

Actualités

# HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1201 | 15 décembre 2023

## ZAN, SOYONS ZEN!

Focus Annonces, échanges et discussions au Salon (des maires) | Le Mouvement La décentralisation au risque du fourre-tout non identifié | Recherche : concilier l'écologie et le social, un objectif impérieux



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

PRÊT **à** IMPACT

Pour bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers.

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



PARTENAIRE PREMIUM



**CAISSE  
D'ÉPARGNE**

*Vous être utile.*

Document à caractère publicitaire.

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

# Maire et organisme Hlm, acteurs d'intérêt général

L'Union sociale pour l'habitat a fait le choix d'être présente au salon des Maires les 21, 22 et 23 novembre derniers (lire p. 8).

Nous avons voulu marquer notre attachement au travail de celles et ceux qui font vivre politiquement nos territoires. Nous n'oublions pas qu'ils sont les seuls à être, chaque jour, à portée de critiques citoyennes. Nous accompagnons leurs projets de territoire, pour loger la France telle qu'elle est. La France en première ligne durant la crise sanitaire, qu'on applaudissait à 20 h. La France des métropoles et des petites villes. La France des ronds-points et des banlieues.

Ne nous cachons pas derrière des mots creux. Nous pouvons avoir des différends avec certains élus, nous déplorons les résultats désastreux du dernier bilan triennal SRU pour certaines communes (lire p. 5), mais nous devons nous rappeler que nous sommes ensemble des acteurs d'intérêt général. Ce couple élus/bailleurs sociaux doit poursuivre un dialogue productif. La crise du logement interdit aux salariés la mobilité professionnelle, freine la marche vers le plein-emploi, entrave le dynamisme des territoires, retarde l'innovation pour répondre au défi

démographique. Ce couple d'intérêt général doit contribuer à répondre aux égoïsmes de voisinage, aux pressions et aux spéculations foncières. Les maires ne peuvent pas être laissés seuls face à ces contraintes.

Pour ne pas se résigner à voir des Français désemparés dans la crise, des maires seuls face aux citoyens, des organismes de logement social démunis face aux injonctions contradictoires, nous avons besoin du retour de l'ambition de l'État dans la politique du logement, quels que soient les modes de gouvernance institutionnelle. Nous avons besoin d'objectifs chiffrés et de financements supplémentaires dégagés. Bien sûr, nous ne pouvons pas continuer à faire plus avec moins, mais au-delà des moyens nécessaires, l'État doit redevenir un arbitre, un régulateur, un pilote. Garant de l'égalité républicaine, le gouvernement doit soutenir les territoires pour leur permettre de choisir les voies et moyens de sortir de la crise. Le triptyque État-collectivités-bailleurs a su trouver des réponses structurantes dans les moments les plus difficiles de notre histoire. Il doit inventer aujourd'hui une relance du secteur qui promette une société solidaire, écologique et inclusive. ●



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

*« L'État doit redevenir un arbitre, un régulateur, un pilote. »*



# Si votre enfant ne finit pas ses brocolis, on le fera pour lui.

Les déchets de la restauration collective servent à produire un gaz vert, local et renouvelable, le biométhane. Et ce gaz vert circule déjà dans les tuyaux !

**[LeGazVertLavenir.fr](https://www.legazvertlavenir.fr)**

**#LeGazVertLavenir**



Choisir le gaz,  
c'est aussi choisir l'avenir

L'énergie est notre avenir, économisons-la!

Quel que soit votre fournisseur.



**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 Liqueur. **Rédactrices:** Diane Valranges, Magali Tran. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Magali Tran. **Collaboration:** Isabelle Costa, Achille Defawe, Ève Jouannais, Victor Rainaldi. **Experts USH:** Benoît Gunsley, Guillemette Huguet, Bruno Marot. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62 avenue. **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:** © Anteale-Navalys / Clésence. L'ancienne chocolaterie Cardon-Duverger, à Neuville-Saint-Rémy, a laissé place à 98 logements locatifs sociaux. **Photos du sommaire:** © Eko Events / H. Thouroude-FOPH / Service communication CAH. **Photo de l'éditorial:** © M. Farhat **Publicité:** pages 2 et 10. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

#### TARIFS 2024 (PRIX TTC)

##### Abonnement sur un an: 22 numéros

	version papier	papier + 3 web
• Organismes adhérents	374 €	420 €
• Autres abonnés	518 €	553 €

Prix au numéro: 22 €.

Paiement sur facture uniquement.

##### Abonnement sur deux ans (papier+3 web):

- Organismes adhérents: 733 €
- Autres abonnés: 994 €



#### 01 L'ÉDITO

d'Emmanuelle Cosse

#### 04 L'ACTUALITÉ

• Logement étudiants: 35 000 nouvelles places sociales et intermédiaires d'ici 2027 • PLF 2024: les locataires Hlm très modestes pourraient payer avec le chèque-énergie • Territoires engagés: les opérations devront comporter au moins 25% de logements sociaux • Production Hlm: seules 36% des communes SRU ont atteint leurs objectifs • Crise du logement: la commission des affaires économiques du Sénat lance une mission • Les passoires thermiques évaluées entre 8,1% et 6% dans le parc social • Précarité énergétique: l'augmentation des coûts de l'énergie se fait durement sentir • Note de conjoncture: enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment

#### 08 FOCUS

Congrès des maires 2023: Annonces, échanges et discussions au Salon - Décentralisation: parlent-ils tous de la même chose? - Pendant ce temps, sur le stand de l'USH... - Réhabilitation des héritages architecturaux - Un partenariat avec les agences d'urbanisme

#### 11 LE MOUVEMENT

• Fédération des OPH: la décentralisation au risque du fourre-tout non identifié • Une étude pour révéler le potentiel de la «5<sup>e</sup> façade» • HTC: un nouvel outil de pilotage des charges locatives • Nomination au Conseil social de l'USH • Recherche: concilier l'écologie et le social, un objectif impérieux • Formation: Franchir à 30 ans - Remise des 1<sup>ers</sup> diplômes de Master 2 "Droit et management de l'habitat social"

#### 17 DIRECT HLM

• Anniversaires de Côte d'Azur Habitat, Habitat Coopératif de Normandie, RATP Habitat Accession • Les stratégies, initiatives et projets des organismes: Paris Habitat, Aximo, L'Habitat Confortable, RIVP, L'habitat social français, Vilogia, Val Touraine Habitat, Pas-de-Calais Habitat, Deux-Sèvres Habitat, Var Habitat, Lyon Métropole Habitat

#### 21 SOCIAL

• ASE: une maison d'enfants à caractère social à Angers (Axentia) • Logement accompagné: un dispositif «de la

rue au logement» (Habitat 76) • Sans-abrisme: 17 500 ménages expulsés en 2022, près de 2 000 enfants à la rue • Seniors: 40 logements intergénérationnels en AlterEgo (Clésence) - Quand les plus de 60 ans représentent 41% des locataires (Vogelis) • Jeunes travailleurs: À l'Envol, peu à peu, l'oiseau quitte le nid (Néolia)

#### 23 TERRITOIRES

• Sobriété foncière: soyons ZAN! - Trois nouveaux décrets d'ajustement - Lyon cherche l'équilibre entre ouvertures à l'urbanisation et rétrozonages - Comment dit-on ZAN en japonais? - Un débat nommé D.É.S.I.R. ou comment appréhender la densité? - France Stratégie table sur la baisse de la croissance démographique

#### 27 INNOVATION

Densification: un bâtiment bois construit en 12 semaines (Paris Habitat)

#### 28 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Projets (CDC Habitat-SIGH, Espace Accession, Meurthe & Moselle Habitat, Batigère Habitat, Inolya, Var Habitat, Logis Familial Varois, Vendée Habitat, Vogelis) • Prix: 4 bailleurs sociaux lauréats de RéHAB XX<sup>e</sup> (Paris Habitat, CDC Habitat, Nantes Métropole Habitat, RIVP) • Renouvellement urbain: Reims, reprise de façade pour la tour des argonautes (Plurial Novilia) - Démolition, reconstruction... et introduction d'activités économiques (Vilogia) - NPNU: le nouveau règlement favorise le logement interbailleurs • Conception: une nouvelle résidence (littéralement) sur les rails (RATP Habitat) • Surélévation: La Nantaise d'Habitats prend de la hauteur • Profeel: appel à participation du CSTB • Gestion de l'eau: nouvel appel à projets de l'Agence Artois-Picardie • Reconversion: à la Cité internationale de Toulouse, le neuf se mêle à l'ancien (La Cité Jardins) • Conception durable: l'un des 100 bâtiments emblématiques au monde (Paris Habitat) • Label: nouveau référentiel HPE Renovation • Reconversion: à Paris, la transformation d'une caserne en projet social et expérimental (Paris Habitat) • Bas-carbone: une résidence exemplaire labellisée E3C2 (Inolya)

#### 34 DROIT ET FISCALITÉ

Commande publique: l'art délicat mais opportun de négocier ses achats



## Logement étudiants

### 35 000 nouvelles places sociales et intermédiaires d'ici 2027



© A. Lebon/MESR

La ministre Sylvie Retailleau en visite à la résidence étudiante Logirep de Suresnes le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

veaux logements étudiants en 4 ans, sur la période 2024-2027, alors que seules 29 500 places avaient été agréées et mises en chantier en 6 ans, entre 2017 et 2022, sur un objectif initial de 60 000 places lors du premier quinquennat. Le nouvel objectif sera composé à la fois d'une offre en résidences univer-

sitaires, « principalement sociales », produites par des bailleurs sociaux, et un nouveau segment intermédiaire (un quart).

Le gouvernement compte « mobiliser toutes les parties prenantes. Un accord national sera signé d'ici la fin de l'année 2023 afin d'engager l'ensemble des partenaires dans l'atteinte de cet objectif (associations de collectivités concer-

nées, France universités, Cnous, USH, bailleurs intermédiaires, Banque des Territoires, promoteurs) », précisent les ministres. Et pour renforcer la coordination entre les deux ministères et à l'échelle territoriale, un délégué interministériel au logement étudiant sera nommé prochainement.

Concrètement, il s'agira de mobiliser du foncier public - 60 terrains seraient d'ores-et-déjà identifiés, représentant 11 200 places. Le gouvernement mise aussi sur la transformation de bureaux en logements étudiants. Les colocations seront également encouragées. En outre, « on attend des partenariats "Territoires engagés pour le logement" qu'ils fassent une place au logement étudiant abordable ».

Les bailleurs sociaux sont invités à « intégrer plus systématiquement au sein de leur production de logements "de droit commun" une quote-part de logements dédiés aux étudiants ».

En parallèle de l'offre nouvelle, la rénovation des 12 000 chambres vétustes du parc des Crous se poursuit, dont 4 000 sont déjà engagées. ● M.T.

C'est à Suresnes, le 1<sup>er</sup> décembre, après la visite d'une résidente étudiante de 127 logements issue de la transformation de bureaux, que les ministres du Logement, Patrice Vergriete, et de l'Enseignement supérieur, Sylvie Retailleau, ont présenté la feuille de route du gouvernement pour le logement étudiant. L'objectif est de produire 35 000 nou-

## PLF 2024

### Les locataires Hlm très modestes pourraient payer avec le chèque-énergie

Un amendement déposé par le gouvernement au projet de loi de Finances pour 2024, adopté en séance publique par les sénateurs le 4 décembre au soir, permettrait aux locataires Hlm de payer leurs charges aux bailleurs sociaux avec le chèque-énergie, « compte tenu du caractère d'intérêt général de ces logements ». L'USH portait cette demande auprès du gouvernement depuis longtemps.

L'amendement, qui ne modifie pas les critères d'éligibilité au chèque-énergie mais étend son utilisation au paiement des charges locatives, confirme l'annonce du 19 septembre d'Élisabeth Borne, lors de la présentation du Pacte des Solidarités (lire AH1196).

Il devrait logiquement passer toutes les étapes de discussion parlementaire jusqu'au vote définitif du PLF. ● D.V.

## Territoires engagés

### Les opérations devront comporter au moins 25 % de logements sociaux

Patrice Vergriete a adressé le 21 novembre aux préfets une circulaire leur demandant d'organiser l'appel à candidatures pour sélectionner les "Territoires engagés pour le logement" annoncés cet automne pour « amortir la crise du logement ». L'objectif étant d'accélérer une vingtaine d'opérations d'aménagement déjà lancées, produisant chacune de l'ordre de 1 500 logements à horizon 2027, dont au moins 25 % de logement social et, quand le territoire le justifie, au moins une pension de famille et une résidence pour étudiants.

Les opérations seront prioritairement localisées sur des quartiers de gare, ou sur des territoires « accueillant un projet économique d'envergure ».



© V. Liquez

Bordeaux est candidate au dispositif Territoires engagés. Ici : La Méca, équipement phare de l'OIN Euratlantique.

Les préfets doivent faire remonter cinq candidatures maximum, avant le 15 janvier.

● V.L.

## Production Hlm

# Seules 36 % des communes SRU ont atteint leurs objectifs

Montpellier est la seule des 12 plus grandes villes de France à avoir respecté ses objectifs légaux.



© Shutterstock

La Fondation Abbé Pierre, qui siège à la commission nationale SRU, a publié le 6 décembre son "Palmarès des communes hors-la-loi", au titre du bilan triennal 2020-2022 de production Hlm. Sur 1 031 communes soumises à la loi SRU, 659 n'ont pas atteint leurs objectifs 2020-2022, soit 64 % des communes contre 47 % trois ans

plus tôt. 646 n'ont pas atteint leur objectif quantitatif, 356 leur objectif qualitatif (limitant à 20 ou 30 % la part des PLS). Les préfets envisagent d'en carencer 327, la commission nationale SRU en préconise 70 de plus. « *Encore trop souvent, des préfets se refusent de prononcer la carence avec des arguments peu pertinents* », estime la Fondation.

186 124 logements ont été produits dans la période, sur un objectif de 278 177, soit un taux d'atteinte de 67 % quand il était à 116 % en 2017-2019 et 106 % en 2014-2016.

Montpellier est la seule des 12 plus grandes villes de France à avoir respecté ses objectifs légaux. Paris a atteint ses objectifs quantitatifs mais pas qualitatifs. À l'inverse, Annecy et Aix-en-Provence ont rempli leurs objectifs qualitatifs mais pas quantitatifs. Tandis que huit grandes villes n'ont respecté ni l'un ni l'autre : Boulogne-Billancourt (taux d'atteinte de l'objectif 2020-2022 : 13 %), Nice (13 %), Toulon (19 %), Marseille (38 %), Perpignan (49 %), Bordeaux (82 %), Lyon (86 %) et Saint-Paul (89 %).

Quelques régions affichent encore des taux supérieurs à 100 % : la Normandie, la Bretagne, La Réunion, les Hauts-de-France. En revanche, « *les communes SRU de la région Paca semblent s'affranchir largement de la loi* »,

pointe la FAP, avec 158 des 166 communes SRU qui n'ont pas atteint leurs objectifs et 91 communes sous la barre des 10 % de Hlm. « *Ce manque de volonté parfois revendiqué n'est pas nouveau dans cette région, mais semble se renforcer* », s'inquiète la Fondation.

« *Des villes riches et emblématiques s'exonèrent de la loi* », ajoute-t-elle, citant Neuilly-sur-Seine qui a produit 31 logements sur un objectif de 2 840 (soit un taux d'atteinte de 1 %), ou encore Rambouillet (4 logements au lieu de 448 ; 2 %), Maisons-Laffitte (53 au lieu de 693 ; 8 %), Saint-Mandé (10 %), Vincennes (16 %), Saint-Maur-des-Fossés (18 %) ... Sept communes affichent même un taux d'atteinte de l'objectif négatif : -410 % pour Saint-Rémy-lès-Chevreuse, du fait de la vente d'une résidence pour personnes âgées à Orpea. Neuf communes n'ont produit que du PLS, comme Cassis ou Gradignan. ● VL.

## Crise du Logement

# La commission des affaires économiques du Sénat lance une mission

« **N**ous sommes dans la situation de l'hôpital public il y a 5 ans : tout le monde savait qu'il allait mal, tout le monde savait qu'il se dégradait, et le gouvernement pensait qu'il pourrait tenir 1 an, 2 ans... Tant qu'il n'y a pas eu de morts dans les couloirs des urgences, il n'y a pas eu de sursaut ». Comme les autres personnalités auditionnées par la Commission des affaires économiques du Sénat, ce 6 décembre, Marianne Louis a exposé la gravité de la crise du logement. Crise qui, pour le logement social, a débuté avant les autres, en 2017, année de la réforme des APL et de l'instauration de la RLS. « *Cette idée que l'on peut, d'un seul coup, décider de prélever sur vos recettes a tétanisé le secteur* », souligne la directrice générale de l'USH. De fait, la programmation est passée de 125 000 logements sociaux en 2016 à 95 000 en 2022. Un chiffre dont le Mouvement Hlm pourrait se contenter en 2023.

« *Tous les intervenants ont souligné la gravité de la crise et le risque de son aggravation en 2024 et 2025 compte tenu des mesures prises par le gouvernement au détriment de la construction et du logement social* », ont retenu les membres de la Commission à l'issue de trois heures d'auditions des principaux acteurs du secteur (USH, mais aussi FPI, FFB, Fondation Abbé Pierre...) conduites par la présidente Dominique Estrosi-Sassone.

En conclusion, la Commission a lancé une mission visant à identifier les racines de la crise, à proposer des solutions conjoncturelles et structurelles, dans la perspective du projet de loi global sur le logement que le gouvernement présentera au printemps. Elle a nommé comme rapporteurs Dominique Estrosi-Sassone, Amel Gacquerre (Union Centriste) et un sénateur

de gauche qui n'est pas encore désigné.

