable voire dangereux d'avoir comme premier réflexe la suppression des zones de ciel bleu* », a-t-il ajouté, évoquant « *l'oxygène* » que constituent pour lui les projets soumis. Valérie Fournier a par ailleurs annoncé que la Fédération avait l'intention de s'engager dans un Tour de France des ESH pour « *retrouver un nombre de projets importants* » et dupliquer ceux des lauréats. ●

VIENT DE PARAÎTRE



RAPPORT AU CONGRÈS

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.

Le parc Hlm, source d'énergies des territoires

De quelle manière le secteur Hlm peut et doit s'emparer, à moyen et long terme, de la question de la production et du pilotage de l'énergie ? Dans son *Rapport au congrès 2023*, l'USH répond à cette question sous plusieurs formes : une analyse prospective à 2050 pour s'adapter aux enjeux énergétiques et climatiques ; une bande dessinée d'anticipation de sept planches qui explore les systèmes énergétiques locaux de demain ; les tribunes de neuf grands témoins sur leur vision des actions possibles pour le Mouvement Hlm ; et enfin une partie dédiée aux solutions techniques (géothermie de surface, réseau urbain, solaire thermique/photovoltaïque, gaz verts et renouvelables, récupération de la chaleur fatale, éolien de toiture) pour envisager comment le parc Hlm peut contribuer à leur essor.

Dans un éditorial, Emmanuelle Cosse présente le choix de ce sujet : « *L'intérêt général passe par l'adaptation de nos sociétés aux nouvelles données environnementales pour défendre les plus précaires contre les dérèglements climatiques. En second lieu, nous sommes des spécialistes du temps long. (...) Enfin, nous sommes des acteurs reconnus des territoires* ». ●

Vie des organismes

NAISSANCE DE BATIGÈRE HABITAT

© Batigère Habitat



☞ Nicolas Zitoli, le président de Batigère Habitat.

chargé de l'Île-de-France, et François Codvelle, chargé de la tranquillité résidentielle et du cadre de vie - et 6 DG adjoints.

Batigère Grand Est apporte 37 819 logements situés en Meurthe-et-Moselle, Moselle et Alsace, mais aussi en Provence-Alpes-Côte-d'Azur et en Île-de-France, auxquels s'ajoutent les 32 852 logements de Batigère en Île-de-France et les

5 095 logements à Paris et région parisienne d'Espace Habitat Construction. Forte au total de près de 76 000 logements, de 170 000 locataires et de 1 000 collaboratrices et collaborateurs, Batigère Habitat est dotée de moyens financiers consolidés, avec une plus grande capacité d'investissement, à hauteur de 400 M€/an (1 400 logements neufs ou acquis et 2 000 logements réhabilités par an). ● D.V.

Batigère Grand Est, Batigère en Île-de-France et Espace Habitat Construction ont fusionné pour former une seule société, Batigère Habitat, dont le siège est à Nancy. Les assemblées générales extraordinaires de ces 3 ESH, membres de la SAC Batigère, ont validé ce rapprochement le 31 juillet. Nicolas Zitoli a été nommé président et Sébastien Tilignac, directeur général, avec 2 DG délégués - Stéphane Wallon,

MAISONS CLAIRES : UN NOUVEAU SIÈGE AU CŒUR DE CASTRES

Le siège de Maisons Claires a quitté la périphérie de Castres pour le centre-ville, à la faveur du programme Action cœur de ville. La Coop'Hlm créée en 1947, aujourd'hui filiale d'Action Logement Immobilier et de l'ESH Promologis, gère un parc locatif de 1 000 logements, composés d'une majorité de T3 et T4 répartis dans 21 communes du Tarn, principalement dans les communautés d'agglomération de Castres-Mazamet et du Grand Albigeois. 70 % des locataires sont des personnes seules, avec ou sans enfant. Les équipes, composées de 13 collaborateurs, accompagnent également les locataires dans l'accession sécurisée à la propriété.

Après un an de travaux et 1,3 M€ d'investissement, le nouveau siège s'étend sur 318 m² et partage le bâtiment avec 5 logements en PLS. ● V.L.



© Promologis

☞ Le nouveau siège de Maisons Claires, inauguré le 1^{er} juin 2023.

En bref

Notation. Pour la 3^e année consécutive, Fitch Ratings attribue la note AA- à ACM Habitat, l'OPH de Montpellier Méditerranée Métropole. L'agence de notation « confirme que l'Office a la capacité de réaliser son plan d'investissement (soit la livraison de plus de 2 500 logements d'ici à 2027), son programme de réhabilitation et d'entretien de son parc, tout en absorbant une hausse de ses taux d'intérêts », souligne l'organisme, ajoutant que « le rapprochement avec la Serm-SA3M au sein du groupe Altémed participe à cette logique d'optimisation des moyens financiers par une mutualisation des fonctions supports ».

Aéroports. Clésence a inauguré en juillet un programme de 160 logements à Vémars, à proximité de l'aéroport de Roissy. Ces constructions résultent d'un partenariat avec le Comité Habitat, association visant à accompagner les salariés des entreprises présentes sur les plateformes aéroportuaires parisiennes pour trouver un logement. Le groupe CDC Habitat a, lui aussi, signé une convention en ce sens avec le Comité Habitat. Les annonces de location de logements sociaux et intermédiaires seront transmises par le bailleur à l'association, qui les partagera avec ses entreprises adhérentes.

Caserne. Ardèche Habitat construit en maîtrise d'ouvrage directe une caserne de 46 logements destinée au PSPG (Peloton spécialisé de protection de la gendarmerie), peloton entraîné et équipé pour intervenir face à la menace terroriste à l'encontre des centrales nucléaires. Le projet est situé à Meysse, commune de 1 300 habitants de l'aire d'attraction de Montélimar et accueillant depuis 1984 la centrale nucléaire de Cruas. Les travaux (12,5 M€) ont débuté en septembre et dureront 24 mois.

Siège social. Sarthe Habitat a officiellement lancé les travaux de construction de son nouveau siège social le 26 septembre, rue des Sables d'or, au Mans. L'OPH entend répondre à ses engagements environnementaux et de RSE avec un bâtiment plus performant sur le plan énergétique et un accès plus simple par les transports en commun. 80 collaborateurs sont mobilisés depuis le début du projet, afin de concevoir les plans au plus proche de leurs besoins. La livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2025.

Électricité. Norevie a signé le 8 août avec Enedis une convention de partenariat visant à développer des échanges d'informations réguliers (données de consommation dans le cadre du bilan carbone, diagnostics de performance du patrimoine immobilier...) et des projets expérimentaux.

Économie d'énergie. D'ici fin 2023, 24 000 boîtiers connectés seront installés sur les ballons d'eau chaude électriques individuels du patrimoine locatif des filiales d'Action Logement. Ce boîtier a été créé par la start-up française Elax Energie, retenue à l'issue d'un appel d'offres lancé par le groupe paritaire. Il agit comme un thermostat intelligent, économise 30 % en moyenne de la consommation d'électricité liée à la production d'eau chaude, évite l'émission de 28 000 tonnes annuelles de CO₂ et permet une économie de 120 € par an à chaque locataire. 140 000 foyers en bénéficieront d'ici 2025. ●

ANNIVERSAIRES

TOUS INVITÉS !

De 170 à 60 ans, quel que soit leur âge, les organismes Hlm associent locataires et partenaires à leurs anniversaires.

Pages réalisées par Isabelle Costa

Somco : 170 ans de progrès partagés

© J. Nalouei



Imagine ta ville, ton quartier, ta maison, en 2053 : exposition des maquettes réalisées par des enfants.

Créée en 1853, la société Somco (Société mulhousienne des cités ouvrières) se revendique comme le plus ancien bailleur social. Elle est à l'origine de la première résidence ouvrière de France : la cité-jardin Muller à Mulhouse, dont le concept reposait sur un lopin de terre cultivable associé au logement familial. Ce modèle a été prolongé et réinventé en 2005, avec la création de la Cité Manifeste de Mulhouse, conçue par Jean Nouvel et réalisée par cinq équipes d'architectes, connue dans le monde entier et visitée à l'image d'un monument.

La Somco a fêté ses 170 ans le 14 juin 2023 à travers plusieurs événements, et notamment le vernissage de l'exposition de créations artistiques réalisées par des enfants sur le thème *Imagine ta ville, ton quartier, ta maison, en 2053*. La Somco a souhaité impliquer et laisser s'exprimer les plus jeunes sur leur vision de la ville de demain et plus d'une centaine d'enfants se sont prêtés au jeu. Une exposition de photos était également proposée sur le thème *Somco, 170 ans de progrès partagés*, présentant des rencontres et des actions avec les locataires, dans leurs quartiers.

Point fort de cette journée d'anniversaire : la table ronde *Penser la ville de demain* au cours de laquelle des experts⁽¹⁾ de tous horizons ont présenté leur vision du modèle urbain et social de demain, et répondu aux questions du public composé d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, d'élus locaux, de salariés et de partenaires, ainsi que d'habitants référents de la Somco. « Nous avons voulu un débat très ouvert. Il est important de proposer un lieu de réflexion et d'échanges avec des spécialistes. Tout le monde était satisfait, une vraie réussite », se félicite André Girona, directeur général.

170 arbres seront plantés tout au long de l'année dans le patrimoine. L'arrosage et la récolte seront assurés par les locataires qui profiteront des fruits cueillis. ●

(1) Marie-Claire Vitoux, historienne, Ariella Masboungi, architecte-urbaniste, auteure de l'ouvrage *Une ville pas chiant*, Lisa Dietrich, architecte-urbaniste, professeure à Berlin, Thierry de Laroche Lambert, physicien, chercheur émérite associé au département Énergie de l'Institut Femto-ST, Michael Gies, architecte-urbaniste à Fribourg.

100 ans de la SA Mont-Blanc : des festivités toute l'année

À l'occasion de son centenaire, la SA Mont-Blanc, bailleur historique de la Haute-Savoie, décline des événements tout au long de cette année anniversaire.

Les festivités ont démarré avec l'opération "100 ans, 100 arbres plantés" pour végétaliser les résidences avec des arbres fruitiers qui apportent un supplément de verdure et fournissent des fruits aux locataires.

Le 1^{er} juin, une fête des voisins a réuni locataires, copropriétaires et les équipes de la SA Mont-Blanc, à Saint-Julien-en-Genevois (74), dans la résidence La Feuillée, la plus ancienne du parc. L'événement a été l'occasion pour les habitants d'évoquer l'évolution de la résidence. Depuis sa construction en 1950, elle a connu deux réhabilitations dont la dernière en 2022. Tous les habitants présents ont salué l'initiative et émis le souhait de renouveler l'expérience en 2024.

Pour son centenaire, la SA Mont-Blanc s'associe aussi à Handi Chamois, qui propose des activités de vol aux personnes en situation de handicap. Une voile de parapente a été floquée au logo des 100 ans, dont la montagne devient dorée pendant un an.

D'autres événements sont en perspective avec l'organisation d'olympiades pour les salariés de la SA et la réalisation d'une fresque murale avec les habitants de la résidence Les Frontines à Vétraz-Monthoux (74). ●



© SA Mont-Blanc

Pour ses 100 ans, la SA Mont-Blanc est partenaire de Handi Chamois, qui fait voler les personnes en situation de handicap.

AB-Habitat : « Nos engagements, ce sont eux qui en parlent le mieux »



📸 Shooting photo pour les locataires, partenaires et salariés d'AB-Habitat.

Pour ses 100 ans, AB-Habitat, la coopérative Hlm d'Argenteuil-Bezons, donne la parole à ses collaborateurs, ses locataires et ses partenaires sur une page Internet dédiée à son centenaire.

De la présidente, Nessrine Menhaouara, qui a logé dans un studio AB-Habitat pendant ses études, au maire d'Argenteuil, Georges Mothron, qui évoque les premières opérations Anru, en passant par Jessica Thiant, assistante ressources humaines qui se souvient de l'esprit solidaire de ses collègues lors de sa première journée au sein d'AB-Habitat, tous les témoignages dessinent le portrait d'un organisme « à taille humaine, accueillant, familial, dynamique, responsable, citoyen et inclusif ». « Solidaire et bienveillant », « engagé et convivial » sont les qualificatifs qui reviennent le plus souvent.

Une locataire se souvient des parties de Scrabble® avec sa voisine et un couple explique comment AB-Habitat les a accompagnés durant leur vie, en leur proposant des logements adaptés, « avec un loyer correct », au fur et à mesure que la famille s'agrandissait.