Marianne Louis a soufflé quelques idées : la revalorisation et l'élargissement de l'APL, la maîtrise des coûts des matériaux, l'encadrement des prix du foncier... Et, entre les lignes, la suppression de la RLS. ● VL.



La programmation est passée de 125 000 logements sociaux en 2016 à 95 000 en 2022.

© F. Achdou



## DPE

### Les passoires thermiques évaluées entre 8,1 % et 6 % dans le parc social

© GrandLyon Habitat



À Dardilly, la réhabilitation de la résidence Le Clair a fait passer l'étiquette énergétique de F à B.

occupés par leurs propriétaires. Quant aux logements très énergivores (G+), désormais interdits à la location, ils seraient respectivement 34 000 dans le parc locatif social, 134 000 dans le parc locatif privé et 337 000 chez les propriétaires occupants du privé. Dans le parc social, 8,2 % des appartements sont classés F et G, et 7,3 % des maisons, selon l'ONRE.

La France comptait 4,8 millions de passoires énergétiques au 1<sup>er</sup> janvier 2023, sur les 30 millions de logements en résidences principales, soit 15,7 % du parc, contre 17,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (5,1 millions), marquant un recul de 7 % en un an des logements énergivores (-380 000 logements). En intégrant au calcul les résidences secondaires et les logements vacants, soit 37 millions de logements au total, le ministère estime le nombre de passoires énergétiques à 6,6 millions (17,8 % du parc global de logements).

L'Ancols estime, elle, à 6 % le nombre de passoires énergétiques du parc locatif social, soit 300 000 logements, dans son premier *Tableau de bord 2023 des performances énergétiques du parc social de France métropolitaine* publié le 5 décembre. Elle assure que sa méthode est « plus fine » que celle de l'ONRE, puisqu'elle est allée « plus loin dans le redressement des données », explique son DG, Serge Bossini. Elle s'est basée sur le RPLS 2022<sup>(1)</sup> qui tient également compte de la réforme du DPE. Cette réforme fait basculer 100 000 logements en classe F ou G, faisant passer le nombre de logements énergivores du parc social de 4 %

avec l'ancien DPE à 6 % avec le nouveau, du fait de la prise en compte des émissions de CO<sub>2</sub>. La part de logements classés A et B passe quant à elle de 16 % à 6 % après réforme.

30 bailleurs sociaux détiennent 40 % des passoires thermiques du parc social (et 10 bailleurs en détiennent 20 %), alors qu'ils ne comptent que pour 27 % du parc social. « Cela laisse à penser que la problématique d'interdiction progressive à la location des passoires thermiques ne concernera que quelques bailleurs », souligne l'Ancols.

Les logements surreprésentés dans les passoires thermiques sont des logements individuels (11 % contre 5 % de collectifs), anciens (14 % sont construits avant 1960) et petits (8 % sont des T1 contre environ 5 % pour les autres typologies). Ils sont majoritairement situés dans le Nord-Est de la France, y compris une fois pris en compte le facteur lié à l'âge du parc.

La part de passoires thermiques aurait diminué de 20 % en 4 ans (2017-2020), principalement du fait du renouvellement du parc (40 % des logements mis en service sont en A et B) et de sa rénovation (évolution vers l'étiquette D ou C), selon les données du DPE d'avant et après réforme, agrégées par l'Ancols.

L'Agence publiera en février une étude qualitative sur la stratégie de rénovation des bailleurs sociaux, fondée sur un choix aléatoire d'organismes. ● D.V.

(1) En 2022, près de 8 bailleurs sur 10 avaient rempli les informations concernant le DPE dans le RPLS, se félicite l'Ancols. 2,9 millions de DPE ont été renseignés sur les 5 millions de logements du parc.

L'ONRE (Observatoire national de la rénovation énergétique) du ministère de la Transition écologique a publié le 20 novembre un bilan du parc de logements par classe énergétique, au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce document repose sur 915 000 diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés entre octobre 2022 et mars 2023, après l'entrée en vigueur de la réforme au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Avec 8,1 % d'étiquettes F et G (380 000 logements), le parc locatif social fait figure de bon élève, contre 18,5 % pour le parc locatif privé et 16,5 % pour les logements du parc privé

## Précarité énergétique

### L'augmentation des coûts de l'énergie se fait durement sentir

3,4 millions de ménages étaient en situation de précarité énergétique en 2021 en France métropolitaine, soit 11,9 % des ménages (+1,4 point par rapport à 2020), selon le *Tableau de bord de la précarité énergétique 2023*, publié le 30 novembre par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE).

En 2022, 10,2 % des personnes déclarent des difficultés à chauffer suffisamment leur logement (contre 5 à 7 % depuis 2013), en raison des prix élevés des énergies. 79 % des Français ont restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées au cours de l'hiver 2022-2023 (+10 points) et 26 % indiquent avoir

souffert du froid pendant au moins 24 heures, dont 42 % pour raison financière (+5 points). 84 % des foyers interrogés déclarent que les factures d'énergie représentent une part importante des dépenses de leur foyer (contre 82 % en 2022). Le taux monte à 90 % chez les moins de 35 ans notamment. Selon l'Enquête Logement 2020, le logement était difficile à chauffer pour 17,3 % des locataires du parc social (contre 21,2 % des locataires du parc privé et 8,4 % des propriétaires).

La proportion de personnes en privation matérielle et sociale, 14 %, atteint son plus haut niveau depuis 2013, du fait de l'inflation, qui contribue à éroder le pouvoir d'achat. ● D.V.





# NOTE DE CONJONCTURE

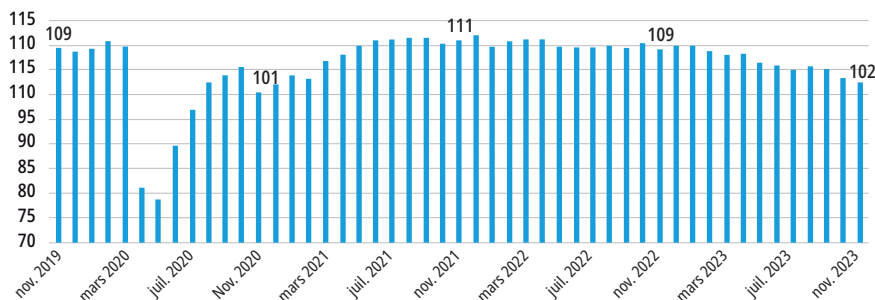
## Le focus du mois

### Enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment



**Climat des affaires dans le bâtiment**

Indicateur synthétique normalisé de base 100 et d'écart-type 10



Source : Insee.

Le département de la conjoncture de l'Insee réalise une enquête mensuelle auprès des industriels pour mesurer le climat des affaires dans le secteur du bâtiment. Sont interrogées des entreprises de plus de 10 salariés (environ 2 500 entreprises) agissant pour tous types de travaux (logement neuf, bâtiment neuf et amélioration/entretien de chantiers publics et privés). La plupart des questions posées sont qualitatives et trimodales, c'est-à-dire qu'elles appellent comme réponses : "en hausse", "en baisse" ou "stable". Les résultats sont présentés sous la forme d'un solde d'opinion.

L'enquête de novembre 2023 fait état d'un climat des affaires dans le bâtiment qui s'assombrit. L'indicateur synthétique perd un point en un mois et s'établit à un premier point bas depuis décembre 2020, au moment de la crise sanitaire.

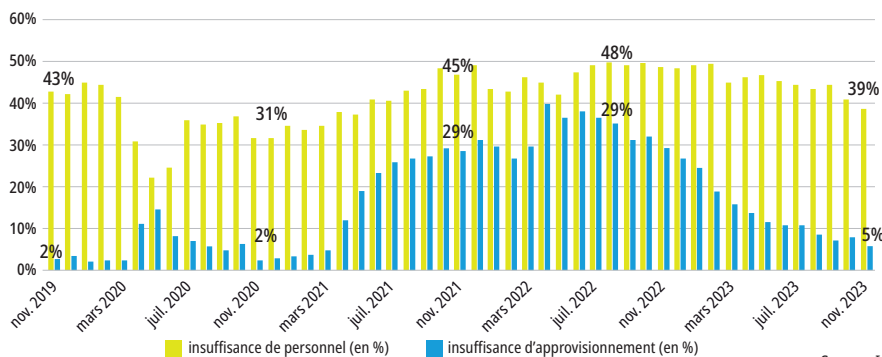
L'opinion des chefs d'entreprises sur l'activité passée et à venir dans l'industrie du bâtiment se détériore, le solde d'opinion s'établissant à -5 % en moyenne. Le logement neuf tire la

moyenne vers le bas avec une perception de l'activité qui, bien qu'elle s'améliore en novembre, se situe sur une tendance baissière depuis le second semestre 2022 : elle atteint un niveau historiquement bas depuis la crise de 2020, avec un solde d'opinion égal à -22 % ou -28 % selon qu'il concerne l'activité passée ou prévue. Concernant l'évolution de l'emploi et des prix, peu de chefs d'entreprise font état de projets de recrutements dans les mois à venir et les prix continuent d'être annoncés en baisse.

À noter cependant, parmi les obstacles rencontrés par les entreprises, la part relative aux difficultés d'approvisionnement diminue.

Sans surprise, et malgré un ralentissement de l'inflation, le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment présente donc des perspectives économiques incertaines et pessimistes. En témoigne l'indicateur de retournement qui, pour le deuxième mois consécutif, affiche un résultat négatif et atteint -0,9 sur une échelle comprise entre -1 et 1, situation qui ne s'était plus produite depuis la crise de 2020. ●

**Obstacles limitant la production**



Source : Insee.

## Indices et indicateurs

### IPC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix à la consommation en octobre 2023 :

- +0,1 % comparé à septembre 2023 ;
- +4 % comparé à octobre 2022.

### IRL<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice de référence des loyers au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 :

- +0,3 % comparé au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 ;
- +3,49 % comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (avec plafonnement à 3,5 % en Métropole).

### ICC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice du coût de la construction au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 :

- +2,2 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ;
- +8 % comparé au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

### IPEA<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 :

- 0,2 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ;
- +6,4 % comparé au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

### À fin octobre 2023 :

- 375 100 permis de construire<sup>(2)</sup> délivrés sur les douze derniers mois (-26,2 % sur un an) ;
- 305 400 mises en chantier<sup>(2)</sup> sur les douze derniers mois (-17,8 % sur un an).

### Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin octobre 2023<sup>(3)</sup> :

- 546,7 Md€ ;
- 4,4 Md€ comparé à fin septembre 2023 ;
- +47,3 Md€ sur un an.

### Encours des dépôts LEP à fin octobre 2023 :

- 63,8 Md€ ;
- +4,8 Md€ comparé à fin octobre 2023.

(1) Source Insee.

(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

Contact : Guillemette Huguet, Direction des études, USH ; guillemette.huguet@union-habitat.org

## CONGRÈS DES MAIRES 2023

## Annonces, échanges et discussions au Salon

Le congrès et le salon des maires se sont tenus du 21 au 23 novembre à Paris. Zoom sur les faits marquants pour le Mouvement Hlm, pour les lecteurs d'*Actualités Habitat* qui n'étaient pas parmi les 10 000 participants du congrès ou les 50 000 visiteurs du salon.

## Décentralisation : parlent-ils tous de la même chose ?

© A. Février pour l'AMF



Élisabeth Borne et le maire de Cannes, David Lisnard, réélu à la présidence de l'AMF, le 23 novembre 2023.

« **J**e mesure combien vous êtes sollicités, au quotidien, par celles et ceux qui cherchent un logement », a assuré jeudi Élisabeth Borne en clôture du 105<sup>e</sup> Congrès des maires. Avant d'ajouter immédiatement, en réponse à ce constat : « Je sais aussi que le logement est l'exemple même de ces politiques publiques, où les compétences et les interventions s'intriquent au point que l'on ne sait plus, à la fin, qui est responsable de quoi ; alors nous porterons au printemps un projet de loi de décentralisation des politiques de l'habitat ». Quant au contenu du texte, la Première ministre a cité uniquement trois « exemples » : l'encadrement des meublés de tourisme, la maîtrise du foncier et les attributions de logements sociaux. Elle a ensuite annoncé que le ministre du Logement, Patrice Vergriete, débiterait la concertation la semaine suivante.

« La décentralisation est un acquis majeur de nos institutions et de notre démocratie », affirment les maires, dans leur résolution générale. Ils appellent même à une « grande relance de la décentralisation », qui « suppose l'abandon du mouvement de recentralisation en cours ». La déclaration ne vaut pas que pour la politique du logement, qui n'occupe que peu de place dans la résolution.

## Le ZAN, « avatar de la recentralisation verte »

Les maires dénoncent par exemple « le fait que la nécessaire transition écologique soit devenue un prétexte commode pour justifier le retour

d'une tutelle de l'État sur les collectivités ». À ce titre, le ZAN constituerait « l'illustration la plus frappante », car « sous couvert de lutter contre l'artificialisation des sols - objectif indispensable que personne ne remet en cause -, les maires se voient dessaisir de leurs capacités à porter le développement de leurs communes ». Autre « avatar de cette recentralisation verte » : les projets de « l'industrie dite "verte" qui dépossède les maires de leur pouvoir d'urbanisme ».

Ils pointent des mesures imposées aux communes sans concertation, citant le « contrat d'engagements réciproques pour le logement social » (référence aux contrats territoriaux pour le logement social lancés en octobre, par circulaire de Patrice Vergriete, où le partenaire local de référence est dénommé « bloc inter-communal », lire AH1200). Il s'agirait là d'un des « trop nombreux exemples récents qui traduisent la volonté de marginaliser la commune ».

Les maires dénoncent pareillement « l'étouffement financier imposé aux communes », dont la « nationalisation de la taxe d'habitation » serait un élément parmi d'autres.

Leurs propositions se classent en trois axes immobiliers : rétablir « une véritable autonomie financière et fiscale » ; revaloriser la commune ; recréer une relation de confiance avec l'État, qui impliquerait un avis conforme des maires sur les décisions « essentielles », telles que les fermetures d'école, de service hospitalier, ou encore, pour ce qui concerne les Hlm, les ventes de logements locatifs sociaux...

Ces propositions s'adressent moins à Patrice Vergriete qu'à Éric Woerth, ancien maire (de Chantilly) et ancien ministre (de Nicolas Sarkozy et de Jacques Chirac) missionné par le président de la République sur la décentralisation. Mercredi soir, Emmanuel Macron avait reçu les maires à l'Élysée pour en préciser les attendus : clarification des compétences « dévolues aux strates territoriales » ; simplification ; déconcentration. Pas sûr que le gouvernement et les maires soient pour le moment bien alignés sur les termes du débat. ● V.L.

## En bref

**Charte.** Le gouvernement a signé le mardi 21 novembre avec les opérateurs de l'État (Anru, Anah, ANCT, Ademe, Cerema et Banque des Territoires) une charte « pour une ingénierie publique au service de la réussite de la transition écologique et de la cohésion des territoires », dans le cadre de la territorialisation de la démarche nationale de planification écologique. L'idée étant de soutenir les collectivités locales dans l'exercice de leurs compétences décisives pour la transition écologique : mobilités, restauration de la biodiversité, gestion de l'eau et des déchets. ●



## Pendant ce temps, sur le stand de l'USH...

**F**rançois Hollande, Jean Castex, Édouard Philippe, Olivier Faure... Emmanuelle Cosse et les équipes de l'USH ont accueilli durant trois jours, sur un stand aux couleurs de l'Union, des personnalités politiques nationales, mais aussi des ministres en fonction (Agnès Pannier-Runacher, Dominique Faure...), des parlementaires (Fabien Roussel, Éric Coquerel, Boris Vallaud, Bertrand Panher...), des acteurs du secteur comme Olivier Salleron, président de la FFB. Et bien sûr des maires : celui de Chambéry, Thierry Repentin, également président de l'Anah et ex-président de l'USH; Vincent Jeanbrun, maire de L'Haÿ-les-Roses; Eddie Aït, maire de Carrières-sous-Poissy; Harry Durimel, maire de Pointe-à Pitre; Paulin-Claude Danho, président des villes et communes de Côte d'Ivoire...

Sur un espace dédié, 25 mini-conférences de format court (25 minutes) ont été animées par les équipes de l'USH. Occasion de présenter aux élus locaux les solutions proposées par les organismes Hlm sur des enjeux aussi divers que les attributions, les besoins en



© Y. Souchet

📍 Le stand de l'USH, construit avec des matériaux recyclés et recyclables.

logement dans les petites villes, le ZAN, la biodiversité... Un espace bibliothèque était également à disposition des visiteurs. ● D.V.

## En bref

**Mobilités actives.** Emmanuelle Cosse a signé avec Françoise Rossignol, présidente du Club des villes et territoires cyclables et marchables (CVTCM), le 22 novembre, une convention pour développer l'usage des « mobilités actives et décarbonées » auprès des locataires Hlm, en poursuivant des actions favorisant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les inégalités sociales. Pratiques générant « des externalités positives telles que l'amélioration de la qualité de l'air et le développement d'activités physiques », soulignent les partenaires. ● D.V.

**La Lutèce.** Seqens et 3F ont signé sur le salon, avec la ville de Fresnes (94), une convention sur la requalification du quartier de La Lutèce où Seqens est propriétaire de 205 logements locatifs sociaux (LLS) et 3F d'un foyer de travailleurs migrants de 266 places inoccupé. Tous les logements seront déconstruits et reconstruits à raison de : 205 LLS et 150 logements en accession. La programmation prévoit le raccordement au réseau de chaleur de la ville, le réemploi des matériaux et la création de circulations douces. La stratégie de relogement des locataires de Seqens fera l'objet d'une concertation avec eux. ● V.L.