Après le concours *Dessine-moi ta maison dans 100 ans*, un shooting photo était organisé le 4 juillet au siège de la coopérative. Une cinquantaine de participants (locataires, partenaires, salariés) sont venus exprimer leurs talents à travers des photos réunies dans une exposition au mois de septembre. ●

À 60 ans, Altéal entre dans la famille des Sociétés à mission

Acteur majeur de l'habitat social en Occitanie, Altéal a fêté son 60^e anniversaire le 6 juillet lors d'un événement réunissant ses collaborateurs, ses actionnaires et ses partenaires. Cette soirée a été l'occasion de présenter l'évolution de la gouvernance d'Altéal avec la constitution d'un pacte d'actionnaires de référence entre la ville de Colomiers (31), le groupe Habitat en Région et la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées. Une évolution « pour répondre et s'adapter aux enjeux de l'habitat social de demain », comme l'a souligné Philippe Trantoul, directeur général d'Altéal, en ouvrant cette soirée anniversaire.

60 ans, c'est aussi l'âge pour Altéal d'entrer dans la famille des Sociétés à mission. Ce statut permet à l'entreprise de définir sa raison d'être, et d'y associer des objectifs contributifs aux

enjeux sociaux et environnementaux qu'elle souhaite viser dans le cadre de son activité. Cette raison d'être est donc désormais inscrite dans les statuts d'Altéal : « Créer des solutions d'habitat adaptées à chacun, abordables et en harmonie avec les territoires. S'engager, par notre écoute et notre proximité, à accompagner nos habitants avec nos collaborateurs et nos partenaires. Inventer les lieux de vie de demain, responsables, solidaires et respectueux de notre planète ».

Une exposition temporaire et un ouvrage mémoire ont également été réalisés à l'occasion de cet anniversaire. Les locataires ont pu en gagner des exemplaires en répondant à un quizz organisé via un e-mailing. ●

Un ouvrage mémoire a été édité pour les 60 ans d'Altéal. 📖



© H. Ressayres

Seniors**PAS À PAS, EN PARTENARIAT**

© Shutterstock



☞ Partenord cherche à repérer d'éventuelles fragilités chez ses locataires seniors.

Avec plusieurs partenaires, **Partenord Habitat** lance une campagne expérimentale d'accompagnement et de prévention auprès de 500 de ses locataires seniors âgés de plus de 60 ans, habitant dans 6 communes de la Métropole européenne de Lille⁽¹⁾.

Pour commencer, les 500 locataires sont contactés par téléphone par un ergothérapeute du groupe Alogia, pour réaliser un diagnostic sur les thèmes de la santé, l'autonomie, la sécurité dans le logement, ainsi que la maîtrise des dépenses d'énergie. Ce premier échange permet de détecter les éventuelles fragilités au sein du foyer.

En fonction de celles-ci, Alogia se tourne vers les autres partenaires : pour les aspects santé, l'Unaidé oriente les locataires vers les services ou professionnels adéquats, mettent en place des services d'aide à domicile et s'assurent du suivi des prestations. Pour le volet social, le Réseau de confiance de Malakoff

Humanis intervient pour rompre l'isolement avec des appels de convivialité, des visites à domicile ou des animations de proximité. Des bénévoles d'Unis-Cités peuvent également être mobilisés. Partenord Habitat doit, pour sa part, effectuer les travaux d'adaptation nécessaires du logement. Le bailleur social peut également mobiliser des associations pour faire face à des situations plus complexes de maîtrise du budget, d'addiction ou encore de violences.

Cette expérimentation, qui s'inscrit dans l'appel à projets de la Carsat Hauts-de-France sur le soutien à l'autonomie des locataires du parc social, se terminera en octobre et sera évaluée en fin d'année. En fonction des résultats, l'expérience pourra être renouvelée ou pérennisée sur d'autres territoires. ● **M.T.**

(1) *Haubourdin, Villeneuve-d'Ascq, Wattrelos, Leers, Lys-lez-Lannoy et Saint-André-lez-Lille.*

LE BIEN-VIEILLIR DES PERSONNES HANDICAPÉES, UN IMPENSÉ ?

L'vieillesse des personnes en situation de handicap est loin d'être un long fleuve tranquille, observent la Cour des comptes et 7 chambres régionales et territoriales des comptes⁽¹⁾ dans leur rapport sur *L'accompagnement des personnes en situation de handicap vieillissantes*, rendu public le 13 septembre. L'accompagnement qui leur est accordé, qualifié d'« insuffisant », ne couvre pas tous leurs besoins ni toutes les situations. Le nombre de bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés a pourtant augmenté de 55 % entre 2011 et 2019, et celui des personnes accueillies en établissement médico-social de 50 % entre 2010 et 2018. Une évolution que les pouvoirs publics n'ont pas anticipée, déplore la Cour.

Ainsi, 60 % seulement des personnes souffrant de troubles psychiques, intellectuels ou cognitifs voient leur demande d'orientation vers un établissement ou un service médico-social satisfaite. Et celles qui sollicitent un accompagnement à domicile ne sont que 41 % à en bénéficier. Une situation qui leur impose une entrée en établissement non souhaitée et qui génère un coût majoré pour les finances publiques.

« La situation est également tendue pour l'accès aux établissements pour personnes en situation de handicap », relève le rapport, avec une probabilité d'admission qui plafonne à 65 % tous âges confondus et une proportion qui « diminue fortement avec l'âge ». De fait, ce sont près de 90 % des personnes en situation de handicap vieillissantes qui vivent à leur domicile, pour la plupart sans accompagnement (aide humaine et adaptation de leur logement).

Les auteurs du rapport déclinent 9 propositions pour améliorer leur accompagnement, sans évoquer malheureusement les initiatives portées par le Mouvement Hlm (lire notre dossier *Grand âge, grands enjeux*, AH 1191). ● **D.V.**

(1) *Antilles-Guyane, Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine, Nouvelle-Calédonie, Pays de la Loire.*

En bref

Label maison. Le groupe Arcade-VYV a annoncé le 4 septembre avoir labellisé Mon Logement Santé 493 logements depuis début 2023, à travers 15 opérations portées par 8 de ses filiales : Aiguillon Construction, Antin Résidences, Arcade-VYV Promotion, Le Foyer Stéphanois, France Loire, Harmonie habitat, Mésolia et SFHE. Le groupe avait lancé son référentiel Logement Santé et son label associé en janvier 2021 (lire AH 1164). ●

Violences**UN AMI POUR LES FEMMES MALADES, ÂGÉES OU HANDICAPÉES VICTIMES DE VIOLENCES À DOMICILE**

La Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) cherche à identifier des actions susceptibles d'être reproduites en matière de prévention, de repérage et de lutte contre les violences et maltraitements que subissent au sein du domicile les femmes en situation de handicap, de maladie chronique, de précarité sociale et/ou avancées en âge. Elle lance un

appel à manifestation d'intérêt (AMI) auquel les organismes Hlm peuvent répondre, y compris pour des actions menées en partenariat avec d'autres acteurs. Les lauréats se verront financer l'évaluation de leur initiative.

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 15 octobre. Inscription sur www.demarches-simplifiees.fr. ● **C.H.**

PRIX DE THÈSE USH-CDC 2023

L'IMPACT DES SÉPARATIONS CONJUGALES DANS LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Le Prix de thèse USH-CDC sur l'habitat social a récompensé la recherche de la sociologue Laure Crepin sur le rôle des ruptures d'union cohabitantes dans les trajectoires résidentielles et les inégalités de logement et de classe. Cette édition 2023 se distingue encore par la qualité des travaux présentés.

© Shutterstock



☞ Pour les femmes, les séparations conjugales conduisent régulièrement à des trajectoires sociales et résidentielles descendantes.

matique. C'est une évolution très nette au regard des éditions précédentes », fait remarquer Pierre Laurent, directeur du Développement à la direction des Prêts de la Banque des Territoires, et vice-président du jury. Signe de cette évolution, un Prix spécial a été décerné à la thèse d'Hadrien Malier sur l'écologie et les classes populaires, déjà primé l'an passé (lire AH 1175).

« **C**ertaines thèses devraient être des livres de chevet des bailleurs sociaux », déclare Maryse Prat, présidente de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et présidente du jury de l'édition 2023 du Prix USH-CDC de la recherche sur l'habitat social qui a délibéré le 6 septembre. « Je n'imaginai pas à quel point notre secteur d'activité pouvait susciter autant d'intérêt dans le monde de la recherche, poursuit-elle. Les travaux soumis au jury étaient denses, documentés, riches en analyses, très reliés aux réalités du parc social et en même temps très agréables à lire ». Fidèle à sa vocation, cette nouvelle édition du Prix de la recherche met en lumière comment l'habitat social est au cœur de problématiques qui traversent plus largement la société française. Bien que toujours marqués par la sociologie, les travaux représentaient un large panel de disciplines : histoire, science politique, droit, architecture ou géographie. « Cette édition du Prix de thèse se caractérise par la place de plus en plus importante des sujets liés à l'écologie et au changement cli-

Séparations conjugales : l'effet protecteur du logement social

Le Grand Prix de la recherche récompense cette année la thèse de Laure Crepin, sociologue et enseignante à l'université Paris-Nanterre. Intitulée *Les conséquences résidentielles des séparations conjugales : articuler les inégalités de classe et de genre dans la France contemporaine*, cette recherche analyse les trajectoires résidentielles après des ruptures d'union cohabitantes depuis le début des années 2000. « Un sujet encore très peu étudié par la recherche, qui vient éclairer les préoccupations des acteurs du logement », indique Fabrice Escaffre, co-

responsable du Rehal, professeur et directeur du département de géographie, aménagement, environnement de l'université Jean Jaurès à Toulouse. La thèse montre en particulier comment les séparations conjugales conduisent régulièrement à des trajectoires sociales et résidentielles descendantes, en particulier pour les femmes des classes populaires. Selon Maryse Prat, ce problème mérite d'être mieux appréhendé par les organismes qui, à l'instar des chercheurs et des autres acteurs du logement, n'en avaient pas bien perçu l'ampleur (420 000 séparations de couples cohabitants en 2020, dont la moitié concerne des ménages avec enfants).

Laure Crepin, évoque dans cette recherche l'effet protecteur du parc social sur les femmes en situation de séparation conjugale. « Elles y bénéficient d'un logement plus abordable et confortable que dans le privé et peuvent mieux faire face aux multiples contraintes qu'entraîne une séparation : baisse du revenu, nécessité de trouver un logement proche de l'ex-conjoint pour la garde des enfants et suffisamment grand pour les accueillir ». Face à l'urgence à trouver un logement au plus vite, notamment en cas de violences conjugales, la chercheuse souligne cependant une limite : « Les délais d'obtention d'une Hlm, notamment en zones tendues, ne sont pas compatibles avec les urgences liées aux séparations », explique-t-elle.

Remarquable à tous points de vue et surtout par sa compréhension des pratiques des organismes Hlm, la thèse de Laure Crepin est à l'image de l'ensemble des travaux présentés : « Le jury a eu beaucoup de peine à les départager », constate sa présidente. ● V.R.

Débats contradictoires au sein du jury

Les équipes jury du Prix USH-CDC de la recherche sur l'habitat social ont planché sur 21 thèses éligibles. Des trios composés de représentants de l'USH, de la Caisse des dépôts et d'universitaires ont analysé l'ensemble des thèses : six ont été retenues pour le jury qui en a récompensé trois (un Grand Prix et deux Prix spéciaux). « Le choix des thèses primées a fait l'objet de débats contradictoires entre acteurs du logement social et universitaires », précise Pierre Laurent, directeur du Développement à la direction des Prêts de la Banque des Territoires. ●

VIENT DE PARAÎTRE



REPÈRES n°115 POLITIQUES SOCIALES

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.

La qualification du parc social et de son occupation

A lors que la cotation de la demande en logement social doit être mise en place d'ici la fin de l'année 2023, la démarche de qualification du parc social est incontournable pour permettre aux organismes Hlm de répondre à leurs objectifs d'attribution, tout en préservant la mixité et le fonctionnement social de leurs résidences. Dans le cahier Repères *La qualification du parc social et de son occupation : éléments de méthode et retours d'expérience*, l'USH définit les principes préalables à instaurer pour procéder à cette démarche d'état des lieux. Dix fiches méthodologiques s'appuient sur l'expérience d'organismes Hlm et couvrent les quatre champs d'action de la qualification : comprendre les déséquilibres d'occupation, définir une stratégie concertée et adaptée à chaque secteur, disposer d'un outil de suivi et d'évaluation, et construire un outil d'aide à la décision pour réguler ces déséquilibres. ●

À noter que l'USH organise un webinaire sur ce sujet le 30 novembre 2023, de 14h à 16h30.