## Réhabilitation des héritages architecturaux

**L**e Puca a officiellement engagé pour 3 ans, le 23 novembre, son nouveau programme d'expérimentation et de recherche Réha-Héritages (Réhabilitation des héritages architecturaux du logement). Initié par deux ministères (Transition écologique et Culture) et soutenu par l'USH, le programme vise à identifier les besoins propres aux opérations de réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial de moins de 100 ans : bâtiments collectifs, lotissements d'habitat groupés présentant un intérêt architectural ou technique, édifices labellisés ACR (Architecture contemporaine remarquable)... Il cherche à faire émerger des outils facilitateurs respectant les caractéristiques originelles des bâtiments.

L'appel à proposition d'opérations a été lancé le 1<sup>er</sup> décembre. Les organismes Hlm peuvent candidater sur [www.programme-reha-heritages.fr](http://www.programme-reha-heritages.fr) jusqu'au 14 février 2024, en vue de bénéficier d'un accompagnement des équipes de maîtrise d'œuvre. ● D.V.



📍 Le Nemausus de Jean Nouvel, à Nîmes, est labellisé Architecture contemporaine remarquable.

## Un partenariat avec les agences d'urbanisme

**E**mmanuelle Cosse a signé sur le Salon avec la présidente de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), Sonia de La Provôté, une convention de partenariat visant à accompagner les acteurs locaux à mieux appréhender les défis en matière d'habitat. Le cadre de coopération prévoit ainsi : une meilleure connaissance des besoins en logement et des réponses à apporter selon les publics ciblés (familles, travailleurs-clés, jeunes, étudiants, personnes âgées...); l'observation de l'habitat, des dynamiques de peuplement et du foncier; les conditions d'accès au foncier pour les organismes Hlm; la mise en œuvre du ZAN, la transformation (densification et renaturation) du patrimoine bâti et foncier des organismes Hlm, l'appui à la rénovation énergétique du parc privé de logements; l'accompagnement des politiques nationales (NPNRU, Petites villes de demain, Action cœur de ville)... ● V.L.

**Amine, 2023**

**“Il ne faut  
pas faire  
la guerre  
aux  
pauvres  
mais à la  
pauvreté.”**

**L'abbé Pierre, 1959**

**Tous héritiers de l'abbé Pierre!**  
Continuons le combat.



**FONDATION  
Abbé Pierre**



## FÉDÉRATION DES OPH

## LA DÉCENTRALISATION AU RISQUE DU FOURRE-TOUT NON IDENTIFIÉ

Le gouvernement déposera au printemps 2024 un projet de loi Logement avec un volet sur la décentralisation des politiques de l'habitat. Alors que le flou persiste sur son contenu, la FOPH organisait le 27 novembre un colloque au Sénat. Si la plupart des intervenants sont convaincus que le pouvoir local serait plus efficace que les injonctions nationales, ils posent deux conditions : disposer des moyens financiers nécessaires et d'un cadre national qui veille à garantir l'égalité républicaine.



© H. Thouroude/FOPH

« La décentralisation ne peut pas être un transfert de fardeau », prévient Dominique Estrosi-Sassone.

sation pour les politiques du logement et de l'habitat ? », organisé le 27 novembre par la FOPH, au Palais du Luxembourg.

Pour commencer, le professeur Bernard Dolez s'est employé à déconstruire le mythe : en 1982, an zéro de la décentralisation, les premières lois n'auraient rien fait d'autre que transformer la tutelle de l'État sur les collectivités en un contrôle de légalité. Depuis lors, on baignerait dans une « illusion quantique », au sens où « on ne sait pas bien où on en est, on ne sait pas où on va ». Ni lui, ni les parlementaires, ni même le président de la République qui, dans son discours du 4 octobre devant le Conseil constitutionnel,

déclarait : « Toute notre architecture territoriale est à repenser (...). Qui est responsable de quoi ? Quand et comment sont désignés les dits responsables ? Quel impôt concourt à quel service public ? ». Pour autant, Bernard Dolez porte peu d'espoir sur un grand soir de la décentralisation : pour lui, « demander à l'État de se réformer, c'est comme demander à la dinde de préparer Noël ».

### Une boussole en forme de triptyque

Lionel Causse y croit. Le député (Renaissance) des Landes, président du Conseil national de l'habitat, est bien décidé à

« conduire ce mouvement de territorialisation des politiques de l'habitat qui nous permettra de décliner une politique nationale de l'habitat sur tous les territoires, afin de répondre aux besoins des Françaises et des Français ». À ce titre, il qualifie le triptyque emploi-logement-mobilité comme « le triptyque de l'avenir », celui qui doit guider la décentralisation.

« Monsieur le professeur, au Sénat, nous savons où nous allons », rétorque de son côté Françoise Gatel, pour qui la différenciation est beaucoup plus qu'un « D » dans la très incomplète loi 3DS adoptée en février 2022. La sénatrice d'Ille-et-Vilaine rappelle que dans sa région terrain d'expérimentation du « Pinel Breton », 80 % des ménages sont propriétaires, ce qui n'empêche pas la pauvreté et pose la question de l'accès au logement sous un angle bien différent que dans les Hauts-de-France par exemple, ou en Paca. La Bretagne se caractérise aussi par un parc des résidences secondaires en explosion alors que « de jeunes actifs travaillent le jour à l'usine et dorment la nuit dans leur voiture », enrage Françoise Gatel qui voudrait tout autant s'attaquer à l'accueil des personnes âgées dans les Ehpad. À Bayonne, ce sont les infirmières du centre hospitalier qui dorment dans leur véhicule, s'insurge le député des Pyrénées-Atlantiques, Inaki Echaniz. Le parlementaire basque (PS) a d'ailleurs déposé, avec sa collègue bretonne Annaïg Le Meur (Renaissance), une proposition de loi transpartisane en novembre visant l'encadrement des meublés touristiques de type Airbnb<sup>(6)</sup>.

### L'AOH au centre

Voilà bien un des sujets qui figurera à coup sûr dans le projet de loi. La Première ministre, Élisabeth Borne, l'a cité au congrès des maires, avec « la maîtrise du foncier » et « les attributions de logements sociaux » (lire p. 8). Plutôt que d'élaborer un catalogue de compétences transférables aux collectivités (Dominique Estrosi-Sassone a prévenu qu'elle ne soutiendrait pas un « concours Lépine des compétences »), les participants au colloque ont placé l'outil

Un, la décentralisation n'est pas la solution à la crise du logement. Deux, un transfert de compétences sans les moyens aggraverait les inégalités territoriales. Trois, la décentralisation n'aura d'effet positif que si elle accroît réellement le pouvoir d'agir des élus (et donc leur proximité avec les habitants). En trois points introductifs, la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone, présidente de la commission des affaires économiques, par ailleurs secrétaire générale de la Fédération des OPH, avait posé, avec le sens de la synthèse et du consensus, les fondations des échanges du colloque « Quelle décentrali-



🗨 Un débat constructif où peuvent se retrouver des parlementaires de tout bord.

AOH, et sa nécessaire évolution, au centre de ce que pourrait être une décentralisation des politiques de l'habitat.

Introduite par la loi 3DS, l'Autorité organisatrice de l'habitat est aujourd'hui, de l'avis de tous, une coquille vide. « *Nous savions, en votant la loi, que ce n'était qu'un premier pas* », concède Dominique Estrosi-Sassone. En tribune et sur les bancs, les idées fusent. L'AOH pourrait gérer le Fnap et des crédits Anah, lever la taxe sur les logements vacants, encadrer les loyers, majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, réguler les meublés touristiques, travailler sur des logements étudiants en PLAI... et plus globalement « *nous permettre de faire dans la dentelle* », suggère Patricia Salaün-Kerhornou, vice-présidente chargée de l'Habitat à Brest Métropole, première intercommunalité labellisée AOH. Les Départements pourraient en être, ajoute François-Xavier Dugourd, vice-président du Conseil départemental de Côte-d'Or. Il y voit un intérêt, notamment en territoires détendus, pour traiter la question des attributions de logements sociaux dans un parc Hlm à fort taux de vacance, ou encore dans les centres-bourgs pour s'attaquer efficacement au logement des travailleurs essentiels comme les gendarmes.

« *La question des logements vacants ne se pose pas dans mon territoire* », témoigne Christophe Ferrari, président de Grenoble Alpes Métropole, rejetant toute « *vision simpliste* » pour améliorer l'offre de logement. ➡

## Contrôle et planification

L'AOH pourrait disposer de pouvoirs de contrôle pour, par exemple, délivrer les agréments des logements construits en BRS ou encore se substituer aux préfets pour les communes carencées au titre de la loi SRU, indique le professeur Norbert Foulquier. En matière de planification, l'AOH pourrait élaborer et conduire non plus un Programme local de l'habitat mais, comme pour le PLUI, un « Plan » local de l'habitat de nature réglementaire. Le PLH nouvelle formule pourrait ainsi, souffle le juriste, réglementer la location touristique « *avec une territorialisation très fine* », mais aussi territorialiser les seuils d'accessibilité aux logements sociaux, voire le montant des loyers Hlm selon leur catégorie.



« *L'AOH étant un objet assez peu identifié, il permet de tout imaginer et de ne rien évaluer* », s'impatiente le député Stéphane Peu qui voit mal comment concilier « *une République égalitaire avec la multiplication des pouvoirs éclatés* ». Dominique Estrosi-Sassone craint pour sa part « *que les collectivités finissent par être des opérateurs, voire des filiales de l'État* » en matière d'aides à la pierre, d'aides à la rénovation énergétique ou urbaine, car elles n'auraient pas de financements propres.

« *Sans moyen, sans aide de l'État, il serait inutile de déléguer de telles prérogatives aux collectivités territoriales* », confirmait Marcel Rogemont en clôture, en rappelant le succès du versement-mobilité, contribution patronale pour financer les politiques locales de mobilités conduites par les AOM (Autorités organisatrices de la mobilité). Alors que deux recours administratifs sont lancés par la Fédération des OPH à l'encontre de l'État et d'Action Logement pour « *non-respect du principe de non-discrimination de la Peec* », Marcel Rogemont a rappelé la solution portée par les Offices : financer les AOH, leurs ambitions et leurs nouvelles compétences, via une partie de la collecte de la Peec. Un « *rêve* » qu'il souhaite partager avec les parlementaires. ● VL.

(1) La discussion de la PPL visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, pour partie examinée le 6 décembre, reprendra en janvier.



## USH

# Une étude pour révéler le potentiel de la « 5<sup>e</sup> façade »



☞ La production d'énergie est l'une des pistes de valorisation des toitures.

Les toits représentent entre 19 et 25 % de la surface des villes. Face à la nécessité de densifier, les fonctions actives des toitures urbaines se multiplient sous forme d'agriculture urbaine, de production d'énergie, de surélévation de l'habitat et de végétalisation en particulier. Ce changement de paradigme permet à la ville de s'adapter à la transition écologique et au réchauffement climatique.

Si certains bailleurs sociaux se sont déjà lancés à la conquête de la « 5<sup>e</sup> façade », de nouvelles idées sont à imaginer pour promouvoir les loisirs, le lien social ou d'autres objectifs non encore identifiés.

Pour réfléchir à ces usages et explorer ce qui existe déjà, l'USH réalise une étude, conduite par le groupement HTC, Erese et les architectes Cycle de ville. Le rapport sera disponible au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. ● D.V.

## HTC

# Un nouvel outil de pilotage des charges locatives

HTC, l'entreprise Intent Technologies et le groupe Habitat Réuni s'associent pour développer « un nouvel outil numérique associé à une démarche d'arbitrages stratégiques pour optimiser les charges récupérables », annoncent-ils dans un communiqué du 27 novembre. Son ambition : améliorer la précision de la connaissance des charges, quelle que soit la diversité du patrimoine (Habitat Réuni, avec ses 36 bailleurs de tailles et d'ancrages géographiques différents, est en cela un beau terrain de jeu) ; arbitrer et agir sur la performance des équipements et des

contrats des bailleurs ; et apporter aux locataires les informations nécessaires pour adapter leurs usages et leurs consommations.

Les partenaires insistent également sur le caractère transversal de cet outil au sens où il sollicite les acteurs de plusieurs métiers (clientèle, gestion locative, proximité, exploitation, investissement, finances et contrôle de gestion) et les locataires. En cela, « il contribue à l'efficacité des politiques de service, d'exploitation et d'investissement mises en œuvre par les bailleurs sociaux », soulignent-ils. ● V.L.

## Nomination

### Conseil social de l'USH



© FFB

Cette instance des parties prenantes du Mouvement Hlm a élu, le 29 novembre, **Claire Guidi** à sa présidence. Conseillère auprès du président de la Fédération française du bâtiment (FFB), elle succède à Bruno Lailheugue, adjoint au maire d'Albi chargé de l'Urbanisme. Ont par ailleurs été élus quatre vice-présidentes et vice-présidents : Simone Bascou (CLCV), Élisabeth Kahn (CFDT), Bruno Lailheugue (AMF) et Gilles Pierre (FAS). Claire Guidi salue « la qualité des débats au sein de cette instance partenariale et les échanges nourris grâce à la diversité des membres qui le composent. Il est important que le Conseil social porte des propositions au service de la politique du logement, l'un des piliers de l'État-providence ». ●

## En bref

**Médaille.** Lors du salon Rent, les députées Marjolaine Meynier-Millefert (Renaissance) et Julie Laernoës (Nupes) ont remis la médaille de l'Assemblée nationale à Procivis et au réseau des sociétés de tiers-financement Serafin pour leur idée conjointe de création d'une banque de la rénovation énergétique. Les deux députées ont déposé des amendements en ce sens au PLF 2024.

**Prix.** Toujours au salon Rent, Procivis a remis, le 8 novembre, le 1<sup>er</sup> Prix de l'impact sociétal et environnemental à une marque du groupe Altarea : la société Woodeum, leader de la promotion immobilière bois et bas-carbone, pour son projet Melia situé à Taverny. ●

**Outre-mer.** Emmanuelle Cosse s'est rendue une semaine en Guyane, fin novembre-début décembre, pour renforcer la collaboration entre les différents acteurs du logement social. La présidente de l'USH s'est notamment déplacée à Saint-Laurent-du-Maroni, dans l'ouest du territoire, où ont été évoqués avec la maire, Sophie Charles, les besoins urgents en logements sociaux, la restructuration du centre-ville, la résorption de l'habitat insalubre et/ou informel. Emmanuelle Cosse a complété son voyage de travail par une journée en Martinique.

Ici, Emmanuelle Cosse avec Michel-Ange Jérémie, maire de la ville de Sinnamary et président de l'association des maires de Guyane. ●



© Ville de Sinnamary

RECHERCHE

# CONCILIER L'ÉCOLOGIE ET LE SOCIAL : UN OBJECTIF IMPÉRIEUX

**Comment l'urgence climatique et la transition écologique viennent redéfinir les besoins en logements et la manière de les évaluer et les projeter ? Les débats de la journée "Quoi de neuf, chercheurs ?" consacrée à cette thématique ont fait émerger de nombreux questionnements et contribué à préparer le programme de recherche qui lui sera dédié. Son lancement est programmé au printemps 2024.**

**F**aut-il construire 500 000 logements par an ? Où, de quels types et avec quels moyens ? Autrement dit, quels sont les besoins réels aux échelles nationale et territoriale ? Et comment mieux les comprendre, les définir et les mettre à l'agenda des politiques publiques ? À l'heure de l'urgence

des acteurs de l'habitat (RAH) organisait le 16 novembre une journée "Quoi de neuf, chercheurs ?" en partenariat avec le Puca (Plan urbanisme, construction, architecture) et le Réseau recherche habitat logement (Rehal). L'objectif de ce rendez-vous acteurs-chercheurs était d'actualiser les échanges et les controverses sur cet enjeu des besoins,

question demeure controversée. Il n'est donc pas surprenant que les estimations varient de moins de 200 000 nouveaux logements à plus de 500 000. Quelle place d'ailleurs faut-il accorder aux réhabilitations et à la meilleure exploitation du parc existant dans les réponses à donner pour satisfaire ces besoins ? Il est apparu clairement dans les débats que besoins de logements et constructions neuves ne sont pas synonymes. Albane Gaspard, animatrice du secteur prospective du bâtiment et de l'immobilier à l'Ademe (Agence de la transition écologique), est venue rappeler combien l'effort de rénovation des logements est indispensable pour atteindre la neutralité carbone en 2050. « *Sur le cycle de vie d'un bâtiment, la seule construction génère 50 % du poids carbone d'un logement. D'où l'intérêt de moins construire pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub>.* ».