Contacts : Delphine Baudet-Collinet & Mehdi Ghezali, direction des Politiques urbaines et sociales - dius@union-habitat.org

Réfugiés

UNE BANDE DESSINÉE AUX COULEURS DE L'INTÉGRATION

Comment s'intégrer, comment échanger avec les autres quand *Les mots nous manquent* ? Tel était le postulat de l'Opac Saône-et-Loire lorsqu'il s'est engagé il y a deux ans dans la création d'une bande dessinée. L'ouvrage transporte le lecteur dans le quotidien d'une douzaine de familles syriennes, interrogées pour le scénario (soit une soixantaine de personnes), arrivées en France entre 2018 et 2020. Il aborde également leur parcours de vie depuis leur installation dans le parc autoinois de l'Opac.

Une approche universelle

La bande dessinée traite ce sujet avec légèreté, au détour de situations cocasses rencontrées par les familles. « *Nous avons la volonté que ce soit relativement universel dans l'approche, et que les anecdotes racontées dans la BD parlent à tout le monde* », souligne Thibault Mouginot, chargé de développement social local à l'Opac, qui a initié et conduit ce travail. Plusieurs personnes y ont collaboré : Yas Munasinghe, dessinateur, arrivé du Sri Lanka à 10 ans et qui a grandi dans ces quartiers ; Khaled Zyadeh, interprète syrien ; Stéphanie Fléty-Galliègue, professeure de français langue étrangère ; José Jover, des éditions Tartamudo, d'origine espagnole, dont les parents avaient fui la guerre civile, engagé dans les années 1980 dans la création de SOS Racisme.

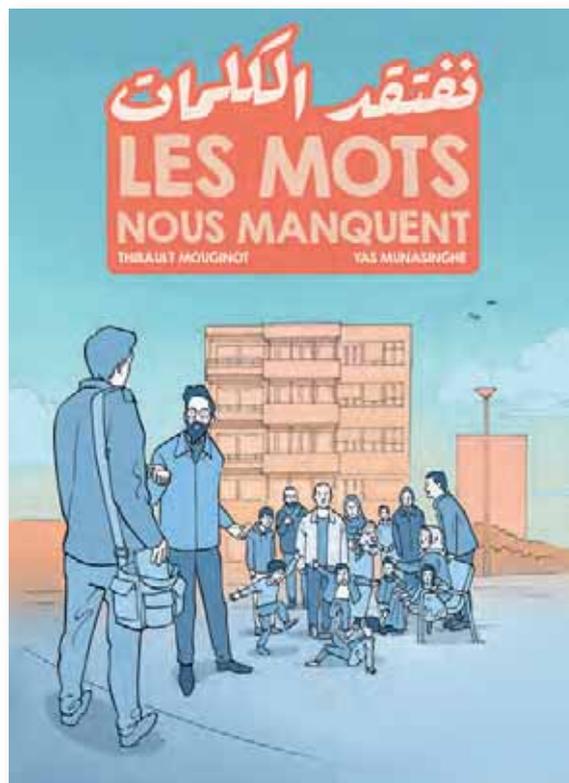
Le logement social vecteur de vivre-ensemble

« *L'idée m'est venue en côtoyant d'autres familles syriennes sur des jardins partagés* », raconte Thibault Mouginot, qui avoue une

passion d'ancien globetrotter pour l'interculturalité. Ce projet était l'occasion aussi de revenir sur le rôle du logement social comme vecteur d'intégration, alors que l'Opac Saône-et-Loire loge des Irakiens, des Bulgares, des Syriens et des Ukrainiens, de travailler sur le vivre-ensemble et d'améliorer l'image du logement social. « *Cet accueil s'inscrit dans une démarche globale de l'Opac de mobilisation, d'implication citoyenne de ces locataires dans un quartier et de cohésion sociale dans un territoire* », complète Marine El Mahraoui, responsable des politiques sociales et de l'insertion. L'interprète syrien, Khaled Zyadeh, qui est aussi acteur de théâtre, a participé à la pièce tirée de la BD et mise en scène par le Turc Mété Arikian, arrivé en France dans sa jeunesse. La représentation, gratuite, a fait salle comble, remplie aux deux-tiers de locataires, le 21 juillet et le 22 septembre, au théâtre municipal d'Autun. Huit jeunes syriens jouaient parmi la vingtaine d'acteurs sur scène.

L'Opac a financé 100 % du coût du projet, 20 000 €, dont les bénéfices iront à la rémunération du dessinateur ainsi qu'aux personnes qui y ont participé.

La BD *Les mots nous manquent* sera vendue courant octobre dans les librairies de France, Belgique, Suisse et Canada, ainsi que sur les sites des grandes enseignes culturelles, dès



© Yas Munasinghe

à présent. Elle sera également l'un des temps forts du Festival de BD d'Angoulême, en janvier 2024, présidé par l'auteur d'origine syrienne Riad Sattouf, et pourrait participer à un événement sur la Syrie à l'Institut du Monde Arabe, à Paris. ● D.V.

Énergie

UNE CONVENTION POUR ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES

Dans le cadre de sa démarche de qualité de service, Nièvre Habitat a signé avec EDF, le 13 juillet, une convention de partenariat en faveur des ménages les plus fragiles. Une plateforme sera mise à la disposition des conseillères sociales du service Recouvrement et accompagnement social de l'OPH pour assurer le suivi des locataires clients d'EDF rencontrant des difficultés. Elles pourront alors leur proposer un accompagnement spécifique, incluant par exemple la compréhension des factures et des consommations d'énergie, une sensibilisation aux écogestes, des informations relatives aux aides disponibles (chèque énergie, Info Watt, FSL, etc.). Les conseillères sociales pourront ainsi orienter les locataires concernés vers les partenaires habilités à constituer les dossiers de demande d'aides pour éviter l'accumulation de dettes et la suspension potentielle de leur fourniture d'énergie. ● D.V.



© Nièvre Habitat

🔗 Une signature pour lutter contre la précarité énergétique.

Hébergement

MIX LOGEMENT / HÉBERGEMENT AU CŒUR DE BORDEAUX

© O. Panier des Touches



☛ Chambre du dispositif Halte soin santé à la Villa Antoinette.

Au milieu, le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ; autour et au-dessus, la résidence de logements locatifs sociaux. C'est aussi physiquement que la dimension hébergement se traduit dans le projet Villa Antoinette de

Clairsienne, inauguré cet été en centre-ville de Bordeaux dans le périmètre de l'OIN Euratlantique.

Géré par le Diaconat de Bordeaux, le CHRS se compose d'un Centre d'accueil d'urgence (CAU) de 39 chambres et de 11 chambres pour des Lits Halte soin santé

(LHSS). Le CAU, qui a vocation à accueillir pour une durée de deux semaines à deux mois toute personne sans domicile orientée par le 115, dispose de 39 chambres (doubles ou triples, là où l'ancien centre d'accueil proposait des dortoirs de 6 à 10 lits), soit 88 lits (dont 3 d'urgence). Un repas du soir et un petit déjeuner sont proposés ; le centre reste fermé en journée. À cela s'ajoutent les 16 LHSS, un accueil 24h sur 24 financé par l'ARS, destiné à des personnes en situation de précarité nécessitant un suivi médico-social quotidien.

L'ensemble est complété par des espaces de services pour l'aide au public (démarches liées au logement ou à l'insertion), le CHRS ayant vocation à les coordonner, un espace d'accueil et des lieux de vie collective (cuisine, buan-

derie, infirmerie, salle de convivialité, salle polyvalente...), ainsi qu'un bureau pour le personnel et des espaces extérieurs (terrace et préau).

La résidence de logements locatifs sociaux gérée par l'ESH propose, quant à elle, 53 logements familiaux (34 PLUS et 19 PLAI), principalement des T2, T3 et T4, accompagnés de deux jardins partagés, d'un parking de 43 places et d'un local à vélos, ainsi que d'un point d'accueil Clairsienne.

Pour ajouter à la dimension inclusive du projet, les locataires ont visité le Centre d'accueil d'urgence et rencontré ses occupants, résidents comme salariés du Diaconat. En outre, une résidence hôtelière à vocation sociale, gérée par **3F Résidences**, est mitoyenne de la Villa Antoinette. ● **M.T.**

Agenda

Semaine nationale des pensions de famille

• du 9 au 15 octobre

La 3^e édition de la Semaine nationale des pensions de famille se tiendra du 9 au 15 octobre sur tout le territoire. À l'initiative de l'Unafo, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération des acteurs de la Solidarité, Soliha, la Fapil, Habitat et Humanisme, avec le soutien de l'USH, cet événement national vise à mieux faire connaître ce type de résidences, notamment auprès des élus et des habitants. Les événements organisés intègrent les personnes logées dans les pensions de famille. Aujourd'hui, 22 000 personnes habitent en pension de famille. Le plan Logement d'abord 2 renouvelle l'objectif de 10 000 places supplémentaires dans les 5 prochaines années. www.pensionsdefamille.org ●

Pension de famille

UN TOIT POUR L'AVENIR DES PERSONNES FRAGILES

Avec l'Armée du Salut, **Plurial Novilia** livre à Reims un double projet destiné à des personnes fragilisées. Un Toit pour l'avenir, c'est à la fois une pension de famille et une structure d'hébergement et d'accompagnement pour des personnes victimes de violences conjugales.

La pension de famille propose 25 studios sur

deux niveaux pour des personnes en situation de précarité, isolées socialement ou ayant connu un parcours d'exclusion. Sans limite dans le temps, les résidents bénéficient, outre leur espace personnel, de lieux de vie collective (salle commune avec un office de réchauffe, salle de détente, buanderie, patio...).

La structure d'hébergement et d'accompagnement, qui compte dix chambres, assure une protection et un suivi médico-social pour des personnes victimes de violences conjugales, dont certaines peuvent être accompagnées d'enfants. Elles sont orientées par le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) de la Marne.

L'architecture du bâtiment a été pensée pour créer une sensation de cocon avec des faibles hauteurs et des jardins ou patios tournés vers l'intérieur de la parcelle. ● **M.T.**



© F. Kauff

☛ Les jardins et patio sont tournés vers l'intérieur de la parcelle pour plus de tranquillité.

ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

10 « AVENTURES LOCALES » POUR HABITER AUTREMENT

Stimuler l'innovation sociale, sociétale et environnementale en matière d'habitat et de logement : telle est la vocation du fonds de dotation Kernaë créé par le groupe CIB, une Sacicap, en septembre 2022. Pour son deuxième appel à projets, dix dossiers ont été retenus.

Pages réalisées par Magali Tran

Pour Jacques Le Guennec, p-dg du groupe CIB (Coopérative immobilière de Bretagne), la création du fonds de dotation Kernaë l'an dernier vise à soutenir « des aventures locales couplées à un impact humain, environnemental et social fort ». Dans le cadre de son 2^e appel à projets, dix dossiers ont été sélectionnés cet été (sur 17 candidatures), qui se partageront une enveloppe de 10 000 € chacun.

Présentés par une structure d'intérêt général, les projets doivent être porteurs d'innovation sociale, c'est-à-dire « répondre à un besoin social peu ou mal satisfait par les dispositifs d'aide et d'accompagnement existants », à destination des publics fragiles et précaires avec, pour cette 2^e session, un accent sur la dimension intergénérationnelle. Situés sur le territoire de la Bretagne historique (Côtes-d'Armor, Finistère, Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique), ils doivent pouvoir justifier, avec des résultats concrets et mesurables, de leur impact social et être mis en œuvre dans l'année suivant leur validation.

Pour son premier appel à projets, la fondation avait retenu 9 projets (sur 26 dossiers) soutenus à hauteur de 10 000 € chacun. Un troisième appel à projets sera lancé cet automne. Le rythme devrait être de deux sessions par an, bénéficiant chacune de 100 000 € de dotation. ●



Étienne, responsable de Fratries Nantes, et Maxime, l'un des colocataires.

© T. Durand

Colocations extra-ordinaires à Lorient et à Rennes

Lazare organise des colocations pas comme les autres, mêlant à parité des personnes en situation de précarité et des jeunes actifs, sous la supervision d'une famille. Une Maison est en projet à Lorient, ville où l'association a identifié à la fois un besoin pour les personnes en situation d'exclusion et la présence de jeunes actifs prêts à s'engager. Son ouverture est prévue pour le printemps 2024.