**« La vie n'est pas un fichier Excel où l'on considérerait qu'avec 30 millions de logements pour 20 millions de ménages la France disposerait de suffisamment de logements. »**

### Quelle évaluation quantitative et qualitative des besoins ?

Le changement climatique en cours pose également la question de l'évaluation quantitative et qualitative de ces besoins, notamment à l'échelle territoriale. Les scénarios tendanciels, au cœur des programmes locaux de l'habitat et d'outils comme Otelo, sont remis en question du fait des incertitudes autour des évolutions démographiques à venir, que ce soit en termes de décohabitation des ménages ou de flux migratoires, entre régions comme ceux venant d'autres pays. Par ailleurs, comment anticiper quels seront les territoires attractifs à horizon 20 ou 30 ans, s'interroge Pierre Madec, économiste à l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) ? « *Nous manquons de données pour bien connaître les besoins en logement.* ». À ses yeux, l'indicateur des offres d'emploi, mais aussi l'attention portée aux politiques publiques d'aménagement pour développer l'activité économique et l'attractivité aideraient à nous renseigner sur les besoins futurs et à les territorialiser. Et qu'en est-il des logements en suroccupation, des colocations subies, et plus globalement du mal-logement, questionne Manuel Domergue, directeur des études à la Fondation Abbé Pierre ? « *La vie*

climatique avec un scénario probable de réchauffement de +4°C d'ici à 2100, ces questionnements prennent une importance majeure. D'autant que le logement représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Professeur de sciences politiques et co-auteur du rapport du Giec, François Gemenne place le logement au cœur des enjeux du réchauffement : « *Il a un impact plus fort sur les populations vulnérables et creusera les inégalités si l'on ne prend pas soin d'articuler les politiques environnementales à des politiques de cohésion sociale dans lesquelles le logement prend une part prépondérante.* ».

Intitulé *Les besoins en logements à l'heure de l'urgence climatique et de la transition écologique*, le programme de recherche en cours de préparation entend répondre aux interrogations que suscite ce défi. Afin de l'enrichir et de l'ancrer dans les réalités des élus et des acteurs du logement, le Réseau

et de coconstruire les questionnements qui seront adressés à la communauté scientifique dans le cadre du programme de recherche.

### Un déficit de connaissances scientifiques

La question des besoins en logements s'est posée dès l'après-guerre avec une acuité variable selon les périodes. Très prégnante au moment du baby-boom, elle s'est ensuite quelque peu éclipsée avant de revenir avec force sur le devant de la scène. Mais les connaissances sur le sujet restent à ce jour incomplètes, la recherche scientifique s'étant peu penchée sur la question. « *De quoi parlons-nous quand on évoque les besoins en logements ?* », s'interroge Jean-Claude Driant, professeur émérite à l'École d'urbanisme de Paris. Les paramètres à prendre en considération pour évaluer ces besoins étant nombreux et diversifiés, la réponse à cette



n'est pas un fichier Excel » où l'on considérerait qu'avec 30 millions de logements pour 20 millions de ménages la France disposerait de suffisamment de logements. Une approche toute théorique qui ne tient compte ni de la localisation de ces logements souvent loin des bassins d'emplois, ni de l'état du bâti. Un consensus s'est dégagé parmi les intervenants pour enrichir une nécessaire approche statistique et normative des besoins avec une approche également qualitative. L'objectif est notamment de se rapprocher des réalités vécues du changement climatique en prenant aussi en compte la transformation des usages et des modes d'habiter qui questionne nécessairement la conception des futurs logements (taille, orientation, isolation, etc.).

### Une action publique revisitée par la transition écologique

La transition écologique questionne également la réponse aux besoins de logements, avec l'élaboration de politiques de l'habitat plus transversales, prenant encore davantage en compte l'offre de transport ou les services de proximité. Et dans une perspective de planification écologique, les instruments d'action publique habituels, de la fiscalité aux outils législatifs et réglementaires, doivent être transformés en profondeur.

Blanche Guillemot, directrice du Logement et de l'habitat de la Ville de Paris, a donné un aperçu des différents instruments mis en place dans la capitale. C'est le cas notamment du nouveau Plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU) qui fournit les outils juridiques et réglementaires pour conduire une politique volontariste de production de logement social réparti dans l'ensemble des arrondissements parisiens, la plupart du temps dans le parc déjà existant en s'appuyant par exemple sur des servitudes de mixité fonctionnelle et le droit de préemption foncière.

### À quelle échelle agir pour évaluer et répondre aux besoins en logements ?

La question de l'échelle territoriale à laquelle évaluer les besoins, concevoir et mettre en œuvre les réponses et leur pla-



© M. Farhat

nification a aussi rencontré un certain consensus. Les bassins de vie et l'intercommunalité apparaissent comme des périmètres pertinents. C'est en leur sein que les autres politiques publiques liées au logement se déploient et fabriquent l'attractivité d'un territoire : la transition écologique, les transports, l'emploi, la réindustrialisation, la réduction de l'artificialisation des sols trouvent toute leur efficacité à cette échelle. Dans le même temps, la préservation d'un objectif national de production de logements a été rappelé, c'est à l'État de fixer un cap et de mobiliser tant les moyens financiers que techniques et juridiques pour répondre à ces besoins. Mais, au regard des marges de manœuvre budgétaires contraintes des pouvoirs publics, ne serait-il pas opportun de mobiliser d'autres leviers de financement ? L'épargne des Français s'élève à 6 000 milliards d'euros, ne pourrait-on pas en flécher une partie sur la rénovation thermique des logements ? Quant à l'ingénierie, elle est très inégalement répartie et son défaut paralyse l'action des collectivités qui ne peuvent se l'offrir.

Un autre obstacle, plus spécifique aux politiques de transition écologique, a été relevé par les intervenants. Si leur principe est largement accepté par la population, leur mise en œuvre demeure impopulaire. François Gemenne appelle ainsi à un changement de philosophie en arrêtant de

En tribune de la journée "Quoi de neuf, chercheurs?", le 16 novembre à Paris.

parler d'acceptabilité de ces politiques pour se concentrer sur la façon de rendre les nouvelles normes et manière d'habiter désirables : « *L'habitat permet de montrer physiquement que les logements rénovés sont des logements plus confortables. Bien isolés ils protègent mieux du froid et des vagues de chaleur* ».

### Un appel à propositions et un nouvel AMI

C'est dans ce contexte riche de questionnements et de problématiques que sera lancé au printemps 2024 le programme de recherche sur les besoins en logements à l'heure de la transition écologique. Sa vocation est de poser des jalons donnant aux acteurs de l'habitat les moyens d'agir en conciliant les impératifs écologique et social. Un appel à propositions de recherche sera lancé à destination du monde scientifique, ainsi qu'un appel à manifestation d'intérêt auprès de tous les acteurs des territoires (organismes Hlm, collectivités, etc.) qui souhaiteraient contribuer à cette démarche de recherche-action. ● V.R./B.M.

Contact : Bruno Marot, USH : [bruno.marot@union-habitat.org](mailto:bruno.marot@union-habitat.org)

## Formation

### Franchir a 30 ans

© Fédération des ESH



L'association Franchir a fêté le 23 novembre ses 30 ans d'existence, durant laquelle elle a formé plus de 10 000 personnels de proximité, dont 2 000 dans le cadre d'une reconversion professionnelle. Créée en 1993 par les Charbonnages de France, la Fédération des ESH, LogiRep (groupe Polylogis), Domofrance et Provence Logis, Franchir propose un centre de formation spécialisé dans les métiers de la gestion de proximité, et en particulier celui de gardien ou de

gestionnaire d'immeuble. Depuis 2018, elle propose une formation certifiante avec le Certificat de qualification professionnelle (CQP) "Gardien d'immeubles" ainsi que la VAE.

À l'occasion de cet anniversaire, Franchir a tenu la 4<sup>e</sup> édition des Trophées de la proximité en présence de Valérie Fournier et de Marie-Noëlle Lienemann. Si l'association est trentenaire, les Trophées ont été créés en 2020, avec la Fédération des ESH. Ouverts à

☞ Remise des Trophées de la proximité, le 23 novembre 2023.

tous les personnels de proximité de la branche professionnelle des ESH, ils récompensaient cette année 7 personnes. Les lauréats de la catégorie "Prévention des conflits, sécurité et tranquillité résidentielle" sont : l'équipe Beaudottes d'Immobilier 3F pour leur modèle hybride de gestion de proximité dans ce quartier de Sevrans (93) ; Jérémy Bourret, gardien à Limoges d'immeubles de CDC Habitat, pour le lien social qu'il a su recréer entre les habitants ; Pedro Patricio, gardien d'immeubles à Dunkerque, de Habitat Hauts-de-France, pour l'organisation d'animations. Dans la catégorie "Parcours et évolutions professionnelles" : Frédéric Bichon, ancien militaire, qui a intégré Immobilier Atlantic Aménagement à Niort en tant que gardien d'immeubles avant de gravir les échelons pour devenir responsable du pôle proximité des départements des Deux-Sèvres et de la Vienne ; Jean-Marc Cabeau, gardien d'immeubles chez Domofrance, qui s'est formé au fil des ans pour devenir préventeur santé/sécurité à Mérignac ; Vanessa Delestienne, arrivée chez LogiRep en tant que gardienne qualifiée il y a 23 ans, aujourd'hui responsable habitat de l'agence du Val-de-Marne ; Yann Segura, employé par Unicil à l'âge de 24 ans comme gardien d'immeubles, aujourd'hui responsable habitat et proximité à Aix-en-Provence. ● V.L.

## Remise des 1<sup>ers</sup> diplômes de Master 2 "Droit et management de l'habitat social"

L'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, l'Afpols et l'USH ont organisé le 16 novembre, rue Lord Byron, la remise solennelle des diplômes de la première promotion du Master 2 "Droit et management de l'habitat social", composée de 5 étudiants en formation continue, en présence de Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, parrain de la promotion.

Les nouveaux diplômés sont : Mama El Alaoui, aujourd'hui responsable Contentieux et action sociale chez Gennevilliers Habitat ; Mohieddine Sahbi, responsable du pôle juridique et achats chez Néotoa ; David Ferrand, responsable d'Agence à la RIVP ; Stéphanie Outrebon, responsable des Affaires administratives et juridiques à Habitat 76 ; Yann Sene (major de promo), chargé de gestion locative et du patrimoine chez LogemLoiret.

Après une collaboration de 10 ans avec l'université Sorbonne Paris Nord à Villetaneuse, l'USH et l'Afpols avaient engagé en septembre 2022 un nouveau partenariat avec l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. La deuxième promotion sous ce format a été lancée le 15 novembre. ● V.L.

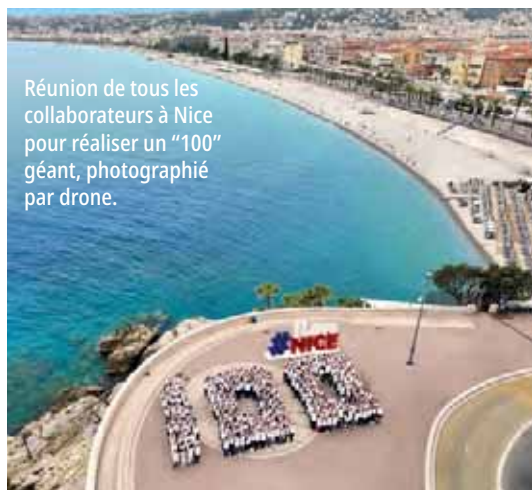


© USH



## Anniversaire

### UN CENTENAIRE QUI A DU SOUFFLE



Réunion de tous les collaborateurs à Nice pour réaliser un "100" géant, photographié par drone.

© Service communication CAH

« **M**oins on a de souffle, plus on a de bougies à souffler. Côte d'Azur Habitat a 100 ans, mais il a encore beaucoup, beaucoup de souffle », s'est amusé Anthony Borré, président de Côte d'Azur Habitat, lors d'un des nombreux événements organisés tout au long de l'année pour fêter le centenaire du bailleur social. Celui-ci se tenait le 19 juin à Menton, deuxième ville après Nice, à avoir accueilli une résidence de Côte d'Azur Habitat en 1957. Élus, locataires, partenaires associatifs et institutionnels, plus de 300 personnes étaient réunies pour mettre à l'honneur les plus anciens locataires,

présents depuis 1960, et partager un moment festif et musical.

En janvier 2023, un groupe de 15 collaborateurs volontaires s'étaient engagés dans l'organisation de cet anniversaire qui a commencé par l'installation d'une bâche Centenaire, réalisée en interne, et exposée à Nice au siège de Côte d'Azur Habitat.

Les collaborateurs ont été associés à tous les événements. Le 29 mars, des tournois de foot ont réuni des équipes d'anciens et de nouveaux, en présence des joueurs de l'OGC Nice (Olympique Gymnaste Club).

Le 6 avril, cinq anciens présidents de Côte d'Azur Habitat se sont retrouvés autour de Christian Estrosi. Le maire de Nice, président de la Métropole Nice Côte d'Azur et ancien ministre, a également participé à l'événement phare du 8 septembre, au Centre universitaire méditerranéen, en présence du ministre Christophe Béchu et de 300 professionnels du secteur, dont la présidente de l'USH, Emmanuelle Cosse, et Marcel Rogemont, président de la fédération des Offices Hlm. Deux tables rondes étaient animées par l'AR Hlm Paca & Corse sur les thèmes de la stratégie bas-carbone des organismes Hlm et de la sécurité/tranquillité des résidences. La journée s'était terminée dans le magnifique décor de la Villa Masséna à Nice, en présence de l'ensemble des collaborateurs.

Les fresques urbaines monumentales créées pour l'occasion par l'artiste Jen Miller sur le thème des Nouvelles Marianne laisseront une trace de ce centenaire dans six résidences du bailleur. ● I.C.

### En bref

**100 ans.** RATP Habitat Accession, a fêté ses 100 ans le 30 novembre, lors d'une soirée réunissant une centaine de personnes autour notamment de Jean Castex, p-dg du groupe RATP, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm, Valère Pelletier, président de RATP Habitat et RATP Habitat Accession, et Claire Goudineau, directrice de RATP Habitat.

RATP Habitat Accession est la Coop'Hlm de RATP Habitat dédiée à l'accession sociale, en priorité des agents de la Régie. ●

### À 70 ANS, L'HABITAT COOPÉRATIF DE NORMANDIE RELANCE SON ACTIVITÉ

**D**epuis sa création en 1953, Habitat Coopératif de Normandie (HCN) a permis à 1 500 familles de devenir propriétaires dans l'Eure. La Coop'Hlm a choisi l'inauguration, le 27 novembre, des six pavillons de l'opération Simone Veil à Pont-Audemer, réalisée avec son partenaire privilégié l'ESH Siloge, pour célébrer ses 70 ans en présence des locataires-accédants, de Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm.

Pourquoi fêter cet anniversaire maintenant ? Habitat Coopératif de Normandie a longtemps été mis en sommeil entre la fin du dispositif de la location-attribution et l'arrivée du dispositif de location-accession. En choisissant cette date anniversaire, HCN souhaitait aussi célébrer la relance de son activité engagée depuis 10 ans et remercier l'ensemble des partenaires qui lui ont fait confiance dans cette reprise : les élus du département mais aussi

les confrères bailleurs, les partenaires bancaires, les fournisseurs et tous ses clients.

Un concours Lego® « Construis la maison de tes rêves », en référence au slogan d'Habitat Coopératif de Normandie « Construisons une vie ensemble », a été organisé auprès des enfants de moins de 12 ans. Chaque famille éligible a reçu une boîte de petites briques offerte par HCN. Respect du thème et des conditions du jeu, qualité artistique des constructions : les trois jeunes gagnants sélectionnés sur la base de ces critères ont été récompensés par des lots à partager en famille.

À 70 ans, HCN se tourne vers l'avenir avec de nouveaux projets de maisons évolutives, de pavillons écologiques et d'habitat participatif comme à Louviers (27).

Bientôt, huit opérations vont démarrer. Six autres sont en étude de faisabilité, soit une offre de plus de 100 nouveaux logements sur le territoire eurois d'ici 2 ans. ● I.C.



Des boîtes de Lego® offertes aux enfants pour construire « la maison de leur rêve ».

© Siloge

**Vie des organismes**

**LA FONDATION PARIS HABITAT S'AGRANDIT ET DEVIENT LA FONDATION DES SOLIDARITÉS URBAINES**



© L. Saavedra

📍 Le Shakirail, lieu culturel et solidaire parisien, objet d'une recherche-action conduite sur 2024-2025 par l'association Ageta, lauréate de l'appel à projets 2023.

Les bailleurs sociaux de la Ville de Paris ont lancé officiellement, le 21 novembre, en présence d'Anne Hidalgo, la Fondation d'entreprise des solidarités

urbaines. Cette institution succède à la Fondation d'entreprise Paris Habitat, créée en 2016, qui a soutenu une trentaine de projets. Le changement de nom intervient alors que les premiers membres fondateurs - Paris Habitat et ses deux filiales, les ESH Aximo et L'Habitation confortable - ont été rejoints par la Sem RIVP, sa filiale l'ESH L'habitat social français et la Sem Elogie-Siemp.

Cet élargissement et cette nouvelle identité conservent le même objet social. La Fondation continuera d'accompagner des expérimentations et des recherches-actions « à fort impact social », visant à « construire une ville plus solidaire ». Trois axes d'intervention sont définis : l'inclusion ; la participation des habitants ; l'intégration de la nature et le développement d'une « économie circulaire,

sociale et solidaire ». Son ambition : devenir un « laboratoire citoyen expérimental pour les acteurs et usagers de l'innovation sociale urbaine ».

Les initiatives soutenues par la Fondation sont sélectionnées par appels à projets thématiques, en fonction des problématiques repérées par les bailleurs sociaux. Le soutien se traduit par des dotations financières, la mise à disposition de terrains d'expérimentation, une mise en réseau et un accompagnement dans l'ingénierie des projets.

Les 7 lauréats de l'appel à projets 2023, lancé en partenariat avec la Fondation Macif sur la thématique du pouvoir d'agir des habitants, se sont partagés une dotation globale de 445 000 €. Ils ont été désignés après examen de 67 candidatures. ● V.L.