Dans le même esprit, chez Fratries on propose du coliving entre jeunes actifs et

personnes avec un handicap mental ou des troubles du spectre autistique. Après une première colocation à Nantes, deux autres sont en projet, dont une à Rennes. Deux immeubles ont d'ores et déjà été identifiés dans l'hypercentre, où devraient vivre six jeunes avec un handicap et sept jeunes actifs. Des auxiliaires de vie et un salarié de Fratries, vivant à proximité, accompagneront les six jeunes en situation de handicap au quotidien. En parallèle, un dispositif d'insertion vers et dans l'emploi est mis en place. ●

Colocations seniors

Ensemble2Générationnnes développe des colocations inter-générationnelles entre des personnes âgées isolées disposant de chambres libres, et des étudiants ou jeunes actifs ayant du mal à trouver un logement. Dans le Pays de Vannes, l’association lance des campagnes de communication pour monter 50 binômes.

À Brest, la colocation intergénérationnelle solidaire est également dans les cartons d’Ailes 29, sous le nom Tiss’âges. L’association propose en outre l’expérimentation temporaire : le jeune est accueilli pour une période courte et définie (la durée d’un stage par exemple). Lorsque l’expérience est concluante et que l’hôte se sent en confiance, une colocation intergénérationnelle peut être mise en place.

Dans les territoires ruraux, Habit’âge développe des habitats partagés pour des personnes âgées, avec une dimension patrimoniale. Après une première maison ouverte à Fontaine-Guérin (49), un autre projet est à l’étude à Boissière-sur-Èvre. La restauration d’une ancienne bâtisse en 4 logements T2 se décide de manière participative, en visant des loyers de l’ordre de 400 € maximum. Des espaces partagés et ouverts aux villageois et aux associations sont prévus. ●



© Habit’âge

Le projet d’habitat partagé pour seniors Habit’âge est mené de façon participative.

Mobiliser les tiny houses

© Association Hameau Léger du Placis



Lauréat du 1^{er} appel à projets, le Hameau Léger du Placis, à Saint-André-des-Eaux (22), regroupe 8 habitats réversibles autour d’espaces communs.

Le Village Colibri souhaite logger de façon écoresponsable des personnes disposant de ressources modestes (retraités, jeunes travailleurs, familles monoparentales...). Le projet pourrait voir le jour dans la périphérie de Lorient en mobilisant des habitats légers réversibles, de type tiny house, autour d’espaces partagés tels que salle commune, atelier, buanderie, potager. L’association envisage même que le Village soit démontable, voire itinérant pour valoriser temporairement des terrains. Le Village aurait aussi vocation à sensibiliser le grand

public sur les transitions sociales et écologiques, via des ateliers. Il pourrait également devenir un terrain d’expérimentation pour les étudiants en recherche sur les éco-matériaux de l’Université de Bretagne Sud.

L’association CDHAT compte elle aussi sur des tiny houses, pour reloger de manière temporaire les personnes qu’elle accompagne dans la rénovation de logements insalubres. Elle veut mettre en place des partenariats avec des loueurs d’habitat léger dans chaque département breton. ●

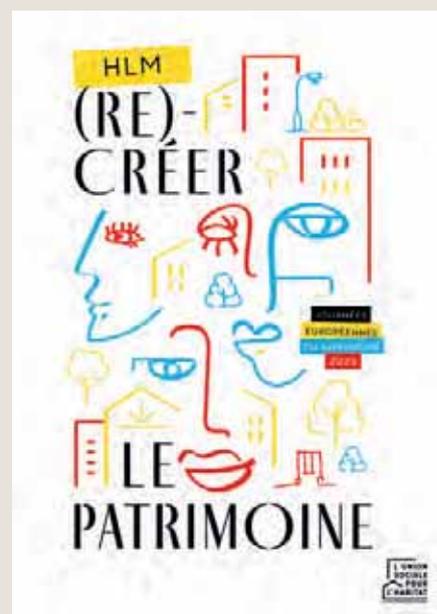
Se loger... et travailler

À Nantes, le restaurant associatif Fair.e se sert de la cuisine comme outil d’intégration des personnes réfugiées. Installé au pied d’un immeuble comprenant des logements pour seniors autonomes, il cultive également le lien social avec les personnes âgées isolées. Porteuse du projet, l’association Al.Ma, qui forme deux personnes réfugiées tous les 6 mois, souhaite également développer des moments d’échange autour de la cuisine et de la table.

L’association J’accueille by Singa œuvre pour que les réfugiés puissent être logés chez des particuliers. Cette stabilité offerte pendant une durée allant de quelques semaines à un an permet aux personnes accueillies de se consacrer à leur projet de reprise d’études, de recherche d’un emploi ou d’un logement pérenne.

Accompagner les aidants vers le retour à l’emploi par l’entrepreneuriat : l’association Kemil et ses amis développe un réseau et des outils - notamment une plateforme numérique - pour leur faciliter l’accès aux ressources de leur territoire. L’association part du principe que le statut d’entrepreneur est le plus compatible avec le rôle d’aidant et ses contraintes. ●

VIENT DE PARAÎTRE



JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE

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.

Hlm - (Re)créer le patrimoine

Construire du neuf qui s'intègre dans son environnement, notamment par les matériaux utilisés, sauvegarder les quartiers anciens, intervenir dans les grands ensembles, transformer du bâti existant en logements: autant de types d'opérations que les organismes Hlm savent mener. Dans l'ouvrage *Hlm - (Re)créer le patrimoine*, publié par l'USH fin septembre à l'occasion des Journées européennes du patrimoine, cette diversité d'intervention est mise en avant à travers 15 exemples du territoire métropolitain et ultra-marin, à retrouver dans quatre grands chapitres : (re)donner vie au patrimoine ancien, (re)destiner l'usage, (re)structurer les grands ensembles, (re)penser la construction. Un voyage dans les époques et les styles, de Paris à Pointe-à-Pitre et Saint-Pierre de La Réunion, de Nantes à Metz, en passant par les hauteurs du Vercors et de l'Ariège, les villes littorales comme Lorient, Marseille et Toulon, et le Nord et ses cités minières.

La rédaction de l'ouvrage a été réalisée en collaboration avec la journaliste indépendante Agnès Fernandez, également pigiste à *Actualités Habitat*. ●

Contact : Sarah Cassone, directrice du service Communication ;
sarah.cassone@union-habitat.org

DES PROJETS CRÉATEURS D'EMPLOIS

Seize ans après sa création, le Fonds d'innovation sociale initié par la Fédération des ESH en 2007 (lire aussi p. 10) a participé au financement et accompagné plus de 330 projets, duplicables sur d'autres territoires. Avec une palette de thématiques variées : nouveaux services, insertion professionnelle, lutte contre l'isolement, amélioration des relations de voisinage, etc. Zoom sur 4 d'entre eux, porteurs d'emplois, soutenus ces dernières années.

Une mercerie solidaire et créative au cœur des quartiers

Coup de cœur 2019-2020 - Subvention : 50 000 € sur 3 ans

L'association Espace Textile Rive Droite propose aux femmes qui résident dans les QPV de la rive droite de la métropole bordelaise de participer à l'un des 16 cours de couture gratuits dispensés chaque semaine, en pieds d'immeubles, par un collectif de couturières, dans plusieurs communes où Domofrance est implanté. À Cenon, au siège de l'association, une mercerie solidaire propose à la vente à petits prix des articles de couture provenant de dons ou de seconde main, qui peuvent être achetés par les adhérents et les habitants. Avec son action *En Découdre avec l'Emploi*, l'association accompagne également les femmes qui portent des projets en lien avec la couture dans la structuration de leur parcours, en mettant à leur disposition des machines à coudre. Cette action de remobilisation professionnelle offre un accompagnement renforcé à une cinquantaine de personnes par an, en

recherche d'emploi - en priorité des femmes des QPV -, avec un contrat d'une matinée de couture par semaine. « *Quand elles partent d'ici, elles sont épanouies, elles ont repris confiance. Cette action a guéri de nombreuses femmes qui souffraient de dépression* », raconte Marie-Josée Niambi, locataire de Domofrance et couturière professionnelle depuis plus de 20 ans, qui assure un encadrement technique de ce dispositif de retour à l'emploi. « *Notre partenariat apporte à l'association un financement avec une convention annuelle, des locaux adaptés à son développement et un soutien dans la diffusion de l'action* », détaille Sylvie Berthaud, directrice de l'Innovation sociale de l'ESH. La subvention du Fonds participe, elle aussi, au développement de l'association. « *Ce temps long qui nous est donné permet à des associations comme la nôtre de rêver, d'être un peu utopique, d'écouter ce que les habitants nous disent, d'avoir une vraie exigence* », témoigne Célia Orgogozo, directrice de L'Espace Textile Rive Droite, qui se félicite du taux de 68% de retour à l'emploi de l'action d'insertion. ● D.V.

À L'Espace Textile Rive Droite et sa mercerie solidaire proposent aux femmes des QPV d'acheter du tissu à petits prix.



© L'Espace Textile Rive Droite

Garage solidaire à Besançon

Lauréat 2020 - Subvention : 50 000 € sur 3 ans

© Shutterstock



À Besançon, un garage solidaire loue, vend et répare des véhicules à moindre prix.

Créée en 1999 à Montbéliard, l'association La Roue de Secours stimule l'accès à l'emploi de personnes très précaires, en décrochage professionnel et dont les ressources sont sous le seuil de pauvreté, adressées par les travailleurs sociaux du Grand Besançon. Outre la location à bas coût d'une centaine de véhicules (voitures, scooters, voitures électriques...) pour quelques euros la journée, elle répare les voitures à moindres frais en privilégiant les pièces de réemploi. La structure fonctionne sur la base de dons de véhicules, qu'elle répare pour leur donner une seconde vie, et revend à ce public à un prix inférieur à celui du marché.

Le partenariat monté avec Néolia, Habitat 25 et la SEM Loge.GBM, pour créer un 2^e garage à Besançon, donne accès à ces services aux locataires de la Planoise, QPV situé à proximité. « *Cela leur donne un nouveau départ, et ce n'est pas rien* », témoigne Caroline, ancienne bénéficiaire, aujourd'hui responsable du garage solidaire. « *Avec La Roue de Secours, j'ai pu louer un véhicule à 6 € par jour pour aller travailler, parce qu'on m'a fait une proposition, et aujourd'hui je viens chercher une voiture que j'y ai achetée. La voiture a 25 ans, et on est repartis pour 25 ans !* », témoigne un autre bénéficiaire qui sort enfin de la galère. « *Nous nous étions fixé l'objectif de ramener une centaine de personnes vers le garage solidaire et autant vers la plateforme mobilité. Le premier bilan montre que nous sommes largement au-delà* », se félicite Jean-Michel Klein, responsable pôle Habitat accompagné de Néolia. ● D.V.



Mille aiguilles : plus que des points

Lauréat 2022 - Subvention : 16 000 € sur 2 ans

À Montargis, dans le quartier de la Chaussée, l'association Mille Sourires et l'entreprise de confection de chemises de luxe France Luxury Shirt (FLS) ont monté un partenariat avec le Pôle territorial de coopération économique (PTCE) du Gâtinais-Montargois et la participation de l'ESH Valloire Habitat, qui possède 1130 logements dans ce QPV et soutient Mille Sourires de longue date. Objectifs : créer une formation "cousue main" à destination de femmes du quartier, pour répondre aux difficultés de recrutement de l'entreprise. « Cette initiative touche des personnes très éloignées de l'emploi qui ont eu un parcours de vie marqué par de nombreuses difficultés », témoigne Lucie Georgel, chargée de cohésion sociale chez Valloire Habitat. Dispensée par une salariée de FLS dans le local que l'ESH a mis à disposition de Mille Sourires dans le

quartier, la formation est progressive : 16 heures par semaine pendant 3 mois, sur 5 machines à coudre industrielles prêtées par l'entreprise. Elle aboutit à l'embauche en CDI par France Luxury Shirt, après trois autres mois de "stage pratique" dans ses locaux, en binôme avec une salariée. « Faire la démarche d'insérer des gens éloignés de l'emploi, c'est humainement très satisfaisant », se félicite Diego du Réau, président de FLS. Très impliqué, avec le PTCE, l'association et l'ESH, ils s'emploient à lever les freins à la formation et à l'emploi de ces femmes en organisant leur transport, en s'assurant avec la mairie que leurs enfants puissent être gardés et en allant faire chercher leurs paniers aux Restos du Cœur. Mille Sourires prend à sa charge les frais de cantine et de garderie. Cinq femmes

📍 Trois locataires de Valloire Habitat signent leur CDI d'embauche dans l'entreprise France Luxury Shirt, à Montargis.

locataires ont été formées à la 1^{ère} session, 7 à la deuxième qui a débuté le 12 septembre, et 4 sont déjà en attente de la 3^e session. « J'ai pris des photos de mon entreprise pour toutes mes amies en leur disant "allez-y, faites-le !" », sourit fièrement Faouzia Antoissi, locataire de Valloire Habitat désormais en CDI chez FLS. « La performance des personnes envoyées par Mille Sourires, l'ESH et ses partenaires est meilleure que celle des employées que nous formons habituellement », estime le chef d'entreprise. ● D.V.