**VILOGIA ENTRE AU CAPITAL DE SOLIHA BLI HAUTS-DE-FRANCE**

La gouvernance de Vilogia a entériné le 17 novembre l'entrée au capital de Soliha BLI Hauts-de-France, coopérative dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) qui porte plus de 2 000 logements, dont la gestion est confiée aux Soliha locaux<sup>(1)</sup>. Les deux partenaires ont acté la recapitalisation à hauteur de 1 M€ et conclu une convention de compte courant d'associés. Vilogia intègre la gouvernance de Soliha BLI HdF, via l'assemblée générale des actionnaires, le directoire et le conseil de surveillance.

Le bailleur social apporte plus de 500 logements, avec transfert de bail, au patrimoine de Soliha BLI HdF qui atteint ainsi 2 500 unités de gestion. L'organisme Hlm apporte également en compétences financières, de maîtrise d'ouvrage et de gestion locative. Les deux partenaires s'accordent aussi pour accélérer la réhabilitation du parc de Soliha BLI HdF, à raison de 60 à 80 logements par an dès 2023. Dans un second temps, il est convenu de continuer à développer son parc de logements d'insertion.



📍 Vilogia transfère plus de 500 logements à Soliha BLI HdF. Ici, à Wavrin, dans la métropole lilloise. © Vilogia

Soliha BLI HdF avait lancé durant l'année 2022 la réflexion sur l'ouverture de son capital à un bailleur social, considéré comme un « partenaire structurant », afin de solidifier son modèle économique de MOI et de permettre aux coopérateurs de loger davantage de ménages en difficulté. Vilogia, qui se revendique « acteur global du cycle de l'habi-

tat », avait assez tôt manifesté son intérêt, estimant que « le logement d'insertion est une problématique complémentaire à celle du logement social ». ● V.L.

(1) Soliha Ardennes, Douaisis, Flandres, Métropole Nord, Pas-de-Calais, Somme et PAC-LOGT Hainaut-Cambrésis.



## Ressources humaines

### LA MOBILITÉ INTERNE, CE SONT LES SALARIÉS QUI EN PARLENT LE MIEUX

En 2022, 37 postes ouverts au sein de Val Touraine Habitat ont été pourvus par le biais de la mobilité interne : changement de métier, évolution professionnelle, mobilité géographique, les exemples sont nombreux. Pour promouvoir cette politique d'accompagnement des carrières, les directions des Ressources humaines, de la Communication responsable et du Marketing ont donné la parole aux salariés à travers une mini-série vidéo de six portraits, dont trois sont déjà en ligne sur le site de l'OPH.

« Lorsque j'ai intégré Val Touraine Habitat, ce qui me plaisait beaucoup c'était de savoir qu'au sein d'une même structure, je pouvais m'imaginer exercer plusieurs métiers, pouvoir évoluer. C'est ce que j'ai vécu avec trois postes différents, se souvient Laurine Bourne, entrée à l'Office à 23 ans en tant que chargée de clientèle, poste qu'elle a occupé 5 ans avant de devenir chargée de commercialisation pendant 3 ans. « C'est une reconnaissance de l'Office. Cette mobilité interne est motivante au quotidien. Elle nous permet de pouvoir nous projeter sur du long terme », raconte

la jeune femme, qui occupe aujourd'hui le poste de chargée de mission politique du vieillissement.

« J'avais fait le tour du poste de chargée de secteur et j'avais une envie d'évolution », témoigne Hervé Dupuy, arrivé à l'Office en 2018, devenu technicien de réhabilitation en janvier 2022, puis aujourd'hui conducteur d'opérations. « La mobilité interne permet de faire ce qu'on aime et de se dire qu'on se remet en question et qu'on apprend, c'est passionnant ! », s'enthousiasme-t-il.

Pour Alexandra Galliot, assistante après-vente au service construction neuve depuis un an, la mobilité interne lui a permis de retrouver confiance en elle. « C'est une renaissance, presque », se réjouit la jeune femme, qui s'étiolait en tant que chargée de clientèle depuis 10 ans. « J'avais besoin de retrouver une nouvelle énergie, de quitter ma zone de confort. Je me suis dit : c'est le moment ! ».

Cette politique de recrutement permet ainsi de fidéliser les collaborateurs, dont l'ancienneté moyenne à l'Office dépasse les 10 années. ● D.V.



© Val Touraine Habitat

📹 Avec sa mini-série sur la mobilité interne, Val Touraine Habitat donne la parole aux collaborateurs.

## Insertion professionnelle

### VIS MA VIE EN ENTREPRISE

Pas-de-Calais Habitat organise un "Vis ma vie" dans 3 entreprises. Le groupe Logista Hometech, spécialisé dans les travaux courants d'entretien et de maintenance (plomberie, chauffage, climatisation), son centre d'appel Ateliance et McDonald's ont ouvert leurs portes à une vingtaine de locataires du bailleur social pour découvrir les fonctions de conseiller clientèle, technicien de maintenance multiservices, ouvrier de maintenance en électricité ou en menuiserie, équipier en restauration. Pendant une demi-journée, ils ont découvert un métier offrant des débouchés. Ceux qui le souhaitaient ont ensuite passé deux jours en immersion dans



© Pas-de-Calais Habitat

l'entreprise. Pour certains, l'expérience a conduit à une embauche en contrat de professionnalisation. Pour tous, des formations sont proposées.

Au préalable, les locataires concernés avaient bénéficié d'un accompagnement "parcours emploi" abordant la rédaction de CV, la manière de se présenter lors d'un entretien, le savoir-être et savoir-faire, la confiance en soi... Cette action s'inscrit dans le projet d'insertion Etniç'ailles de Pas-de-Calais Habitat. ● M.T.

📍 En novembre, trois locataires de Pas-de-Calais Habitat se sont mis dans la peau d'un équipier de restauration au McDonald's d'Arras.

## Handicap

### DEUX-SÈVRES HABITAT FAIT SON DUODAY

**A**mélie et Camille, demandeuses d'emploi en situation de handicap, ont été accueillies le 23 novembre dans les agences de Thouars et de Bressuire de Deux-Sèvres Habitat, pour découvrir le métier d'assistante de gestion /chargée d'accueil. Recevoir le public, réceptionner les appels téléphoniques, mettre à jour les dossiers, préparer les courriers... Pour les deux jeunes femmes, une journée intense de découverte et d'échanges sur les différentes missions de l'assistante de gestion. L'introduction à ces métiers

s'est déroulée dans le cadre de la 27<sup>e</sup> Semaine européenne pour l'emploi des personnes en situation de handicap (SEEPH), et plus spécifiquement lors du DuoDay ("1 jour, 1 métier") qui, chaque année, permet à une entreprise, une collectivité ou une association d'accueillir une personne en situation de handicap sur une journée, en binôme avec un(e) professionnel(le).

La SEEPH vise à changer le regard sur le handicap et à lever les freins à l'emploi des personnes en situation de handicap. ● **D.V.**



© Deux-Sèvres Habitat

➤ Amélie et Camille ont découvert le métier d'assistante de gestion/chargée d'accueil en binôme avec une professionnelle de Deux-Sèvres Habitat.

## Diversification



© Var Habitat

**Pleurotes et shiitaké.** Var Habitat gère une champignonnière urbaine à La Garde, commune de l'agglomération de Toulon, installée sur 1 400 m<sup>2</sup> d'anciens garages souterrains d'une résidence universitaire. L'inauguration s'est déroulée en septembre. À terme, 2 tonnes de champignons (pleurotes roses, jaunes et grises et shiitaké) seraient produits par semaine, par l'entreprise familiale La Serre du Plan, qui paie un loyer mensuel de 800 €. Une idée du chargé de mission Innovation de l'OPH. ● **V.L.**

## BRS

### LA FNAU FORMULE 20 PROPOSITIONS D'ACCOMPAGNEMENT

**F**ace au développement rapide du BRS, la Fnau (Fédération nationale des agences d'urbanisme) publie un avis comportant 20 propositions invitant à inscrire ce dispositif dans les politiques locales de l'habitat, notamment pour éviter la concurrence avec le PSLA et limiter celle entre opérateurs. La Fnau plaide également pour un développement du BRS dans tous types d'opérations (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain, copropriétés dégradées) et, pourquoi pas, dans les ventes Hlm. Enfin, il lui apparaît nécessaire de renforcer l'information auprès des habitants et des banques autour de ce dispositif, pour lever les freins culturels et de financement. ● **M.T.**

### LYON MÉTROPOLE HABITAT S'ÉLANCE DANS LE BRS



© Gautier+Conquet AUP

**À** Albigny-sur-Saône, Lyon Métropole Habitat construira la résidence Les Cimes, dont les 23 logements seront proposés en accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire (BRS). Les appartements, répartis dans deux petits col-

lectifs aux toitures végétalisées, iront du T2 au T5 et disposeront tous d'un espace extérieur (jardin ou balcon). Des places de stationnement en sous-sol et des parkings vélos sont également prévus.

À titre d'exemple, les T2 seront commercialisés à par-

➤ La future résidence Les Cimes, à Albigny-sur-Saône, à proximité du centre-bourg et à 15 minutes de Lyon.

tir de 134 900 € et les T4 à partir de 199 900 €, avec stationnement. La redevance s'élève à 1,5 €/mois/m<sup>2</sup>. ● **M.T.**



## Aide sociale à l'enfance

### UNE MAISON D'ENFANTS À CARACTÈRE SOCIAL À ANGERS

Fin 2025, 77 enfants de 3 à 18 ans et plus, confiés par l'Aide sociale à l'enfance (ASE), pourront être logés dans une Maison d'enfants à caractère social à Angers. Propriété de l'ESH **Axentia** (groupe Habitat en région) et gérée par l'Arpeje 49, la structure se composera de huit unités de vie comprenant chacune neuf chambres individuelles, organisées autour d'une grande pièce de vie. Cinq studios seront également prévus pour l'accueil des jeunes de 16 ans et plus.

Le bâtiment sera pour l'essentiel construit en préfabriqué hors-site, avec un mix béton-bois. Outre une approche bioclimatique, des équipements tels que des panneaux photovoltaïques, des pompes à chaleur et un système de récupération des eaux de pluie seront déployés. La résidence, qui devrait atteindre le seuil 2028 de la RE 2020, vise le label Biosourcé et les certifications Effinature et NF Habitat HQE niveau Excellent Profil Biodiversité. ● M.T.



Le projet d'Angers sera la 4<sup>e</sup> Maison d'enfants à caractère social d'Axentia.

© RÉALITÉS - Hive & co

## Logement accompagné

### UN DISPOSITIF « DE LA RUE AU LOGEMENT »



Après 9 ans à la rue, Daniel a retrouvé un logement grâce au dispositif Loikos et à Habitat 76.

© Habitat 76

Depuis 5 mois, Daniel est locataire d'Habitat 76, après un parcours de vie semé d'embûches. En 2012, après son divorce, il perd son logement et devient, durant 9 ans, sans domicile fixe. Un jour, sa conseillère emploi l'oriente vers le CAPS, comité d'action et de promotion sociale, qui pilote le dispositif Loikos, en partenariat avec Habitat 76. Avec un budget de 241 000 € financé par le FNAVDL (Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement) et le CAPS (l'Office Hlm de Rouen

contribue à hauteur de 17 000 €), Loikos vise à reloger durablement d'anciens SDF. Après 18 mois d'accompagnement, Daniel a signé son bail en juin dernier.

Le CAPS suit chacun personnellement. « Suivi administratif ou appropriation des droits et devoirs d'un locataire font partie d'un accompagnement qui s'efface peu à peu au fil du temps, dès que le locataire est prêt », concède Fabienne, éducatrice. 10 anciens SDF ont bénéficié du dispositif et 1 autre devrait devenir locataire en début d'année. ● D.V.

## Sans-abrisme

### 17 500 MÉNAGES EXPULSÉS EN 2022, PRÈS DE 2 000 ENFANTS À LA RUE

Loin des années Covid où elles étaient gelées, les expulsions ont repris en 2022, avec près de 38 000 personnes expulsées de leur logement (17 500 ménages), selon un communiqué de la Fondation Abbé Pierre (FAP) du 24 octobre. « Ces derniers mois, des familles avec enfants en bas âge, des personnes en situation de handicap, des personnes âgées ont été expulsées sans même une mise à l'abri hôtelière, solution pourtant loin d'être satisfaisante », déplore Manuel Domergue, directeur des études de la FAP. La Fondation relève ainsi « un respect très faible de l'instruction du 3 avril 2023 enjoignant aux préfets de reloger ou héberger les personnes avant l'expulsion ». Et pour 2023, la FAP s'inquiète que les expulsions augmentent encore, du fait notamment de la hausse des impayés constatée par les bailleurs

et du vote de la loi Protéger les logements contre l'occupation illicite (dite loi anti-squat), le 27 juillet 2023.

À la rentrée, le 30 août 2023, l'Unicef France et la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) alertaient déjà, dans leur 5<sup>e</sup> baromètre Enfants à la rue, sur le fait que 1 990 enfants, dont 480 de moins de 3 ans, étaient sans solution d'hébergement, un chiffre en augmentation de plus de 20 % en un an.

Même inquiétude dans le 5<sup>e</sup> Observatoire des expulsions de lieux de vie informels<sup>(1)</sup> publié le 28 novembre 2023, qui livre un focus sur les conséquences

concrètes des expulsions sur les enfants. « L'instabilité et l'insécurité résidentielle inhérentes aux expulsions sont un facteur de dégradation de l'environnement de l'enfant, affectant son bien-être à court comme à long terme, elles peuvent contribuer au développement de troubles de santé mentale et accentuer leur éloignement de l'accès aux soins et à la prévention », s'insurgent les rapporteurs. ● D.V.



(1) L'Observatoire est composé de plusieurs associations parmi lesquelles la FAP, Médecins du Monde, la Ligue des Droits de l'Homme, le Collectif national droits de l'homme Romeurope.





**SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

# SOYONS ZAN !

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation nette des sols (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en 10 ans (2021-2031). La loi ZAN du 20 juillet 2023 prévoit certaines adaptations. Mais les acteurs tâtonnent encore pour trouver le modèle économique et urbain qui rendrait le ZAN désirable.

## Trois nouveaux décrets d'ajustement

Le Journal officiel a publié le 28 novembre trois nouveaux décrets d'application. Les deux premiers textes sont pris en application de la loi Climat et résilience. L'un porte sur l'évaluation et le suivi de l'artificialisation des sols, reprenant notamment la nomenclature des sols effectivement artificialisés.

Le deuxième vise à mieux assurer la territorialisation des objectifs de sobriété foncière (gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols) et l'équilibre entre le niveau d'intervention de la région d'une part, et d'autre part du bloc communal via les documents d'urbanisme.

Le troisième décret précise les modalités de fonctionnement de la nouvelle commission de conciliation sur l'artificialisation des sols, instituée dans chaque région, pour assurer la prise en compte des priorités de développement local. Cette instance a été créée par la loi ZAN du 20 juillet 2023. ● V.L.

## Lyon cherche l'équilibre entre ouvertures à l'urbanisation et rétrozonages

La Métropole de Lyon déclare s'inscrire dans « une trajectoire d'équilibre favorable au principe de ZAN ». Dans le cadre d'une modification du PLU-H, la commission permanente a délibéré le 20

novembre sur les prochaines zones à urbaniser de 16 secteurs constructibles. 96 ha sont ainsi ouverts à l'urbanisation, avec priorité affichée pour la construction de logements, d'équipements publics et

de zones d'activités productives. Parmi ces 96 ha, 64 ha sont déjà urbanisés : ils accueilleront des projets de renouvellement urbain ou de « régénération de fonciers économiques ». Soit un solde de 32 ha nouvellement urbanisés.

En parallèle, 71 ha seront proposés en rétrozonage, pour être classés en zones agricoles ou naturelles, afin de sanctuariser la préservation d'une vingtaine de secteurs présentant des qualités « indéniables » pour l'agriculture, la biodiversité ou la gestion des eaux.

Par exemple à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, 1,7 ha seront ouverts à l'urbanisation sur le secteur du Favril pour la création de logements sociaux, et le reste du secteur sera rétrozoné pour préserver le valon paysager.

L'enquête publique sur la modification du PLU-H aura lieu au printemps 2024 en vue d'une approbation fin 2024. ● V.L.

☞ La Métropole de Lyon propose 71 ha en "rétrozonage" pour préserver des terres naturelles ou agricoles.



© L. Danière/Métropole de Lyon

## Comment dit-on ZAN en japonais ?

### En bref

**Memento.** À l'occasion du Salon des maires (voir aussi p. 8), l'USH a publié un Memento à destination des décideurs locaux, pour mettre en lumière les savoir-faire du Mouvement Hlm sur lesquels ils peuvent s'appuyer pour concrétiser le ZAN dans leur territoire. Il présente les organismes Hlm comme « *acteurs de la sobriété foncière* », avec des compétences et un savoir-faire en recyclage urbain (renouvellement urbain, revitalisation des centres anciens, recyclage de friches, surélévation, résorption de la vacance...). Il est disponible sur le Centre de ressources en ligne. ●



© Shutterstock

« **Z**AN : quelles réalités entre les modèles européens, anglais, suisse et japonais ? » C'est la question posée dans une étude comparative des politiques de sobriété foncière, publiée en novembre par La Fabrique de la Cité, le *think tank* dédié aux transitions urbaines créé par le groupe Vinci.