Les ressources de La Source

Lauréat en 2015 et 2023 - Subventions : 50 000 € et 75 000 € pour 3 ans chacun

Créée en 2014 par un groupe de citoyens, La Ressource AAA (pour "alternative, artisanale, artistique") intervient en pieds d'immeubles dans le quartier La Source à Orléans. L'association collecte les encombrants et les objets dont les locataires ne veulent plus, les nettoie dans son atelier puis les redistribue, soit en dons, soit dans ses boutiques, au tiers du prix neuf. En parallèle, les habitants sont sensibilisés au réemploi par des ateliers visant à donner une seconde vie aux objets. L'an dernier, 1 300 personnes ont participé aux 37 ateliers et 17 tonnes d'objets ont été collectées. Le partenariat a débuté en 2015 entre l'ESH Pierres & Lumières et La Ressource AAA, avant qu'elles soient rejointes en 2018 par Valloire Habitat, qui étend alors le projet aux quartiers nord d'Orléans et présente à son tour un dossier pour le Fonds d'innovation sociale. Le travail en inter-bailleurs⁽¹⁾ est profitable à tous.



3F Centre-Val-de-Loire a apprécié « la formation des équipes de terrain dispensée par La Ressource AAA, et leur changement de regard sur la valorisation » ; Valloire Habitat souligne la transversalité des actions entre lien social et les emplois que La Ressource AAA a créés auprès des locataires, soit 80 salariés à l'heure actuelle. Béatrice Doméni, sa directrice, a pour objectif

« de les amener vers un emploi durable, soit un CDD de plus de 6 mois, soit une formation qualifiante ou - le Graal - un CDI, en maximum deux ans ». L'association a obtenu deux financements du Fonds d'innovation sociale (avec des abondements plus élevés en inter-bailleurs) qui l'ont dotée d'un budget constant sur 3 ans et lui ont permis d'engager davantage de personnel.

📍 Près de 37 ateliers en pieds d'immeubles ont eu lieu en 2022, auxquels 1 300 habitants ont participé. © La Ressource AAA

« Aujourd'hui, quand on a un problème prégnant, on s'attache à voir si les autres bailleurs ont le même pour pouvoir le résoudre ensemble sur le quartier, voire sur la métropole, et obtenir du financement via notamment les contrats de ville », précise Lucile Chevallier, conseillère sociale chez Pierres & Lumières. Quant à l'association, elle a ouvert un showroom pour les familles en difficulté qui viennent y choisir leur mobilier. 20 familles en ont bénéficié en 2021, 200 en 2022 et déjà 160 en 2023. ● D.V.

(1) Outre Pierres & Lumières, Valloire Habitat et 3F Centre-Val-de-Loire, le dispositif a aussi séduit France Loire, ainsi que l'OPH LogemLoiret et la SEM Les Résidences de l'Orléanais.

En bref

Convention foncière. La commune de Sadirac a signé le 19 juillet avec Gironde Habitat et Clairsienne une convention de partenariat et d'intervention foncière d'une durée de 5 ans. Elle vise à mettre en œuvre une méthodologie de travail partenarial et un dispositif de veille et d'intervention foncière afin de développer des projets de logements locatifs sociaux à moyen et long terme. Les deux organismes Hlm s'engagent à associer la commune à toutes les étapes de définition des projets : élaboration du programme prévisionnel de construction, typologie des logements, financement, programmation triennale des aides à la pierre...

FFB en région. Espacil a signé le 6 septembre avec la FFB Bretagne une convention de partenariat dans laquelle l'ESH s'engage à une politique d'achat « adaptée aux ressources du territoire » ; une révision des prix des matériaux capée à 5 % ; un rendez-vous annuel d'information sur la programmation à venir ; l'accélération du délai de paiement des certificats de travaux dans un délai inférieur à 30 jours. La FFB Bretagne promet de son côté « un prix juste et des délais cohérents » dans les réponses aux marchés d'Espacil ; une qualité d'exécution et un respect des plannings ; la montée en compétences de ses adhérents face aux exigences (production décarbonée, massification de la rénovation, référentiel NF Habitat HQE).

Saisonniers. La commission Territoires, agriculture et alimentation du Cese (Conseil économique, social et environnemental) s'est saisie en juillet de la question « Comment se loger pour exercer une activité de courte durée dans les territoires marqués par la saisonnalité ? ». L'avis doit être rendu début 2024. ●

Paris

40 % de logements « publics » en 2035 : la capitale invoque Saint-Germain

Les 254 Hlm de l'îlot Saint-Germain, inauguré le 14 septembre près des Invalides, dans l'ancien site du ministère des Armées acquis par la RIVP en 2018, font bondir le taux de logements sociaux du 7^e arrondissement parisien de 2,2 à 3 %. Une opération⁽¹⁾ hautement symbolique pour Anne Hidalgo qui, la veille, présentait à la presse les outils envisagés par la Ville pour atteindre 40 % de logements « publics » à horizon 2035. Un objectif à portée de la main, selon son adjoint au Logement, Ian Brossat. Il se décompose en 30 % de logements sociaux contre 23,3 % aujourd'hui (25 % en considérant ceux déjà lancés et financés)⁽²⁾ et 10 % « abordables » proposés sous le loyer de marché (5 % aujourd'hui).

Pour acquérir des terrains et des bâtiments, le compte foncier de la Ville passera à 300 M€ en 2024 (250 M€ en 2023 et 86 M€ en 2014). Elle créera dès l'année prochaine une « foncière pour le logement abordable », en partenariat avec les trois bailleurs sociaux opérant dans la capitale (Paris Habitat, la RIVP et Élogie-Siemp), dans l'objectif de louer aux classes moyennes des logements 25 % moins chers que les prix du marché. Selon nos informations, la foncière porterait les murs et les bailleurs sociaux assureraient la gestion locative. 320 logements seraient ainsi proposés par an, en plus des BRS sur le volet accession.

La Ville ne désespère pas retrouver un dialogue constructif avec le gouvernement pour négocier les décotes sur les prix de vente du foncier de l'État ou de ses établissements publics, notamment dans les arrondissements les plus chers, qui sont



© S. Robichon / Ville de Paris

📍 L'îlot Saint-Germain, inauguré le 14 septembre.

aussi les moins mixtes. La maire de Paris aurait ainsi trois projets sous le coude, totalisant 144 logements, qui attendent un geste financier.

Anne Hidalgo a également signalé travailler avec les maires d'arrondissement pour instaurer une charte d'attractivité des métiers de la fonction publique parisienne, visant à diriger 25 % des attributions de logements sociaux vers les agents municipaux, notamment ceux aux horaires atypiques (agents de la petite enfance, éboueurs...).

La capitale compte 200 000 demandeurs d'un logement social, soit environ 10 % de la population parisienne. ● **V.L.**

(1) Opération qui comprend également une crèche de 68 berceaux, un équipement sportif (gymnase et salle de sport) et un jardin de 550 m² sur le toit du gymnase.

(2) 13 % en 2001.

Nominations

GIE La Ville Autrement

Benoît Quignon a été élu le 20 juin président du GIE La Ville Autrement. Après des débuts à la CDC puis à Dexia-Crédit Local de France, Benoît Quignon a été directeur général des services dans plusieurs collectivités locales (Métropole de Lyon, Villes de Marseille et de Lyon, Département de l'Aisne) et a dirigé plusieurs organismes Hlm : le groupe Logement Français (devenu 1001 Vies Habitat), ICF Habitat et SNCF Immobilier. Le GIE La Ville Autrement est un groupement d'acteurs, parmi lesquels Est Métropole Habitat et Rhône Saône Habitat, opérant dans la métropole lyonnaise au carrefour du logement, de l'hébergement et du développement économique.



© GIE La Ville Autrement

France Ville Durable

Pour faire suite à la nomination de Patrice Vergriete au ministère délégué chargé du Logement, la présidence de France Ville Durable est, depuis le 8 septembre, occupée par le binôme **Virginie Carolo-Lutrot**, présidente de Caux Seine Agglo, et **Florian Bercault**, maire de Laval et président de Laval Agglomération, également président de la Commission nationale des écoquartiers. ●



© Caux Seine Agglo



© Laval Agglomération

NOUVELLES RÉALISATIONS

© F. Dantart



Saint-Nazaire (44). La résidence Les Loges, qui comporte 10 logements semi-collectifs et 2 maisons groupées, s'installe sur la parcelle d'une résidence existante, permettant ainsi de densifier le bâti et de limiter l'artificialisation des sols. Un jardin collectif en cœur d'îlot complète l'ensemble. Les 3 bâtiments, en structure mixte béton-bois, proposent des formes "maisonnées"; leur faible hauteur leur permet de s'intégrer

à l'environnement existant. Les appartements, dont des duplex, sont traversants et disposent d'une triple orientation. Chacun bénéficie d'une loggia. La résidence est conforme à la RT 2012 -20 % et des panneaux photovoltaïques sont installés pour permettre l'auto-consommation électrique. Coût total de l'opération : 1,8 M€. Arch. : Vendredi Architectes. ● **Silène**



© Unicil

Tournettes-sur-Loup (06). À proximité de la technopole Sophia Antipolis, dans un secteur qui comporte peu de logements locatifs sociaux, la résidence La Madeleine propose 13 logements, financés en PLUS et PLAI. Les typologies sont variées, allant du T2 au T4, avec différentes orientations possibles. Dans ce village érigé sur un éperon rocheux, chaque habitation dispose d'un balcon ou d'une terrasse avec vue sur la mer; 22 places de stationnement sont disponibles en sous-sol. Arch. : Gérald Maisondieu & Bruno Focheux. ● **Unicil**

Clermont-Ferrand (63). C'est en centre-ville, à deux pas de la gare, que la résidence Vénétie a été inaugurée le 27 juin. Elle comporte 62 logements dont 16 en accession à la propriété. Le bâtiment, en R+7, comprend également des locaux médicaux, un restaurant et 55 places de stationnement sur deux niveaux. Les appartements disposent tous d'une terrasse ou d'un balcon, ainsi que d'une place de stationnement. Le bâtiment est habillé d'une double peau en façade, apportant isolation phonique et intimité aux espaces extérieurs. L'opération est raccordée au réseau de chaleur urbain et est labellisée E2C1. Coût total : 11,9 M€. Arch. : CDR-MTA. ● **Auvergne Habitat**



© E. Da Silva De Oliveira

Châlette-sur-Loing (45). Dans la résidence Au Fil du Loing, 60 logements allant du T2 au T4 et deux commerces sont répartis sur 3 bâtiments entrecoupés de places arborées. Située au cœur du bourg, l'opération mixe les populations et les modalités d'habitation : parmi les 60 logements, 7 sont en accession sociale et 16 sont destinés aux seniors. Les appartements disposent d'un espace extérieur en rez-de-jardin ou d'un balcon et d'une place de stationnement privative. L'opération respecte la RT 2012 - 20 % et est certifiée NF Habitat. Elle affiche un coût de revient total de 9,2 M€. Arch. : Vaconsin Mazaud Architectes. ● **LogemLoiret**

© Agence MTA-JDA



DENSITÉ

À la conquête des toits

À l'heure où le foncier se fait rare, des organismes Hlm prennent de la hauteur en occupant les toits à l'occasion d'opérations de construction, de surélévation ou de revalorisation de l'existant.

REMODELAGE DU "O"

GrandLyon Habitat a réceptionné le 18 septembre, dans le quartier Anru Mermoz Sud, le remodelage d'un programme construit dans les années 1960. Le bâtiment "O" comportait alors 64 logements sociaux. 36 ont été démolis en 2020 et 2021 et les 28 logements conservés ont fait l'objet d'une réhabilitation avec une extension en surélévation pour créer 18 nouveaux logements. Sous son nouveau nom, l'Arkao compte désormais 46 logements. Le bâtiment est passé de l'étiquette D à B pour la partie réhabilitée et directement en A pour la

partie neuve (C sur la totalité du bâti pour le bilan de CO₂). Cerqual l'a certifié NF Habitat Rénovation et NF Habitat Construction. L'opération est labellisée BBC Rénovation pour la réhabilitation et E+C- pour l'extension qui atteint le niveau RT 2012 - 10 %.

L'Anru a financé 1,2 M€ sur un total d'un peu moins de 7,3 M€ dont 3,4 M€ pour la réhabilitation des 28 logements ; 2,7 M€ pour la construction des 18 logements et d'un local d'activité ; 1 M€ pour la démolition. ● V.L.