Si l'Union européenne dispose bien d'une compétence en environnement, les politiques d'aménagement du territoire demeurent des prérogatives régaliennes, « *ce qui complique l'émergence d'un cadre commun et ambitieux* », soulignent d'emblée les auteurs<sup>(1)</sup>. Ils rappellent que l'Angleterre est à l'origine des premiers modèles de sobriété foncière. Le *Green Belts Act* de 1938 interdit ainsi toute extension urbaine qui ne serait pas en contiguïté d'une agglomération existante. Ce sont les *Garden Cities* théorisées par l'urbaniste Ebenezer Howard, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, qui ont inspiré le concept de « banlieue-jardin », la *suburb* ou encore le lotissement pavillonnaire. Pour autant, dans l'Angleterre d'aujourd'hui, de plus en plus de citoyens et d'élus se mobilisent contre la densification au nom de la qualité de leur cadre de vie. « *Un phénomène qui exacerbe les écarts entre banlieues aisées et quartiers pauvres* », observent les auteurs.

Dans sa loi d'aménagement du territoire de 1979, la Suisse imposait « *une utilisation mesurée du sol et le respect d'une séparation entre les parties constructibles et non constructibles du*

Le Japon est aujourd'hui confronté à la désartificialisation plutôt qu'à l'expansion urbaine.

*territoire* ». La loi a été révisée en 2022 en réponse à la croissance économique et démographique, ainsi qu'à la crise du logement. Parallèlement, le pays mène ce que les auteurs appellent une « *politique d'externalisation de l'artificialisation* » en dehors de ses frontières, à l'image de l'étalement urbain de Genève vers la France.

L'aménagement du territoire nippon se caractérise quant à lui par une « *densité étalée* », fruit de la structuration de l'urbanisation autour des voies ferrées. Victime de décroissance démographique, le Japon aborde aujourd'hui la question de la sobriété foncière davantage en termes de désartificialisation plutôt que d'expansion urbaine.

Une partie des analyses est issue du projet « *Le logement en choc de densification* », financé dans le cadre du programme de recherche « *Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)* » coordonné par l'USH. ● **V.L.**

(1) Raphaël Languillon-Aussel, chercheur à l'Institut français de recherche sur le Japon à Tokyo et à l'Université de Genève, et Maxence Naudin, ingénieur d'études à l'Université de Perpignan et membre de l'Institut de transition foncière.



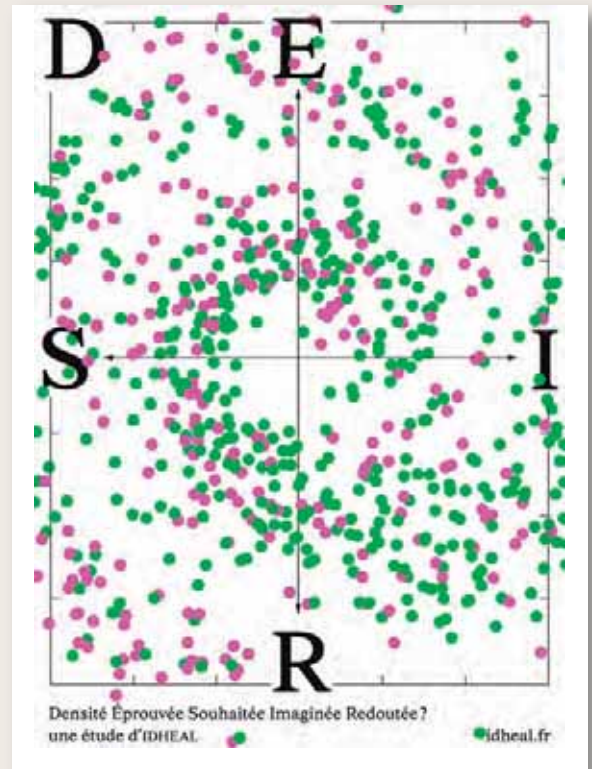
## Un débat nommé D.É.S.I.R. ou comment appréhender la densité ?

L'amphi parisien du Césure, autobaptisé « le lieu des savoirs inattendus », était rempli ce mardi 21 novembre pour écouter un débat organisé autour d'une étude de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idhéal). Une étude nommée D.É.S.I.R., pour Densité Éprouvée Souhaitée Imaginée Redoutée.

Désirable, la densité ne l'est pas pour tout le monde si l'on en croit les nombreuses oppositions qu'elle suscite. Un rejet accentué par l'inquiétude que provoque l'objectif de Zéro artificialisation nette. D'ailleurs, de quelle densité parle-t-on ? Celle du bâti ou des usages qui s'y développent ? Existe-t-il une densité idéale et désirable ?

Jusqu'à un certain point, le bilan carbone d'une ville dense est bien meilleur qu'un bâti distendu, nous dit Guillaume Meunier, expert bas-carbone. La densité n'étant pas l'apanage des grandes villes et métropoles qu'il ne faudrait pas non plus pousser à saturation. Ni oublier des villes plus petites, mais néanmoins denses, dont les potentiels seraient à valoriser en termes d'emploi et de qualité de vie. La densité se révèle incontournable si l'on veut avoir une chance de limiter le réchauffement climatique et de préserver la biodiversité. Subie ou choisie, la sobriété nécessaire, pour ne pas dire la limitation, dans nos consommations - de matière, de sol, d'énergie, de déplacements, etc. - passe par une forme de densité et de partage de communs. L'idée semble faire consensus parmi les intervenants.

En revanche, augmenter la capacité d'accueil d'un immeuble, d'un quartier ou d'une ville soulève rarement l'enthousiasme. Encore que, si elle est accompagnée, expliquée, il serait possible de lever les peurs de la concentration, soutient l'urbaniste Gwenaëlle d'Aboville, qui appelle à « ouvrir la boîte du projet : quel projet, à quelles conditions y compris financières ? ». Ouvrir la boîte du projet signifie impliquer l'ensemble des personnes concernées, dont les habitants et usagers. En outre, la densité ressentie n'est pas forcément corrélée à la densité réelle. Ce que semble confirmer l'exemple de Marseille : « une très grande ville toute molle, en grande partie pavillonnaire », ainsi que la présente Mathilde Chaboche, conseillère municipale. Avec ses 3 600 habitants/km<sup>2</sup>, contre près de 21 000/km<sup>2</sup> à Paris, Marseille reste perçue comme trop dense par ses habitants. L'élue explique ce sentiment par l'insuffisance des équipements, des infrastructures et des services publics, qui devraient aller de pair avec l'urbanisation lorsqu'on veut la rendre « aimable ». Très dense, Paris, à l'inverse, demeure une ville de désir. Dès lors, est-ce vraiment la densité qui pose



problème ou, comme l'affirme le sociologue Renaud Epstein, la densification, la transformation urbaine et l'arrivée de populations non désirables qu'elle implique ? ● E.J.

## France Stratégie table sur la baisse de la croissance démographique

Avec ses deux notes publiées le 28 novembre, *L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser* et *Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ?*, France Stratégie revendique une « analyse originale de la consommation des sols ». Ce travail résulte d'échanges entre les régions et les équipes de France Stratégie. Premier constat : il s'avère que la plupart des régions ont cherché « un compromis entre la prolongation des tendances passées, une représentation des futurs acceptables ou souhaitables, et une forme d'équilibre territorial ».

Rappelant que plus de 20 000 ha sont artificialisés chaque année en France métropolitaine, les autrices<sup>(1)</sup> des deux notes relèvent que 63 % de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 étaient liés à la construction de logements. Et calculent : « À consommation foncière équivalente par logement neuf, la baisse de la croissance démographique devrait permettre de réduire la consommation d'espace pour l'habitat de l'ordre de

17 % entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente ».

Par ailleurs, l'hétérogénéité de la consommation d'espaces sur le territoire, due aux dynamiques plus ou moins fortes des zones d'emploi, de l'attractivité touristique ou encore de choix politique, tendrait à « justifier une différenciation infrarégionale dans l'allocation des enveloppes d'artificialisation ». Elles calculent par exemple que « si les communes moins sobres avaient artificialisé avec une efficacité médiane (ou n'avaient pas artificialisé pour celles ayant perdu des ménages ou de l'emploi), l'artificialisation aurait été réduite de 26 % sur la décennie passée ». ● V.L.

(1) Hélène Arambourou, adjointe au directeur du département Développement durable et numérique de France Stratégie, Coline Bouvart, cheffe de projet au département Travail, emploi et compétences, et Sarah Tessé, cheffe de projet au département Société et politiques sociales.

# VIENT DE PARAÎTRE



## ACTES 31 JOURNÉE PROFESSIONNELLE

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](http://www.union-habitat.org).

Pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm, rendez-vous sur [boutique.union-habitat.org](http://boutique.union-habitat.org).

### Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ?

**P**our faire suite à la journée professionnelle de l'USH *Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ?*, qui s'est tenue en décembre 2022 (lire AH 1180), des Actes ont été publiés. Un support auquel se référer pour adapter ses pratiques en fonction du public et des objectifs visés : emploi de la méthode "Falc" (Facile à lire et à comprendre), inclusion numérique, coproduction de la communication, traduction en langue étrangère, visuels adaptés... L'ensemble est construit autour d'initiatives d'organismes Hlm, après le point de vue d'un enseignant-chercheur en grammaire et stylistique française sur « *Adapter le français, est-ce le malmener ?* ». ●

**Contact :** Catherine Hluszko, cheffe de mission partenariats et innovation, direction des Affaires publiques, de la communication et du digital - [catherine.hluszko@union-habitat.org](mailto:catherine.hluszko@union-habitat.org)



DENSIFICATION

# Un bâtiment bois construit en 12 semaines

**En 2016, lorsque le marché de conception-réalisation a été signé avec un groupement d'entreprises, le programme d'extension de la résidence Van Loo, à Paris, était un peu en avance sur son temps, avec sa conception BIM, en préfabrication, ses isolants biosourcés et la modularité de ses façades. Aujourd'hui bien intégré dans son époque, il s'insère dans la transition écologique que doit poursuivre le bâtiment.**

**A**u 2-18 rue Van Loo, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement parisien, Paris Habitat densifie une résidence de son patrimoine, qui disposait d'une dalle en forme de L pour le parking extérieur. La parcelle de 6150 m<sup>2</sup> accueille déjà trois immeubles de 147 logements et huit halls d'entrée, construits en 1958. 25 logements familiaux<sup>(1)</sup> seront ajoutés sur la dalle, en fond de parcelle, au sein d'un bâtiment découpé en deux plots conçus en BIM. « *Ce type de site est idéal, puisque le foncier nous appartient et que nous avons un peu de place*, explique Sabrina Dejozé, chargée du programme. *Mais les contraintes du chantier sont de limiter les nuisances pour nos locataires et de respecter nos objectifs environnementaux* ».

**Temps record avec le préfabriqué**

Autant de raisons qui ont fait pencher la balance vers un mode constructif économe, rapide et limitant le bruit, les déchets, évitant 75 000 litres d'eau et réduisant les émissions de gaz à effet de serre d'environ 40 %.

Les panneaux de façades en ossature bois

(545 m<sup>3</sup> de sapin dont 45 m<sup>3</sup> français) ont été préfabriqués dans l'atelier de l'entreprise CMB (co-traitante avec l'entreprise générale Terideal), dans les Deux-Sèvres. Ils incluent l'isolation insufflée en ouate de cellulose et coton recyclé, les menuiseries et les bardages, puis sont livrés pour être montés sur chantier. « *Il y aurait eu 12 mois de chantier pour faire les deux plots, qui ont finalement été construits en 12 semaines, pour l'enveloppe et la structure portante* », ajoute Sabrina Dejozé. Un étage est ainsi construit en une semaine et demie. Le premier plot est déjà réalisé, le second en cours de montage, pour une livraison du site prévue en juin 2024.

Le chauffage sera produit par la mutualisation de la chaudière gaz avec les bâtiments existants, l'eau chaude sanitaire par panneaux solaires. Pour le confort d'été, les logements sont tous traversants et pourvus d'un espace extérieur, balcon ou loggia. Parmi les 25 logements, 2 seront adaptés aux personnes à mobilité réduite et tous seront adaptables. Les façades et baies, modulables, pourront être modifiées ou interchangées par la suite sans mettre en cause la structure, de même que les cloisons entre le salon et les toilettes, démon-

tables. Toutes les douches disposeront d'un siphon extra-plat.

**Un îlot jardin en cœur de parcelle**

L'opération prévoit par ailleurs la réalisation d'une crèche de 55 berceaux en rez-de-chaussée, la réhabilitation du parking souterrain et la requalification des espaces extérieurs. L'un des défis du chantier consistera à transformer la dalle de 2 040 m<sup>2</sup> en îlot jardin, pour respecter le PLU qui classe le cœur de la parcelle en espace vert protégé, incluant 850 m<sup>2</sup> de zones à fort potentiel de biodiversité et 150 m<sup>2</sup> de corridors humides dans l'espace vert planté (noues en pied de bâtiment alimentées à partir de la récupération des eaux pluviales). « *Des buttes seront créées pour permettre le développement de végétaux avec moins de terre et d'eau qu'en pleine terre* », précise l'architecte Vladimir Doray, de l'agence WRA-Ithaques-Maaru.

La démarche de réemploi a été intégrée en cours de chantier : les grilles de parking seront réutilisées dans la cour de la crèche, pour les deux abris à vélo, les garde-corps et grilles extérieures. Un potager partagé de 80 m<sup>2</sup> complètera l'opération.

Conforme à la RT 2012, ce programme de 9,45 M€ respecte le Plan climat de la Ville de Paris, vise une étiquette énergie A, une certification NF Habitat HQE Paris 8 étoiles (3 étoiles pour la qualité de vie, 3 pour le respect de l'environnement, 2 pour la performance économique), et les labels Effnergie+ et E+C-, niveau E2C1. ● D.V.

(1) 14 PLAI et 11 PLUS avec pour typologie 2 T1, 4 T2, 10 T3, 4 T4 et 5 T5.

La dalle qui servait de parking extérieur sera débitumée et transformée en jardin.



© WRA-Ithaques-Maaru



© S. Desjardins/Paris Habitat

Le bâtiment est découpé en deux plots, qui bénéficieront de duplex et d'une terrasse en attique.

## PROJETS



© Wladimir Frechou

#1



© Espacil Accession

#2



© Klein + Hassler Architectes

#3



© Atelier 970

#4



© Arik Images

#5



© IPS

#6



© Jean-Luc Gérard

#7

### #1/ Lamentin (972).

La résidence Georges Dagonia comprenant 22 logements adaptés aux seniors sera adossée au premier laboratoire de biologie médicale de la ville et sortira de terre en décembre 2024. Les habitants pourront profiter de logements adaptés à leur âge, avec balcon ou terrasse, en centre-ville à proximité des commerces et des services publics. Le bailleur mettra à disposition les équipes de son service social pour accompagner les seniors dans leurs démarches administratives. Le programme vise la certification NF Habitat HQE. Arch. : Erick Halley - ARK. ● **CDC Habitat - SIG**

### #2/ Clohars-Carnoët (29).

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Les Hauts du Sénéchal, la résidence Stergann se compose de 46 logements : 29 appartements (T2 et T3) et 17 maisons individuelles (T4 et T5). Les appartements et 14 maisons seront en accession coopérative tandis que 3 pavillons seront proposés en location-accession. Les maisons, situées en centre-ville ou en entrée de quartier, disposeront d'un jardin individuel et les appartements, répartis sur 3 bâtiments en lisière du bois, bénéficieront tous d'un balcon ou d'une terrasse. Les travaux ont

débuté en février 2023 pour une livraison prévue échelonnée entre décembre 2024 et juin 2025. Arch. : Richard Faure Architecte. ● **Espacil Accession**

### #3/ Longwy et Réhon (54).

Le programme Le Clos de la Briqueterie est mené conjointement par deux bailleurs, à cheval sur deux communes, et accueillera à terme 52 logements. Sur le site d'une ancienne usine de sidérurgie, le terrain a nécessité une dépollution avant d'accueillir les 12 logements individuels (T4) et 20 logements collectifs (8 T2, 10 T3, 2 T4) dans un bâtiment en R+2 pour Batigère, ainsi que les 20 pavillons pour mmH (10 T4 et 10 T5). L'opération vise une performance RT 2012 - 10%. Son coût total s'élève à 5,9 M€ pour Batigère et 4,4 M€ pour mmH, pour une livraison prévue à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Arch. : Jean-Baptiste Hassler. ● **Meurthe & Moselle Habitat et Batigère Habitat**

### #4/ Bavent (14).

Un projet associant 18 logements et 6 commerces est en cours de construction en centre-bourg. Il se compose de deux opérations sur deux sites différents : d'une part la construction de 7 appartements en duplex et 3 commerces pour faire suite aux travaux de démolition de

deux logements des années 1950 ; d'autre part la construction de 6 maisons, 5 appartements et 3 commerces dans une impasse. Les logements seront financés en PLUS et seront labellisés RT 2012 - 20%. Coût total de l'opération : 4,3 M€, pour une livraison prévue début 2025. Arch. : Atelier 970. ● **Inolya**

### #5/ Solliès-Pont (83).

Au sein de l'écoquartier des Laugiers, cette résidence de 88 logements répartis dans deux bâtiments en R+4 est le fruit de la collaboration de deux bailleurs varois (53 logements pour le Logis Familial Varois et 35 logements pour Var Habitat). La résidence s'organisera autour d'une promenade végétalisée en cœur d'îlot. L'opération vise la certification Bâtiment Durable Méditerranéen, notamment via l'utilisation d'un béton labellisé bas-carbone avec un ajout de granulats recyclés, d'une isolation intérieure en fibre de bois, et de panneaux photovoltaïques pour alimenter en électricité les parties communes. Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2024. Arch. : A26 Sud. ● **Var Habitat et Logis Familial Varois**

### #6/ Les Sables-d'Olonne (85).

Une résidence de 92 logements (79 T1, 10 T2 et 3 T3) destinés aux publics en insertion sociale ou

professionnelle est en cours de construction pour une livraison prévue au printemps 2025. Au sein d'un bâtiment en R+3, les logements seront meublés et équipés, les résidents disposeront d'une salle commune et 92 stationnements aériens seront créés à l'entrée de la résidence, permettant au reste du terrain d'être végétalisé. Des ombrières photovoltaïques seront installées sur les parkings, gérées par Vendée Énergie. Coût total de l'opération : 6,4 M€. Arch. : IPS. ● **Vendée Habitat**

### #7/ Bulgnéville (88).

Ces 6 logements de 3 pièces et 65 m<sup>2</sup> chacun devraient être terminés au printemps 2024. Leurs occupants bénéficieront d'un jardin individuel ainsi que d'un garage. Les logements disposeront de chaudières individuelles au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude, ainsi que de panneaux photovoltaïques pour compléter la production d'électricité, permettant à l'opération d'atteindre la RT 2012 - 30%. Les logements seront également éligibles au label Habitat Senior Services®. Coût de l'opération : 1,1 M€ soit 195 000 € par logement. Arch. : Jean-Luc Gérard. ● **Vosgelis**



## PRIX

# 4 bailleurs sociaux lauréats de RéHAB XX<sup>e</sup>

© V. Baillaïs / Paris Habitat



1 Résidence Montera-Gabon, Paris 12<sup>e</sup>.



© V. Joncheray / NMH

2 Symbiose, Nantes.

**D**écerné par le ministère de la Culture, en partenariat avec le Cerema, le premier palmarès "RéHAB XX<sup>e</sup>" a récompensé 10 opérations (sur 110 dossiers reçus) « exemplaires de réhabilitation de bâtiments construits dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle », dont 4 menées par des bailleurs sociaux. Selon le jury, les lauréats, répartis sur l'ensemble du territoire national, sont « représentatifs des types de bâtiments à réhabiliter aujourd'hui » et s'inscrivent dans une double exigence de « répondre aux enjeux de transition écologique et de sobriété énergétique sans renoncer à promouvoir la qualité architecturale, urbaine et d'usage ».