Avant



Après

© D. Chaussende

DEUX ÉTAGES DE PLUS POUR LOGER DES ÉTUDIANTS À LYON

Un bâtiment du XIX^e siècle, acquis en décembre 2017 par GrandLyon Habitat fait l'objet de travaux de restructuration et d'une surélévation de deux étages pour donner naissance fin 2024 à une résidence étudiante. À l'origine, le bâtiment, composé de deux immeubles, comprenait 25 grands logements et 2 commerces. La surélévation permet de gagner 10 logements ; la restructuration de passer de 25 à 45, pour parvenir à une résidence de 4 étages et de 70 logements étudiants financés en PLS (et garder deux commerces réhabilités en rez-de-chaussée). Les surfaces iront de

18 m² pour les 62 T1, à 31 m² pour les 6 T2 et 51 m² pour les 3 T3. Des accès PMR seront créés, ainsi qu'un ascenseur.

Le projet, dessiné par les architectes du groupement GCC / AA Lyon, permet non seulement la mise aux normes thermiques et acoustiques du bâtiment mais aussi de revaloriser l'existant, dans ce quartier étudiant du 7^e arrondissement : enduit traditionnel à la chaux pour les façades, restauration des lambrequins en fonte, remplacement des fenêtres par des menuiseries bois similaires à celles d'origine, restauration des garde-corps et des cour-



© AA Lyon

sives en pierre... La cour intérieure, rebaptisée « ilot vert », est valorisée en « un espace de partage ».

Les travaux, d'un montant de 9,3 M€ TTC, sont financés à hauteur de 576 000 € TTC par la Métropole de Lyon. ● V.L.

📍 Travaux de surélévation pour gagner 10 logements étudiants dans un bâtiment du XIX^e siècle, dans le 7^e arrondissement de Lyon.

DES MAISONS PERCHÉES EN ÉCOCONCEPTION

À Bègles, la marque exterra de Domofrance a porté la réalisation d'une résidence à la forme originale et au nom prometteur, Le Plateau des Possibles. Sur le toit d'un bâtiment de 16 appartements traversants sur deux niveaux, 7 maisons sont construites, desservies par une coursive offrant des balcons et des terrasses privatives. L'agence Les Dauphins a conçu un bâtiment socle qui se fonde derrière une double peau végétale où les appartements, du 2 au 4 pièces, s'organisent telles des maisons en simplex, duplex et triplex. Cette configuration produit des volumes rythmés par des jeux de toitures, des terrasses en bois, des coursives, des façades bardées de bois ou colorées.

La conception écologique du bâtiment sort également de l'ordinaire. « Aujourd'hui nous savons, si on le souhaite, construire de manière décarbonée. Pour cela il faut adopter une éco-conception du projet très en amont », a déclaré le DG de Domofrance, Francis Stéphan, en présentant l'opération lors de l'assemblée générale de la Fédération des ESH, le 29 juin, à Paris. Avec son ossature et son toit de parking bois, ses



Le Plateau des Possibles se distingue par son architecture et ses matériaux biosourcés.

© Domofrance - P. Rousse

isolants en matériaux biosourcés (paille et laine de bois), un chauffage collectif bois à pellets et des enduits naturels (chaux pour l'extérieur et terre crue pour certains murs intérieurs), le bâtiment atteint un niveau bas-carbone ambitieux, E3C2.

S'y ajoutent des plantations nourricières, avec des arbres fruitiers, des jardinières, des bacs en permaculture sur le toit du parking couvert d'une structure bois d'une surface de 200 m². Situé à l'entrée de la résidence, son usage sera décidé par les habitants, en atelier participatif.

Cette opération en accession sociale a été construite dans le cadre de l'appel à

projets "Bâtiment du futur", soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et a obtenu, le 6 juillet, le 1^{er} Prix régional de la construction bois en Nouvelle-Aquitaine dans la catégorie "Habiter ensemble". Près de 1700 heures d'insertion ont été réalisées. Le coût des travaux s'élève à 2,7 M€ HT.

« La question de la construction décarbonée se résoudra aussi par des ruptures technologiques, estime Francis Stéphan. Les technologies se déploient de manière considérable et les prix se réduisent. Les solutions sont devant nous, à portée de main ; par contre il faut animer, porter et accompagner notre écosystème ». ● D.V.

NOUVEAUX ÉTAGES EN ATTIQUE

À l'occasion de la réhabilitation de la résidence La Plaine, à Albiigny-sur-Saône (69), **Alliade Habitat** rajoute un étage en attique à cinq des six bâtiments. Réalisé en ossature bois, ce niveau supplémentaire accueille trois logements (1 T2, 1 T3 et 1 T4), soit 15 logements PLS supplémentaires au total. En parallèle, l'adaptation ou l'ajout d'un ascenseur est prévu. Cette surélévation représente un coût de 3,6 M€, dont 30 % investis en fonds propres par l'ESH et 55 % financés par la Banque des Territoires.

Les travaux de réhabilitation ont quant à eux concerné l'isolation thermique des bâtiments, la remise aux normes des installations électriques et la rénovation des pièces humides. Une fois les surélévations achevées, les parties communes seront renouvelées et les portes palières remplacées. Par ailleurs, Alliade Habitat prévoit la résidentialisation des immeubles avec le réaménagement des espaces de circulation et la sécurisation de la résidence. Une aire de jeux sera créée et une place plus large faite à la végétation.

La livraison prévisionnelle des 138 logements est prévue pour le deuxième semestre 2024. ● M.T.



La surélévation est réalisée en ossature bois.

© Alliade Habitat

SURÉLEVATION : PARIS HABITAT MONTRE SON PETIT-MUSC

À u fond d'une petite cour du quartier Saint-Paul, Paris Habitat a créé 8 nouveaux logements par une surélévation à partir d'un ancien local d'activité lui-même restructuré. Ils s'ajoutent aux 15 logements existants de cette résidence dite "du Petit-Musc", HBM construite en 1932, présentée par l'Office dans le cadre des Journées du patrimoine. L'opération, conçue par Mir Architecte, consiste précisément dans la réalisation de trois étages, les deux derniers niveaux, en R+3 et R+4, étant en duplex. La surélévation s'appuie mais ne repose pas sur l'existant : elle a sa propre structure, un tabouret métallique qui traverse le bâtiment et possède ses propres fondations.

Les nouvelles façades sont réalisées en ossature bois et leur isolation en béton de chanvre. Les baies neuves aux dimensions généreuses pour un éclairage naturel maximal, sont séparées par un panneau en bois. Elles reprennent le rythme et la largeur de celles de l'existant, au premier étage, mais dans un style contemporain. La cour a également été redessinée. Les pavés sont réutilisés en partie pour les revêtements des cheminements. Une partie en pleine terre est créée pour planter des végétaux. Un système de récupération des eaux de pluie est également mis en place. Les radiateurs sont réutilisés sur site et l'ancien muret de la cour réutilisé *ex situ*. D'un montant de 2,6 M€, l'opération sera livrée en décembre 2023. ● V.L.

Huit nouveaux logements créés sur une résidence parisienne des années 1930.



© Mir Architecte

PROJETS



#1

© Alliaje Habitat



#2

© Carré de l'Habitat



#3

© DLW Architectes



#4

© LP Architecture Eric Paolini



#5

© AUA Lorraine



#6

© Orne Habitat



#7

© Avenir 24

#1/ Évian-les-Bains (74). Sur le site du manoir des Tours et son parc paysager avec vue sur le lac Léman, la résidence Hill Park, en cours de construction, comportera 41 logements locatifs sociaux financés en PLUS, PLA1 et PLS qui cohabiteront avec 123 autres en accession privée, gérés par la Sagec. Les logements disposeront d'une terrasse ou d'un balcon, et de 45 places de parking au RDC. La résidence sera labellisée NF Habitat HQE, certifiée BEE+ et répondra à la RT 2012 - 10 %. Elle sera entièrement raccordée à la chaufferie biomasse de la ville. Livraison prévue fin 2024. Arch. : Lipstick Xanadu. ● **Alliaje Habitat**

#2/ Wintzenheim (68). L'opération Les Carrés du Galtz, débutée en janvier et dont la livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2025, est menée conjointement par deux bailleurs faisant partie de Rhénalia, première SAC du Haut-Rhin réunissant 5 organismes Hlm. Elle se composera de 20 logements T4 en duplex répartis sur 5 bâtiments, dont 8 seront financés en PSLA. Les logements auront tous une double orientation et disposeront d'un séjour ouvert sur la cuisine et le jardin ; un abri de jardin et une place de parking extérieure complètent l'ensemble. L'opération

vis un DPE B et présente un prix de revient global de 4,2 M€. Arch. : Ligne Bleue. ● **Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace & Centre-Alsace Habitat**

#3/ Sainte-Luce-sur-Loire (44). Une opération mixte mêlant démolition-construction et associant 26 logements adaptés aux seniors, un local d'activité et une Maison d'assistantes maternelles a débuté depuis le mois de février pour une livraison prévue fin 2024. Les logements, situés à l'étage (PLUS, PLA1 et PLS), sont équipés de douches et de cuisines adaptées aux personnes âgées. Au rez-de-chaussée, les locataires peuvent également profiter d'un espace commun équipé d'une cuisine ainsi que de jardins extérieurs et d'hiver. Arch. : Agence DLW. ● **Groupe CIF**

#4/ La Frette-sur-Seine (95). Sur un site composé à 40 % d'espaces verts et à proximité des quais de Seine, la résidence François Desnoyer, dont la livraison est prévue pour l'été 2024, se composera d'un bâtiment en R+2+combles qui abritera 45 logements financés en PLUS et PLA1 (29 T2, 14 T3 et 2 T4). L'ensemble sera entièrement accessible aux PMR ; chaque logement disposera d'une terrasse ou d'un balcon.

L'opération est certifiée NF Habitat et conforme à la RT 2012 - 10 %. Elle permet à la Ville de combler son retard sur la loi SRU. Arch. : LP Architecture. ● **1001 Vies Habitat**

#5/ Thaon-les-Vosges (88). La résidence La Croisette, en cours de construction au bord du canal de l'Est et à proximité de l'espace Port & Plage de la ville, comportera 12 appartements en T3 disponibles en accession-location au sein d'un bâtiment en R+3. Chaque logement développera 68 m² de surface habitable et disposera d'une terrasse, d'un cellier, d'une place de parking au sous-sol et d'une cave. De plus, de nombreuses options seront disponibles pour personnaliser chaque appartement, des peintures aux sols en passant par les équipements. La résidence sera également sécurisée via vidéophone, accessible aux PMR et atteindra une performance RT 2012 - 40 %. Arch. : AUA Lorraine. ● **Néobilis**

#6/ La Ferté-Macé (61). Ce projet de construction d'une nouvelle gendarmerie est accompagné d'un bâtiment comportant 4 logements collectifs (3 T3 et 1 T2) et 9 logements individuels (6 T4 et 3 T5) et devrait sortir de terre pour juillet 2024.

La gendarmerie sera composée d'un bâtiment de plain-pied comprenant accueil, bureaux, locaux technique et pôle judiciaire ainsi que d'un garage. Les logements individuels profiteront d'un jardin orienté sud avec abri et les logements collectifs, dont 2 au RDC, seront adaptés aux PMR ; ils disposeront chacun d'une cave. Le chauffage sera assuré au sol par pompe à chaleur. Coût total de l'opération : 4,9 M€. Arch. : Bertrand Penneron. ● **Orne Habitat**

#7/ La Flèche (72). Dans le cadre d'une opération de démolition-construction, une ancienne école primaire laissera place à 28 logements semi-collectifs et 7 logements individuels répartis en 3 îlots. Les travaux ont débuté en début d'année pour une livraison prévue en janvier 2025. Les habitations, allant du T2 au T5, sont orientées selon un axe Nord-Sud. Les façades en ossature bois seront visibles du boulevard, au nord, tandis que les jardins ou terrasses seront exposés plein sud. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture ; la gestion des eaux pluviales a également été intégrée au projet. Coût total de l'opération : 6,3 M€. Arch. : Avenir 24. ● **Sarthe Habitat**

Renouvellement urbain

TRIPLE LABEL À TROUVILLE

L'OPH du Calvados **Inolya** a inauguré le 29 août, à Trouville-sur-Mer, une résidence de 58 logements collectifs et semi-collectifs, baptisée Isabelle II en référence à la reine d'Espagne qui, exilée en France à la fin du XIX^e siècle, venait en villégiature sur la Côte Fleurie. Avec cette livraison s'achève la dernière phase du renouvellement urbain du quartier Saint-Jean, dans lequel un bâtiment de 32 logements avait été rénové en 2014, un autre de 12 logements neufs livré en 2018 et 3 bâtiments regroupant 36 logements démolis en 2019.

La résidence Isabelle II, réalisée en Vefa par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, est répartie en 4 bâtiments dont 1 collectif de 28 logements (3 T1, 12 T2, 8 T3 et 5 T4) et 3 semi-collectifs : 2 bâtiments de 9 logements chacun (4 T2 et 5 T3) et un autre de 12 logements (7 T2 et 5 T3). La résidence est triplement labellisée BBC Effinergie 2017, E+C-niveau E2C1 et Bâtiment biosourcé de niveau 1. L'investissement est de 8,6 M€ sur cette opération, financée pour 40 logements en PLUS et pour 18 autres en PLAI. ● D.V.



© Agence architecture Baetz & Chardin

La résidence Isabelle II est construite en matériaux biosourcés.

Reconversion

LA GÉOTHERMIE UTILISÉE À GRANDE ÉCHELLE



© Loire Habitat

L'ancien hôpital de Boën-sur-Lignon (42) est en cours de reconversion sous co-maîtrise d'ouvrage de la commune et de Loire Habitat. Une convention tripartite a été signée entre la commune, l'Época (Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes) et l'OPH afin de transformer ce patrimoine. Loire Habitat aménage dans l'ancien hôpital un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) de 87 places, qui sera géré par l'Entraide Pierre Valdo, pour un coût prévisionnel de 3,6 M€. La mairie, pour sa part, crée un pôle de services comprenant une Maison de santé pluridisciplinaire et une MJC sur 2 niveaux, un cabinet dentaire, un cabinet d'ostéopathie, une Maison d'assistantes maternelles pour accueillir 16 enfants en bas-âge et les garages d'une société d'ambulance. La livraison est programmée pour juillet 2024.

Le projet s'appuie sur la géothermie pour chauffer et rafraîchir le bâtiment à moindre coût, la chaleur émise par la terre étant gratuite. L'installation sera composée d'un champ de 12 sondes géothermiques verticales qui, par l'intermédiaire de deux pompes à chaleur

(PAC), récupéreront les calories du sol pour la production du chauffage du pôle de services et du Cada, de l'eau chaude sanitaire pour le Cada et du rafraîchissement pour le pôle de services.

Elle sera complétée par 94 panneaux photovoltaïques en toiture, une isolation thermique par l'extérieur et des menuiseries en bois performantes, ainsi que par une VMC double flux pour le pôle de services et une VMC hygro pour le Centre d'accueil. Les panneaux solaires produiront 40 MWh d'électricité par an, soit 50 % de la consommation annuelle des PAC et une partie des installations communes du pôle services.

La performance énergétique attendue devrait atteindre une classe A, avec des émissions de gaz à effet de serre limitées, la géothermie n'en produisant pas, dans une logique de décarbonation du bâtiment. Le suivi des installations et des consommations sera assuré par les maîtres d'ouvrage, et pourra être prolongé par une démarche SMé (Système de management de l'énergie - ISO 50 001) dans laquelle Loire Habitat souhaite s'inscrire.

● D.V.

Pour la mise en œuvre de la géothermie, le forage est réalisé à la profondeur souhaitée, puis la sonde est insérée dans le forage.

GESTION DE L'EAU

ZÉRO TUYAU, ZÉRO RÉSEAU

Privilégier les techniques alternatives pour la gestion intégrée des eaux pluviales : un webinaire organisé le 8 juin par l'USH avec les Agences de l'eau présentait les aides techniques et financières mobilisables pour y parvenir, ainsi que des retours d'expériences.

« **L**es bailleurs doivent penser récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux grises et sobriété dans les usages », expliquait Véronique Velez, responsable Innovation & prospective à la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'USH, le 8 juin, lors du webinaire co-organisé avec son collègue Brayen Sooranna, directeur des Outre-mers de l'USH, sur le thème *Et si le bâtiment ne consommait plus d'eau ? Panorama des solutions pour mieux gérer l'eau dans l'Hexagone et les Outre-mers*. L'expérience ultra-marine est ici essentielle : car les zones sèches ou tropicales sont particulièrement soumises aux aléas climatiques, aux inondations, à la montée des océans et à l'érosion marine.

Gérer l'eau au plus près d'où elle tombe

Les solutions sont multiples, pas forcément très techniques, mais toutes exigent un changement de pratiques... Les aménagements fondés sur la renaturation et la re-perméabilisation des espaces, qui visent parfois le "zéro tuyau, zéro réseau", apportent de la fraîcheur aux habitants et favorisent la biodiversité. Ils ambitionnent même de gérer les pluies centennales à la parcelle.

Partenaire technique et financier indispensable pour les bailleurs, les Agences de l'eau sont les premiers opérateurs de l'État dans le domaine. Six agences métropolitaines, auxquelles s'ajoutent des offices de l'eau pour

les Drom, portent actuellement le 11^e programme, doté d'un budget de 12 Md€ pour la période 2019-2024, dont 40 % des aides sont consacrées à l'adaptation au changement climatique. « *Ses moyens ont été renforcés dans le cadre du Fonds vert pour la transition écologique dans les territoires, annoncé en 2022 par le gouvernement* », précise Nicolas Venandet, référent Assainissement, eau et nature en ville, à l'Agence de l'eau Rhin-Meuse. Ce Fonds vert peut par exemple financer la création ou la renaturation d'un espace vert au sein du patrimoine d'un organisme Hlm.

Les Agences de l'eau diffusent sur leurs sites Internet des guides, des webinaires, des retours d'expériences et des outils techniques. « *Vous n'êtes pas seuls pour monter vos projets ! Posez-nous vos questions sur la gestion de l'eau et prenez contact avec nous très en amont* », insiste Valérie Calderon, chargée de mission à l'Agence de l'eau Seine-Normandie. « *Il est essentiel de ne pas démarrer les travaux avant d'avoir déposé une demande d'aide* ».

Caissons souterrains : techniques et coûteux

Le 23 mai, les six Agences de l'eau de métropole signaient un partenariat avec l'Anru pour une meilleure prise en compte de l'eau au cœur du programme Quartiers résilients (lire AH 1190). Certains bailleurs ont anticipé les obligations mises en œuvre progressivement

dans les PLU : avec des solutions simples ou techniques, onéreuses ou économiques, mais toujours basées sur des modes de conception innovants et une adaptation des espèces végétales plantées.

Dans le quartier Sabatier à Raismes, au cœur du bassin minier, **Maisons & Cités** a mis au point un système d'infiltration des eaux à la parcelle via des structures alvéolaires ultra légères qui stockent temporairement les eaux pluviales dans des caissons aménagés sous les places de stationnement et limitent ainsi les risques d'inondation dus au débordement des réseaux. Une solution satisfaisante sur le plan technique mais très onéreuse : 2 193 € par logement pour la réalisation de 10 à 15 caissons de rétention, soit une dépense de 357 459 € HT pour la première tranche de l'opération. Charlotte Cattaert, responsable Réalisations chez Maisons & Cités, reconnaît que « *les caissons ne sont pas la solution la plus optimisée économiquement (...). Si c'était à refaire, nous referions autrement. Le stockage enterré n'est plus la solution aujourd'hui* ».

Des oiseaux de paradis pour filtrer l'eau

Le bailleur martiniquais **Ozanam** travaille depuis 2016 sur la récupération des eaux grises (eaux des douches et lavabos) qu'il traite, sans filtre ni membrane ni produits chimiques, pour les réintégrer dans les toilettes, pour l'arrosage des jardins ou le nettoyage des parties communes. Ozanam développe également des massifs filtrants plantés d'oiseaux de paradis, des fleurs qui facilitent l'infiltration.

Sur l'île de La Réunion, la **Semac** veut « *penser frugal* ». Elle a lancé en juin le label Giep (Gestion intégrée des eaux pluviales). Première opération, une chaussée réservoir tapissée de cailloux et positionnée en bas d'une pente récupère les eaux de pluie qui s'infiltrent doucement jusqu'à la nappe phréatique. Un mode conceptuel un peu rustique amélioré par des études hydrauliques poussées... et très satisfaisant à l'usage. ● **A.F.**

© Avant/après dans le quartier du Tilleul Argentié, à Nancy, dans le bassin Rhin-Meuse.



Réhabilitation énergétique

MASSIRÉNO EN COURS DANS UNE COPROPRIÉTÉ

© L. Lecarpentier - Groupe des Chalets



📍 Pose de la façade RehaSkeen® le 11 septembre.

Manœuvrée par deux nacelles, une nouvelle façade a recouvert, le 11 septembre, un bâtiment de la résidence Saint-Agne, marquant le début de la réhabilitation

énergétique de 142 logements (132 logements du groupe Les Chalets et 10 en copropriété) répartis dans 7 bâtiments, situés dans un quartier de 438 logements à Ramonville-Saint-

Agne (31). Développé par Vinci Construction, ce produit baptisé RehaSkeen® est réalisé hors-site, puis les panneaux préfabriqués sur-mesure sont livrés tout équipés (isolant, parement, menuiseries et volets) sur le chantier.

Cette réhabilitation intervient dans le cadre de l'appel à projets MassiRéno, dont le groupe Les Chalets a été lauréat en 2021 (lire AH 1145). L'opération vise une performance énergétique inférieure à 60 kWh/m²/an, avec une garantie sur 30 ans. Une plateforme de *monitoring* sera mise en place pour le suivi et le pilotage des consommations d'énergie après travaux, ainsi qu'un contrat de commissionnement pour garantir l'atteinte des objectifs dans la durée. L'installation de panneaux photovoltaïques permettra de réduire les consommations d'énergie primaire de 75 %.

Pour les 132 logements du bailleur social, le prix de revient prévisionnel de l'opération atteint près de 9,7 M€ TTC, soit 73 376 € TTC par logement. Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés soutient les autres copropriétaires à hauteur de 603 500 €. ● **M.T.**

Reconversion

C'EST LA FIN DES (MAISONS DE) VACANCES

Acquises à l'euro symbolique auprès de la commune de Montembœuf, en Charente, les onze maisons du village vacances sont en cours de transformation par Logélia. Cette première opération d'acquisition-amélioration « *d'ampleur* » pour l'Office vise la restructuration des gîtes pour que les pièces soient moins nombreuses mais plus spacieuses. Ainsi, avec la suppression d'une chambre, les deux T4 deviennent des T3 et les sept T3 des T2. Les deux T2 d'origine sont quant à eux agrandis, pour bénéficier d'un salon plus important. L'ensemble sera donc constitué à terme de neuf T2 de 44 à 54 m², et de deux T3 de 70 m². Les cuisines et salles de bains sont refaites, l'électricité et la plomberie remises à neuf, l'isolation des combles améliorée ; les terrasses, ouvertes sur des espaces verts appartenant à la commune, sont également rénovées.

Le programme, qui devrait être terminé avant la fin de l'année, se situe à proximité du bourg, accessible à pied (école, services de santé, commerces de proximité).

Le coût total de l'opération se chiffre à 1,028 M€, dont 816 400 € d'emprunts, 168 500 € de subventions et 43 070 € de fonds propres de Logélia.

● **M.T.**



© Logélia

📍 Les espaces entourant les anciens gîtes restent propriété de la commune.

En bref

Raccord. Espacil Habitat, En'RnoV (filiale d'Engie Solutions), le groupe d'EPL Territoires et Rennes Métropole ont signé le 9 juin une convention de partenariat sur les futurs raccordements réalisés dans le cadre du développement du réseau de chaleur En'RnoV, qui accompagne la métropole rennaise dans son Plan Climat Air Énergie Territorial. 990 logements locatifs du quartier de Maurepas bénéficieront de ce raccordement au réseau de chauffage urbain, composé de 70 % d'énergies renouvelables issues de la combustion des déchets et du bois. Au bilan carbone, ce seront 1 060 tonnes de CO₂ évitées par an. ●

Canicule

RESPIRE, L'OUTIL QUI POINTE L'INCONFORT D'ÉTÉ DES BÂTIMENTS



© Shutterstock

Il s'appelle Respire. Le bien-nommé outil en ligne créé par le Cercle Promodul/Inef4 a pour objectif d'aider les propriétaires à estimer le niveau d'inconfort de leurs bâtiments. Après avoir répondu à des questions sur l'isolation, les vitrages, la toiture, la ventilation et les combles notamment, l'outil dresse en 5 minutes une liste de recommandations de solutions passives de rafraîchissement, et précise la répartition des jours d'inconfort sur la période la plus chaude (entre mai et septembre).