Les 3 lauréats de la catégorie "Grand programme de logements" sont, sans surprise, des organismes de logement social. **Paris Habitat** 1 est récompensé pour la réhabilitation en milieu occupé de la résidence Montera-Gabon de 106 logements sociaux, située dans le 12<sup>e</sup> arrondissement (arch. : François Brugel Architectes Associés). À Sarcelles, la Tour Ravel, de **CDC Habitat** 2, a vu ses façades remplacées par des panneaux préfabriqués en bois pour la réhabilitation, en site occupé également, de ses 14 étages (56 logements et 3 commerces) (arch. : Équateur). Avec le programme Symbiose,

**Nantes Métropole Habitat** 2 a associé la réhabilitation de 24 logements avec l'installation d'une serre maraîchère en toiture (arch. : Claas Architectes) (lire AH 1174).

La transformation d'un bâtiment tertiaire

en une résidence pour étudiants et jeunes travailleurs, rue de la Mouzaïa, à Paris 19<sup>e</sup>, sous la houlette de la **RIVP** 4, est l'un des lauréats de la catégorie "Changement d'usage" (arch. : Canal Architecture) (lire AH 1172). ● **M.T.**



© V. Krieger

Tour Ravel, Sarcelles. 3



© RIVP

4 Résidence de la Mouzaïa, Paris 19<sup>e</sup>.

## Renouvellement urbain

### REIMS : REPRISE DE FAÇADE POUR LA TOUR DES ARGONAUTES



Le travail d'habillage de façade donnera un aspect plus élancé à la tour.

© Haiku Architecture

**A** lors que le quartier des Châtillons, à Reims, a célébré ses 60 ans, **Plurial Novilia** apporte la touche finale des festivités en lançant la réhabilitation de la tour des Argonautes, qui porte sur sa toiture une sculpture monumentale du vaisseau mythologique de Jason. Comptant 157 logements répartis sur 17 étages, la tour verra sa façade totalement transformée : un système de calepinage du bardage tous les deux niveaux, ou un marquage des joints creux verticaux tous les deux ou trois étages doivent lui conférer un aspect plus élancé. Les coloris du bardage rappelleront les carreaux de pâte de verre utilisés dans ce quartier datant des années 1970. Ce travail sera complété par une isolation

thermique par l'extérieur, par la reprise de l'étanchéité en toiture, et par le remplacement des menuiseries extérieures en aluminium. Labellisé BBC Effinergie Rénovation, ce projet doit permettre de faire passer l'étiquette énergétique de la tour de D à B, pour une baisse de consommations estimée à 60 % (soit 25 € de réduction par mois et par logement en moyenne), espère la filiale d'Action Logement. Les travaux, estimés à 6 M€, devraient durer jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du NPNRU du quartier. Une vingtaine de bâtiments collectifs, totalisant 250 logements, doivent être démolis et autant reconstruits, autour d'une place des Argonautes redessinée. ● **M.T.**

### DÉMOLITION, RECONSTRUCTION... ET INTRODUCTION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

**U** ne barre de 120 mètres sur 8 étages : typique des années 1960, la résidence René Coty, à Mons-en-Baroeul, est en cours de déconstruction, dans le cadre du NPNRU. L'ensemble de 96 logements, propriété de **Vilogia**, cèdera la place à deux immeubles de logements en accession à la propriété, ainsi qu'à un troisième dédié à des locaux d'activités économiques. Sur les 96 ménages relogés, 63 ont fait le choix de l'être dans la commune, « *ce qui témoigne d'un fort attachement à la ville* », souligne le bailleur social.

Le terrain libéré sera cédé à la Sem Ville Renouvelée pour le compte de la Métropole européenne de Lille, et fera l'objet d'une gestion transitoire à partir du second semestre 2024. D'autres déconstructions sont attendues fin 2023-2024 dans ce quartier.

Au total, le NPNRU, qui porte sur 17 hectares, prévoit la démolition de 358 logements, 585 logements réhabilités (11 résidences), 473 logements résidentialisés (8 résidences), la création de 400 logements en accession sociale ou libre, l'implantation de 4 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques. Coût global du projet, toutes maîtrises d'ouvrage confondues : 117 M€ (hors reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie). ● **M.T.**



La barre de 120 mètres de long laissera place à 3 immeubles.

© ELTI Production

### NPNRU : LE NOUVEAU RÈGLEMENT FAVORISE LE RELOGEMENT INTERBAILLEURS

**A** dopté le 10 octobre par le conseil d'administration de l'Anru, le nouveau règlement général relatif au NPNRU est paru au Journal officiel du 28 novembre.

Il prévoit deux évolutions sur les conditions d'éligibilité au dispositif "Indemnité pour minoration de loyer", bénéficiant aux relogements effectués à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023. D'une part, le parc éligible recouvre désormais : les logements sociaux neufs (sans changement) ; ceux mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1<sup>er</sup> janvier

2009 ; les logements énergétiquement performants (étiquette A, B ou C du DPE) du parc locatif social. D'autre part, le plafond de loyer est relevé de 10 % ; ce relèvement étant couplé à une réduction de loyer.

Concernant les montants d'aide, l'Agence peut accorder, sous conditions, une majoration des forfaits aux organismes "relogeurs tiers" (les OLS accueillant des ménages relogés sans qu'ils soient les maîtres d'ouvrage de l'opération Anru). La majoration est de 15 % de l'aide par ménage relogé, pour les relogements issus d'Orcod-IN

ou dans le cadre d'opérations Anru situées dans un territoire en tension. Cette majoration pour les relogements inter-bailleurs passe à 30 % quand ils sont réalisés en dehors du territoire intercommunal (EPCI ou EPT) de l'opération Anru.

Par ailleurs, pour le zonage applicable du montant d'aide, l'ensemble des EPT de la métropole du Grand Paris relève désormais de la zone 1 bis.

Les modalités d'application des évolutions seront définies par notes d'instructions de la directrice générale. ● **V.L.**



## Conception

### UNE NOUVELLE RÉSIDENCE (LITTÉRALEMENT) SUR LES RAILS

**R**ATP Habitat a livré fin octobre une résidence pour jeunes travailleurs de 74 logements, à Vitry-sur-Seine (94), au-dessus du site de maintenance et de remisage (SMR) du tramway T7. Une configuration qui a nécessité des dispositifs techniques particuliers. Situé en équerre le long et au-dessus des voies, le bâtiment a été construit en deux parties : la structure des parties communes du rez-de-chaussée est « *totale*ment désolidarisée » de celle des logements des 7 étages. Pour compléter ce dispositif visant à assurer une bonne isolation, des plots anti-vibratiles permettent également d'éviter la transmission des vibrations et des ondes sonores vers les logements. La majorité des logements sont exposés au Sud dans cette résidence de conception bioclimatique, visant la certification NF Habitat HQE.

Le nouveau bâtiment s'ajoute à trois autres résidences datant de 2017, totalisant 262 logements pour étudiants et jeunes

travailleurs. Ensemble, ils constituent un front bâti devant le SMR, le long d'une nouvelle rue, tout en laissant entrevoir les tramways entre chacun d'entre eux.



© X. Chibout

📍 Des dispositifs anti-vibrations sont installés pour le confort des logements situés au-dessus du SMR.

Les nouveaux habitants, de 18 à 26 ans, principalement apprentis du bâtiment de l'éco-campus situé en face, disposent de logements de 18 à 20 m<sup>2</sup> meublés et équipés.

● M.T.

## Surélévation

### LA NANTAISE D'HABITATIONS PREND DE LA HAUTEUR



📍 Le potentiel de construction en surélévation apparaît en vert.

**F**ace à la raréfaction de foncier, La Nantaise d'Habitations étudie la possibilité de construire en surélévation. Après l'identification par ses équipes techniques de 26 résidences, l'ESH a fait intervenir la société Up Factor : 17 d'entre elles ont été reconnues « à potentiel ». La Nantaise d'Habitations a fait le choix de retenir 3 résidences parmi celles-ci pour mener des études approfondies avec son prestataire avant d'en sélectionner une seule, pour commencer : « *celle qui présentera le meilleur rapport entre le nombre de logements construits et le coût d'investissement à consacrer* ». ●

M.T.

## Profeel

### APPEL À PARTICIPATION DU CSTB

**L**e CSTB lance un appel à participation concernant la méthode d'évaluation de la performance globale qu'il développe dans le cadre de Profeel, intitulée QSE ou Quartet (pour QUALité Sanitaire et éneRgétique des rénovaTions). Pour l'élargir à d'autres cibles, le CSTB souhaite l'expérimenter auprès des bailleurs sociaux. La démarche concerne les bâtiments occupés, rénovés depuis 1 à 3 ans, dont 3 logements par bâtiment doivent être sélectionnés, à trois étages différents. Des mesures de la qualité de l'air intérieur et du confort thermique doivent être prises en continu pendant 5 à 7 jours, au moyen d'un kit d'appareils fourni par le CSTB.

Cette expérimentation vise à mesurer l'impact des travaux de rénovation sur la performance globale des bâtiments et à fiabiliser l'acte de rénover, en proposant une méthode simple d'évaluation de la performance globale. Le financement est de 2 M€ dans le cadre des certificats d'économie d'énergie. Les dossiers peuvent être adressés au CSTB jusqu'à fin mars 2024. ● D.V.

📧 Contact : alexandre.alsaint@union-habitat.org

## Gestion de l'eau

### NOUVEL APPEL À PROJETS DE L'AGENCE ARTOIS-PICARDIE

**L'**Agence de l'eau Artois-Picardie lance un appel à projets concernant la gestion de l'eau et de la biodiversité dans les parcs locaux des bailleurs sociaux d'Artois-Picardie. Les candidatures attendues doivent porter sur la réalisation de travaux de gestion durable et intégrée des eaux pluviales, la réhabilitation et/ou mise en séparatif des réseaux d'assainissement, la réhabilitation des réseaux d'eau potable ou la mise en place d'actions permettant d'accroître la sobriété en eau.

Les projets doivent concerner plus de 100 équivalents habitants ou 50 logements par site, avec un montant finançable de 10 000 € par dossier, et prévoir un programme de communication sur l'opération et de sensibilisation aux écogestes. Les projets neufs ne sont pas éligibles, ni ceux déjà commencés.

Trois dates limites de dépôt des dossiers sont prévues : le 29 février, le 31 mai et le 31 juillet 2024. 3 M€ sont mobilisés. ● D.V.

📧 Contact : simon.rambour@union-habitat.org

## Reconversion

### À LA CITÉ INTERNATIONALE DE TOULOUSE, LE NEUF SE MÊLE À L'ANCIEN

**A**u sein du quartier des Sciences, la Cité internationale de Toulouse mêle le neuf et l'ancien, sous la houlette de l'ESH La Cité Jardins. Elle accueille depuis début 2023 des scientifiques, doctorants et post-doctorants, ainsi que des étudiants français et internationaux, dans 383 logements de courte ou longue durée.

L'ancien laboratoire du professeur Paul Sabatier a été transformé en une résidence hôtelière, gérée par Montempô. Les 119 chambres (essentiellement des T1 et T1 bis, et quelques T3/T4) peuvent être louées à la nuitée pour une durée de 6 mois maximum. Le bâtiment en forme de H accueille également un "club des scientifiques" et un parcours muséal retraçant le parcours du Prix Nobel 1912, l'histoire du lieu et du monde scientifique et académique de Toulouse. La résidence universitaire, gérée par le Crous Toulouse-Occitanie, propose quant à elle 263 logements étudiants (des T1 pour la plupart, ainsi que 24 T1 bis et 2 T2), répartis en 2 bâtiments neufs, pour des périodes allant de 1 à 10 mois. La Cité Jardins, maître d'ouvrage et concessionnaire du site pour une durée de 50 ans, a complété ce programme avec un restaurant, un espace de "corpo-working", un tiers-lieu universitaire baptisé La Turbine, une salle de conférence et un parking souterrain de 150 places.



© S. Bensizerara

📍 Deux bâtiments neufs complètent le laboratoire d'origine, reconverti en résidence hôtelière.

Les architectes Taillandier Architectes Associés et le groupe Joël Nissou ont pensé ce projet de manière à l'ouvrir sur son environnement en élargissant la rue transversale Sainte-Catherine pour recréer du lien entre les quartiers Saint-Michel et le Busca.

Ce projet de 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher a nécessité un investissement de 44 M€ et trois ans de travaux. ● M.T.

## Label

### NOUVEAU RÉFÉRENTIEL HPE RÉNOVATION

**A**vis aux maîtres d'ouvrage, le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les exigences du label HPE Rénovation sont renforcées. Un arrêté du 3 octobre 2023 publié au Journal officiel du 12 octobre modifie son référentiel. Il compte désormais deux niveaux de rénovation distincts pour les bâtiments d'habitation : "bâtiment basse consommation rénovation" (BBC Rénovation résidentiel 2024) et "bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape" (BBC Rénovation 2024 - première étape).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à toutes les demandes de labellisation formulées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. ● D.V.

 Pour en savoir plus :  
ush-djef@union-habitat.org

## Conception durable

### L'UN DES 100 BÂTIMENTS EMBLÉMATIQUES AU MONDE

**L**a tour du Bois-le-Prêtre, propriété de Paris Habitat dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été sélectionnée par la présidence indienne du G20 2023<sup>(1)</sup>, parmi 100 bâtiments durables emblématiques au monde.

Cette tour de 96 logements, 50 m de haut et 16 niveaux, construite entre 1959 et 1962 par l'architecte Raymond Lopez, a bénéficié d'une réhabilitation d'ampleur achevée en 2011, dans le cadre du PNRU. La même année, les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont reçu l'Équerre d'argent pour ce projet. La réhabilitation a permis d'augmenter l'habitabilité ; de transformer la qualité des logements en ajoutant de nouvelles typologies, en augmentant leur surface, l'apport de lumière et en améliorant leur performance acoustique ; d'étendre la façade par l'ajout de loggias et de balcons préfabriqués. La consommation énergétique a ainsi été réduite de 50 %, avec un gain de confort d'hiver et de confort d'été.

Cette sélection a pour objectif de « promouvoir une conception et un fonctionnement respectueux du climat, de mettre en évidence les innovations qui peuvent favoriser une transformation durable vers un environnement bâti durable et d'honorer l'engagement en faveur de la lutte contre le changement climatique ». ● D.V.

(1) Le Sommet du G20 s'est déroulé les 9 et 10 septembre à New Delhi, mais l'Inde en conserve la présidence jusqu'à la fin de l'année, avant que le Brésil lui succède en 2024.



© A. Delange/Paris Habitat

📍 La tour du Bois-le-Prêtre désignée bâtiment durable emblématique par la présidence indienne du G20.



## Reconversion

### À PARIS, LA TRANSFORMATION D'UNE CASERNE EN PROJET SOCIAL ET EXPÉRIMENTAL

Sur un site exceptionnel de 4 500 m<sup>2</sup>, l'ancienne caserne de gendarmerie Exelmans (Paris 16<sup>e</sup>) construite entre 1907 et 1909, Paris Habitat et sa filiale ESH L'Habitation confortable réalisent une opération mixte de grande ampleur. Les 6 bâtiments organisés autour d'une grande cour abriteront 50 logements sociaux (16 T2, 21 T3, 9 T4 et 4 T5), un Centre d'hébergement et de stabilisation (CHS) de 53 places, une crèche de 36 berceaux et une PMI, une Maison relais de 26 places, une conciergerie et des bureaux avec notamment une agence de proximité de l'Office. Le budget de cette opération s'élève à 29,6 M€. Les travaux ont débuté au mois de mai.

La transformation comprend la réhabilitation des bâtiments existants - avec des objectifs d'amélioration de la qualité d'usage, de la performance énergétique et de l'accessibilité -, auxquels deux extensions seront ajoutées.

L'objectif est d'articuler les différentes parties du programme



© F. Achdou/Paris Habitat

par une gestion partagée entre Paris Habitat, L'Habitation Confortable, la Direction des familles et de la petite enfance de la Ville de Paris et l'association Aurore. Des espaces communs, un local associatif, un potager et une serre, ainsi qu'un garage à vélos compléteront les services aux futurs habitants. Ils profiteront également d'espaces extérieurs requalifiés. Un important travail de

La cour de la caserne Exelmans sera désimperméabilisée pour accueillir un verger en pleine terre.

désimperméabilisation des sols est prévu, sur une surface de 1136 m<sup>2</sup>, ainsi que la végétalisation en pleine terre de 109 m<sup>2</sup>, avec la création d'un verger en place centrale.

Ce projet est l'un des sites

démonstrateurs du programme européen Charm, portant sur les démarches de réemploi de matériels et matériaux. Tomettes et parquets seront réutilisés ; portes et tables seront transformées pour créer le mobilier du CHS, ainsi que des attaches vélos.

Entre 2019 et 2023, la caserne a fait l'objet d'une occupation temporaire, abritant 340 réfugiés en situation d'urgence, sous l'égide de l'association Aurore et de Plateau Urbain, avec un restaurant, des artisans et l'atelier La Bricole, réalisé par A+1. Le lieu s'était alors ouvert à un tissu associatif et d'artisans, laissant également les riverains s'approprier les espaces. Le futur de la caserne s'est nourri des enseignements de cette expérimentation sociale, par l'observation des usages et la préfiguration de l'occupation du site. Le projet a ainsi évolué, en particulier dans la complémentarité entre logements et activités, la multiplicité des usages du lieu et sa relation au quartier. Rendez-vous en juillet 2025 pour la livraison. ● D.V.

## Bas-carbone

### UNE RÉSIDENCE EXEMPLAIRE LABELLISÉE E3C2

Aux portes de la Suisse normande, Inolya a construit une résidence bas-carbone qui ne passe pas inaperçue. Le Val Clair a obtenu les labels Bepos Effinergie 2017, E+C- au niveau encore rare E3C2, et Biosourcé de niveau 3.

La résidence a été réalisée en ossature bois sur un terrain mis à disposition par la mairie de Bretteville-sur-Laize, dans le Calvados, après la démolition d'un ancien atelier communal. Elle comprend 10 logements PLUS de 46 à 67 m<sup>2</sup>, isolés avec des matériaux biosourcés, fibre de bois pour les murs extérieurs, paille pour la couverture. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par une

chaufferie collective alimentée par des granulés bois.

La consommation énergétique du site devrait être inférieure de plus de 30 % à la consommation maximale réglementaire. L'étanchéité à l'air a également été renforcée. Pour cette opération, Inolya a obtenu une subvention européenne du programme Leader (Liaison entre actions de développement de l'économie rurale) d'un montant de 50 000 €, pour un investissement global de plus de 1,53 M€ (153 000 € par logement). ● D.V.

En ossature bois, Le Val Clair à Bretteville-sur-Laize a décroché de nombreux labels. ➔



© E. Bilvet photographie

COMMANDE PUBLIQUE

# L'art délicat mais opportun de négocier ses achats

**Entre contrainte juridique et résistance culturelle, la négociation lors de la passation d'un marché ne constitue pas encore une modalité de principe. Elle est pourtant un des moyens les plus efficaces de garantir un haut niveau de performance de ses achats, dans un environnement juridique qui lui laisse progressivement de plus en plus de place<sup>(1)</sup>.**

**H**istoriquement, la nécessité d'encadrer l'achat public dans ses grands principes d'égalité de traitement, de transparence et de liberté d'accès a eu pour conséquence de reléguer la négociation au rang de l'exception, seulement mobilisable dans des circonstances étroitement définies. Au titre de ces grands principes, légitimant la recherche d'une certaine distance entre l'acheteur et les opérateurs économiques en vue de la conclusion d'un marché, on omet parfois de citer le difficile exercice de définition préalable des besoins, rendu encore plus complexe par la potentielle absence de négociation ultérieure. Car c'est ici que réside l'un des intérêts majeurs de la négociation, dont l'objectif est

de parvenir au meilleur équilibre économique entre l'expression d'un besoin par l'acheteur d'un côté et les différentes composantes, techniques et financières, de l'offre de l'entreprise de l'autre. C'est aussi l'une des grandes différences entre l'acheteur privé et l'acheteur public. Quand le premier est complètement libre d'adapter ses modalités pratiques d'achat, presque uniquement encadrées par le principe de loyauté contractuelle, le

**« Risquée, inefficace, chronophage, les excuses ne manquent pas pour se dispenser de négocier, y compris lorsque le droit l'autorise. »**

deuxième est redevable non seulement de cette loyauté mais doit également justifier de circonstances particulières pour aller chercher un possible dialogue avec les entreprises.

Heureusement, les possibilités de négocier dans l'achat public se sont étoffées et affinées au fil des législations successives, des apports de la jurisprudence mais aussi de la professionnalisation de ses acteurs. On relèvera toutefois, sans doute en raison de représentations culturelles et de cet héritage juridique, l'existence de freins à la mise en œuvre de la négociation. Risquée, inefficace, chronophage, les excuses ne manquent pas pour se dispenser de négocier, y compris lorsque le droit l'autorise. La négociation est pourtant vectrice de gains écono-

miques conséquents. Au-delà du simple prix, elle contribue à rapprocher au mieux l'offre de l'entreprise des besoins exprimés, dans une logique de concessions réciproques et un schéma idéal de gagnant-gagnant, qui ajoutent à la qualité contractuelle.

## Le droit de négocier

La reconnaissance juridique d'un droit à négocier plus étendu est encore récente et s'est profilée dans le droit européen qui fonde en très grande partie notre droit national actuel, les institutions communautaires avançant qu'« *il est absolument nécessaire que les pouvoirs adjudicateurs disposent de plus de souplesse pour choisir une procédure de passation de marchés prévoyant des négociations* »<sup>(2)</sup>. Cette posture a eu pour effet d'étendre les cas de recours à la procédure avec négociation et au dialogue compétitif, alternatives à la procédure usuelle d'appel d'offres qui proscrire la négociation (article L. 2124-2 du Code de la commande publique)<sup>(3)</sup> lorsque le montant estimé du marché dépasse les seuils de procédure formalisée. Conformément à la volonté du législateur européen, les mécanismes qui autorisent la possibilité de négocier recouvrent notamment des achats non standards, l'acquisition de solutions innovantes, des marchés qui incluent une part importante de conception ou encore la réponse à des circonstances particulières. Cet élan a été fidèlement transposé en droit interne et la négociation, sans toujours être érigée comme une modalité de principe, est envisageable dans de nombreuses situations sous l'emprise du Code de la commande publique. Elle est ainsi principalement autorisée :

- pour les marchés passés sans publicité ni mise en concurrence, eux-mêmes déclinés en nombreux cas de figure en application de l'article R. 2122-1 du CCP. On relèvera notamment, pour ce qui concerne les organismes de logement social, les achats de faible montant conclus de gré à gré, les marchés faisant suite à une procédure infructueuse, ou encore les contrats de maîtrise d'œuvre consécutifs à un concours. Il faut également ajouter la catégorie des autres marchés publics du livre V du Code de la commande publique qui ne font l'objet d'aucune obligation procédurale particulière ;
- pour les Mapa (Marché public à procédure adaptée), sous réserve d'indiquer expressément cette faculté dans les documents de consultation (avis de marché, règlement de consultation) selon les termes de l'article R. 2123-5 du CCP ;
- pour les marchés subséquents d'un accord-cadre qui aurait été attribué selon une procédure autorisant la négociation<sup>(4)</sup> ;
- au-delà des seuils européens, dans les procédures avec négociation et dans les phases préalables du dialogue compétitif, lorsque leurs conditions de recours sont remplies (article R. 2124-3 du CCP) ;
- une fois le marché signé, pour négocier les éventuels avenants nécessaires à la modification du marché.

Le panorama procédural est finalement assez large et la maîtrise de la négociation devient incontournable pour l'acheteur



public. Quelques-unes de ces circonstances méritent une attention particulière. Avant d'être pleinement consacrée dans les textes, la négociation en Mapa a fait l'objet d'importants débats et d'une jurisprudence abondante. Le cadre juridique est désormais stabilisé et ne devrait plus générer de freins particuliers. Il est conseillé de généraliser la négociation en Mapa dans la mesure où il est toujours possible pour l'organisme, en prenant la précaution de le prévoir dans les documents de consultation, d'y renoncer. Ce pourrait être le cas si l'initiation d'une étape de négociation ne présente pas un intérêt économique certain ou si elle renchérit trop fortement des délais d'attribution incompatibles avec la satisfaction du besoin. Afin de limiter les aspects éventuellement chronophages, l'organisme peut aussi tout à fait se contenter en Mapa de limiter la négociation aux entreprises les mieux classées à l'issue du classement initial<sup>(6)</sup>, sous réserve une nouvelle fois de l'avoir prévu dans les documents de consultation.

Dès lors que le montant estimé du marché dépasserait les seuils européens, c'est à l'inverse une réflexion au cas par cas que l'organisme doit mener pour déterminer si son besoin répond aux conditions de recours à une procédure formalisée avec négociation (article R. 2124-3 du CCP, les conditions de recours à un dialogue compétitif étant identiques). Les marchés comportant des prestations de conception sont les moins problématiques. L'organisme dispose donc du droit d'engager cette procédure pour ses marchés de maîtrise d'œuvre ou de conception-réalisation, et plus largement pour toute prestation qui nécessiterait de concevoir une solution opérationnelle pour satisfaire ses besoins ou la réalisation d'un projet (élaboration d'une application numérique, d'une campagne de communication, d'un schéma organisationnel de gouvernance, etc.). D'autres motifs semblent moins évidents à caractériser pour engager une procédure avec négociation. Il en va ainsi d'un besoin qui ne pourrait pas être satisfait sans adapter des solutions immédiatement disponibles. Conduire un achat qui nécessite des adaptations de l'offre aux circonstances opérationnelles ne rime ainsi pas systématiquement avec le droit de négocier, et le juge administratif contrôle encore assez sévèrement la réalité de ce motif<sup>(6)</sup>.

### Le champ de la négociation

La négociation est un jeu qui se pratique entre deux contractants potentiels. Il est acquis économiquement qu'elle puisse faire à la fois évoluer les attentes initiales d'un acheteur et les premières offres des entreprises. Sous le prisme traditionnellement juridique de l'achat public, il peut subsister l'idée - reçue - que la négociation ne devrait concerner que le volet "offre" du marché, ce qui se traduit dans la pratique par une simple demande de rabais commercial. C'est une faculté bien entendu, qui peut aussi générer des gains, mais qui négligerait finalement d'autres objectifs de qualité servis par la négociation.



© Atelier P. Caumes / Clairisienne

📌 Un organisme de logement social peut négocier notamment pour ses marchés de maîtrise d'œuvre ou de conception-réalisation, et plus largement pour toute prestation qui nécessiterait de concevoir une solution opérationnelle. Ici, le programme La Part des Anges, à Villenave-d'Ornon (architecte : Cabinet BUPA).

Parfois perçu comme moins disert sur le contenu de la négociation et ses limites, le Code de la commande publique est cependant assez clair. D'une part, il précise expressément que la négociation concerne les conditions du marché (article L. 2124-3 du CCP) et d'autre part qu'elle ne peut ni porter sur les exigences minimales que l'acheteur a indiquées dans les documents de consultation ni sur les critères d'attribution, qui restent invariables du début à la fin de la procédure (article R. 2161-17 du CCP). Bien que certains acheteurs éprouvent une certaine résistance à intégrer ces éléments dans une négociation, les conditions d'exécution administratives et financières du marché comme ses spécifications techniques peuvent potentiellement évoluer pendant le dialogue avec les entreprises. La doctrine ministérielle confirme ainsi qu'elle « peut porter sur l'ensemble du contenu des offres et des documents de la consultation », en rappelant les limites précitées et en alertant sur les risques de modifications trop substantielles<sup>(7)</sup>.

Chaque offre étant par nature singulière, la négociation peut être asymétrique avec les différents soumissionnaires, l'acheteur n'ayant pas toujours le même intérêt de négocier un élément identique du marché en fonction des offres reçues. Il reste néanmoins fondamental que chaque entreprise invitée à négocier puisse bénéficier du droit de faire évoluer positivement son



❶ La négociation ne peut ni porter sur les exigences minimales que l'acheteur a indiquées dans les documents de consultation ni sur les critères d'attribution, qui restent invariables du début à la fin de la procédure.

offre et soit informée des éventuels changements concédés par l'acheteur, au titre des principes d'égalité de traitement et de transparence.

Sur la forme, le Code de la commande publique ne prescrit aucune modalité particulière et donne une grande liberté à l'acheteur pour organiser la négociation. Celle-ci peut être écrite comme orale, physique comme dématérialisée. Quelles que soient les modalités de négociation, en procédure formalisée comme en procédure adaptée, il conviendra pour l'acheteur de respecter les modalités qu'il avait indiquées dans les documents de la consultation et d'être en mesure de documenter les échanges qui ont procédé aux évolutions entre les offres initiales et les offres finales.

### Structurer la négociation

Sans minimiser les apports des théories comportementales et commerciales, la clé d'une négociation réussie pour un acheteur public ne réside sans doute pas dans la mise en œuvre de telles ou telles techniques au moment de la réunion avec l'entreprise mais plutôt dans son anticipation. Inutile donc de monter la température de la salle de réunion en espérant générer des concessions de la part du représentant de l'entreprise ! En revanche, on soutiendra nettement plus facilement une démarche globale tournée vers la performance et consciente de ce cadre juridique particulier, qui contribuerait à renforcer la connaissance du segment d'achat, du modèle économique des entreprises du secteur et des marges de manœuvre potentielles. Pour ce faire, les organismes peuvent mettre en place une série de mesures visant à structurer l'acte de négocier :

- réaliser un guide interne de la négociation, élaboré conjointement avec la gouvernance, les services prescripteurs et juridiques de l'organisme, de sorte à identifier et sécuriser des processus partagés de négociations ;

- généraliser la pratique du *sourcing*, désormais expressément autorisée par le cadre juridique (article R. 2111-1 du CCP), qui améliore très certainement la position de l'acheteur lors de la phase de négociation ;
- proposer aux acteurs de l'achat de se former à la négociation, l'offre de formation étant particulièrement riche et diversifiée sur ce thème dans les achats publics ;
- évaluer les apports de chaque négociation, soit en référence aux offres initiales soit aux précédents achats réalisés sur le segment dans des conditions comparables. L'évaluation permet de corriger certains écarts et de confirmer ou infirmer l'intérêt de négocier.

Il ressort ainsi que la négociation dans l'achat public est compatible dans une large mesure avec son cadre juridique spécifique, sous réserve d'être guidée dans cette démarche par le respect de ses grands principes. À travers la dynamique de transition vers un achat public résolument plus économique que juridique, on peut raisonnablement espérer que cet environnement favorable se maintienne voire s'ouvre davantage. À l'aube d'obligations plus contraignantes en matière d'achat responsable<sup>(8)</sup>, la négociation sera sans nul doute un outil non négligeable pour renforcer la performance environnementale et sociale des achats des organismes. ●

(1) Cet article ne traitera que du volet "marchés" des contrats de la commande publique, étant précisé que le volet "concessions", montage moins répandu dans la commande des organismes de logement social, bénéficie d'une liberté bien plus grande de négocier.

(2) Considérant n° 42 de la directive 2014/UE du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive.

(3) Selon le Rapport 2021 de l'OCEP sur le recensement économique de la commande publique, les appels d'offres ouverts ou restreints représentent 35 % des procédures de passation tout type d'acheteur confondu, versus 7,2 % pour la procédure avec négociation et 0,2 % pour le dialogue compétitif.

(4) Réponse ministérielle (Économie et finances) publiée dans le JOAN du 10 juillet 2018.

(5) Conseil d'État, 18 septembre 2015, n° 380821. À l'inverse, dans une procédure formalisée avec négociation, l'acheteur doit négocier avec toutes les entreprises ayant été invitées à soumissionner (R. 2161-17 du CCP).

(6) Conseil d'État, 7 octobre 2020, n° 440575.

(7) Fiches techniques de la DAJ du ministère de l'Économie sur la procédure avec négociation et les Mapa.

(8) L'article 35 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) imposera au plus tard le 22 août 2026 un caractère obligatoire pour les conditions d'exécution et les critères d'attribution relatifs à la prise en compte du développement durable dans les marchés.

**Thème :** Commande publique

📞 **Contact :** Benoît Gunsley, conseiller juridique Marchés, commande publique, construction, urbanisme, Direction juridique et fiscale de l'USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; ush-djef@union-habitat.org





intelligent boxes

## Innovation **Low Tech** : **Classica<sup>Up</sup>** & **Courriel<sup>Up</sup>**

Réception des colis volumineux, sans électronique, sans alimentation, ni connexion



Pour en savoir plus,  
scannez le QR code



Taux de réception  
de colis de 70%



Des livraisons  
protégées



Une solution  
économique



Un process simple  
pour tous les utilisateurs



Adaptable sur Classica  
& Courriel déjà installées

# ET SI VOUS CHANGIEZ VOS HABITUDES AVEC INTRATONE ?



## 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

**2 MILLIONS**  
DE LOGEMENTS  
DÉJÀ ÉQUIPÉS.

FABRICATION  
française



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

VIGIK



loi handicap  
CONFORME



[intratone.fr](http://intratone.fr)