Les conseils et pistes d'amélioration suggérés visent à améliorer le confort de vie des utilisateurs, vers lesquels cet outil est tourné, en limitant le recours à la climatisation. Les recommandations de travaux sont issues du guide *Rafraîchissement passif et confort d'été: panorama de solutions pour l'adaptation du bâtiment au changement climatique*, édité en décembre 2020 par le cercle Promodul/Inef4 avec le soutien de la FNCCR (Fédération nationale des collectivités concédantes et régies). ● D.V.



Pour aller plus loin :
<https://respire.fddcp.inef4.org>

Revêtements de sols

QUAND UN BAILLEUR PARTICIPE À LA CRÉATION D'UN PRODUIT

Depuis plus de 25 ans, c'est-à-dire bien avant la promotion du circuit-court, Le Foyer Rémois achète ses revêtements de sol chez le même fournisseur local, l'industriel Forbo Flooring. « *Le fait de pouvoir choisir nos sols garantit une homogénéité optimale dans les logements, évitant les patchworks discordants quand nous les changeons lors des états des lieux, par exemple* », apprécie Guillaume Durand, directeur technique du Patrimoine.

Autre avantage, l'ESH participe à l'élaboration de certaines collections, comme la gamme Modul'up lancée en 2013 et que l'industriel a par ailleurs adaptée, afin que sa pose plombante puisse convenir au recouvrement

de sols amiantés. Les revêtements de sols sont fournis directement par le bailleur aux entreprises retenues dans les appels d'offres (à l'exception des opérations en Vefa). « *Notre entente avec Forbo n'est pas d'ordre économique, il s'agit d'une entente historique locale et nous ne payons pas le m² linéaire moins cher que les autres, c'est une question de volumes* », préfère rappeler Nadia Delompré, directrice de la communication. Elle précise par ailleurs que les sols de Forbo Flooring habillent environ 80 % du patrimoine du Foyer Rémois.

Parmi les projets récents, la Maison des Femmes à Reims (lire AH 1140) est revêtue sur 53 m² de Modul'up au décor "tuléar façon raphia", et sur 70 m² de la gamme



© Forbo Flooring

Novibat, revêtement acoustique en grandes largeurs, dans le hall, la cuisine, la salle de consultation et les sanitaires, en recouvrement des sols existants. ● D.V.

📍 2 600 m² de revêtement PVC acoustique résistant à la glissance ont été posés dans la résidence intergénérationnelle Dock 121, à Bezannes.

FISCALITÉ

Le régime fiscal du logement locatif intermédiaire

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) dits institutionnels disposent d'un régime fiscal propre. Ils peuvent bénéficier d'un taux de TVA de 10 %, ainsi que, depuis 2023, d'une créance sur l'impôt sur les sociétés correspondant à la TFPB payée pendant 20 ans.

A l'heure où un certain nombre d'organismes Hlm sont appelés à investir dans des opérations de logements locatifs intermédiaires (LLI), il peut être utile de rappeler, dans les grandes lignes, le régime fiscal applicable à ces opérations, d'autant que ce régime, mis en place en 2014, a évolué à plusieurs reprises ces dernières années.

Rappels juridiques

Les logements locatifs intermédiaires sont définis par l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) comme des logements « *faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte sous quelque forme que ce soit, accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3°* », c'est-à-dire le respect des plafonds de ressources et de loyers "intermédiaires" (identiques à ceux du dispositif Pinel).

Les organismes peuvent construire et acquérir des logements locatifs intermédiaires, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du CCH qu'ils détiennent. Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder leurs logements locatifs

intermédiaires. Enfin, ils peuvent créer des filiales de logements locatifs intermédiaires (cf. art. L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH).

On constate que ces textes ne font pas référence à un financement particulier (les LLI peuvent être financés par le Prêt locatif intermédiaire, dit PLI, ou autrement).

Ils n'imposent pas non plus un zonage géographique particulier. Cela étant, si on peut construire des LLI sur tout le territoire, seuls ceux construits dans les zones tendues et répondant à certaines conditions de "mixité" peuvent bénéficier des aides fiscales prévues par le Code général des impôts (CGI).

Régime fiscal

On parle ici de "LLI institutionnels", c'est-à-dire de logements appartenant à des investisseurs institutionnels (organismes Hlm, banques, assurances, etc.) par opposition aux logements appartenant à des investisseurs particuliers, notamment dans le cadre du dispositif Pinel.

Le dispositif fiscal du "LLI institutionnel", institué à compter de 2014 afin de susciter une offre locative nouvelle de logements intermédiaires dans les zones les plus tendues du territoire, prévoit que ces opérations peuvent bénéficier d'une part du taux de TVA de 10 % et, d'autre part, d'une

exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties (remplacée depuis 2023 par une créance sur l'impôt sur les sociétés).

Parallèlement, en 2015, la loi a supprimé l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficiaient les organismes Hlm au titre des logements locatifs intermédiaires, avec une entrée différée au 1^{er} janvier 2020. Depuis le 1^{er} janvier 2020, les logements locatifs intermédiaires des organismes Hlm ne font plus partie des opérations réalisées au titre du "Service d'intérêt général" (Sieg Hlm), défini à l'article L. 411-2 du CCH et ne sont plus exonérés d'impôt sur les sociétés.

Le régime des investisseurs institutionnels a donc été unifié : pas d'exonération d'impôt sur les sociétés mais une possibilité de TVA à 10 % et un avantage lié à la TFPB.

Ces aides fiscales sont réservées aux opérations qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- L'investisseur (propriétaire ou usufruitier) doit être soit un organisme Hlm, une SEM logement, une filiale d'Action Logement, soit un autre investisseur institutionnel (Caisse de retraite, assurance, etc.).
- Les aides sont réservées aux logements résultant d'une construction nouvelle ou d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux de "remise à neuf" (au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI).
- Ils doivent être situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire de communes classées en zone A et B1.
- Enfin, ces logements doivent répondre à une condition de mixité : ils doivent être intégrés au sein d'ensembles immobiliers dans lesquels la proportion du nombre de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL excède 25 % des logements de l'ensemble immobilier. Toutefois, cette condition n'est pas exigée si les logements sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5

Le régime fiscal du LLI institutionnel

Principales conditions	Régime fiscal
<ul style="list-style-type: none"> - Construction neuve destinée à la location "intermédiaire" (plafonds de ressources / loyers) - En zone A et B1 - Répondant à des conditions de "mixité" - Pas d'agrément - Pas de condition liée au financement 	<ul style="list-style-type: none"> • TVA à 10 % • Pas d'exonération d'impôt sur les sociétés • Pas d'exonération de TFPB mais créance sur l'impôt sur les sociétés correspondant à la TFPB payée pendant 20 ans



du Code de la construction et de l'habitation, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Ces conditions, qui sont communes au régime de TVA et de crédit d'impôt/taxe foncière, ont évolué en 2021 et en 2022, notamment s'agissant de la condition de mixité (désormais les LLI doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant plus de 25 % de logements sociaux, au lieu de 35 % antérieurement, et cette proportion se calcule en fonction du nombre de logements et non plus des surfaces). En outre, l'agrément préalable auquel ces opérations étaient soumises jusqu'en 2021 a été supprimé, remplacé par une obligation de déclaration permettant d'assurer le suivi de la production et la vérification du respect des conditions fixées (article L. 302-16-1 du CCH), le non-respect de cette obligation étant sanctionné par une amende de 500 € ou 1 500 € selon les cas (article L. 316-2 du CCH).

Il appartient donc à l'opérateur de vérifier, sous sa propre responsabilité, que l'opération remplit les conditions précitées pour bénéficier des avantages fiscaux, l'administration étant susceptible, bien entendu, de contrôler ce respect *a posteriori*.

Quels sont les avantages fiscaux une fois les conditions remplies ?

• TVA

L'opération peut bénéficier du taux de TVA de 10 % (si l'opérateur construit lui-même, il procédera à une livraison à soi-

même/LASM à 10 % ; s'il achète les LLI à un promoteur, ce dernier lui facturera directement le prix avec une TVA de 10 %).

Ce taux réduit de TVA peut toutefois être remis en cause si les logements cessent d'être affectés à la location intermédiaire avant le terme d'un certain délai : conformément au II bis de l'article 284 du CGI, ce sera le cas si l'opérateur cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions requises, dans les 20 ans qui suivent. Toutefois, l'opérateur peut revendre les logements avant ce délai, sans avoir à reverser le différentiel de TVA, à condition de respecter les règles suivantes :

- Entre la 11^e et la 15^e année, il peut vendre 50 % au plus des logements.

- À partir de la 16^e année, il peut vendre les logements restants.

À noter : les travaux de rénovation, amélioration ou entretien réalisés sur des LLI existants ne bénéficient pas d'un régime de TVA de faveur, contrairement aux travaux réalisés dans les logements locatifs sociaux existants (ils sont donc soumis aux règles applicables aux logements libres, c'est-à-dire que si la plupart des travaux peuvent être facturés au taux réduit lorsque le logement a plus de 2 ans, l'opérateur n'a pas de possibilités de LASM à taux réduit sur les travaux facturés au taux normal).

• Exonération de TFPB / crédit d'impôt

Les LLI répondant aux conditions précitées achevés entre 2014 et 2023 ont bénéficié d'une exonération de taxe foncière d'une

☞ Seuls les LLI construits dans les zones tendues et répondant à certaines conditions de "mixité" peuvent bénéficier des aides fiscales prévues par le Code général des impôts. Ici, 65 logements intermédiaires In'Li dans un ensemble immobilier à Bobigny.

durée de 20 ans (CGI, art. 1384-0 A). Toutefois, la loi de Finances pour 2022 a créé une créance d'impôt sur les sociétés en substitution de cette exonération (qui pénalisait les finances des communes et ne les incitait pas à favoriser les LLI).

Pour les logements dont la construction est achevée à compter du 1^{er} janvier 2023, il n'y a donc plus d'exonération de TFPB (sauf, le cas échéant, les 2 ans de droit commun) mais une créance d'impôt sur les sociétés d'un montant égal à la taxe foncière sur les propriétés bâties (article 220 Z septies du CGI).

L'administration fiscale vient de publier ses commentaires au Bulletin officiel des finances publiques sur ce nouveau dispositif (BOI-IS-RICI-40-10 du 28/06/2023) : les opérateurs remplissant les conditions peuvent bénéficier d'une créance d'impôt sur les sociétés pendant 20 ans à compter de la première mise en recouvrement de la TFPB (ou pendant 18 ans si le logement a été exonéré les 2 premières années), le dispositif étant interrompu si les LLI cessent d'être affectés à la location intermédiaire dans ce délai.

La créance d'impôt sur les sociétés est imputée sur l'impôt dû au titre de l'exercice au cours duquel a eu lieu la mise en recouvrement de la TFPB, et, en cas d'excédent, au titre des trois exercices suivants. S'il y a lieu, la créance est remboursée à l'issue de cette période. Il existe des possibilités de remboursement anticipé, notamment pour les PME. ●

Thème : Fiscalité du logement intermédiaire.

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

ET SI VOUS CHANGIEZ VOS HABITUDES AVEC INTRATONE ?

H'expo

RETROUVEZ-NOUS
STAND F12
Hall Grand Palais



SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE !

**PAS DE COMBINÉ DANS LES LOGEMENTS,
PAS DE GROS TRAVAUX À L'INSTALLATION, TOUT EST GÉRÉ À DISTANCE.**

intratone

Faites le choix de la liberté

**1,8 MILLION
DE LOGEMENTS
DÉJÀ ÉQUIPÉS.**

FABRICATION
française

N°1

**DE L'INTERPHONIE
ET DU CONTRÔLE D'ACCÈS GSM
EN FRANCE ET EN EUROPE**

VIGIK



CONFORME
loi
handicap



intratone.fr



Avec vous, pour assurer vos projets.

Experts dans les métiers de la construction et de la gestion de patrimoine, nos solutions d'assurance sont adaptées à vos besoins professionnels et personnels.

- Assurez la pérennité de votre activité.
- Anticipez vos obligations conventionnelles.
- Protégez votre famille et votre patrimoine.

VOTRE ASSUREUR PARTENAIRE | smabtp.fr

SMABTP, société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances - RCS PARIS 775 684 764 - 8 rue Louis Armand - CS 71201 - 75738 PARIS Cedex 15 • SMAvie BTP, société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, entreprise régie par le Code des assurances - RCS PARIS 775 684 772 - 8 rue Louis Armand CS 71201 - 75738 PARIS Cedex 15 • DOCUMENT PUBLICITAIRE SANS VALEUR CONTRACTUELLE Ces informations sont fondées sur la réglementation en vigueur au 20/07/2023 et ne constituent pas un conseil ou un avis juridique ou fiscal.