Actualités

HABitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

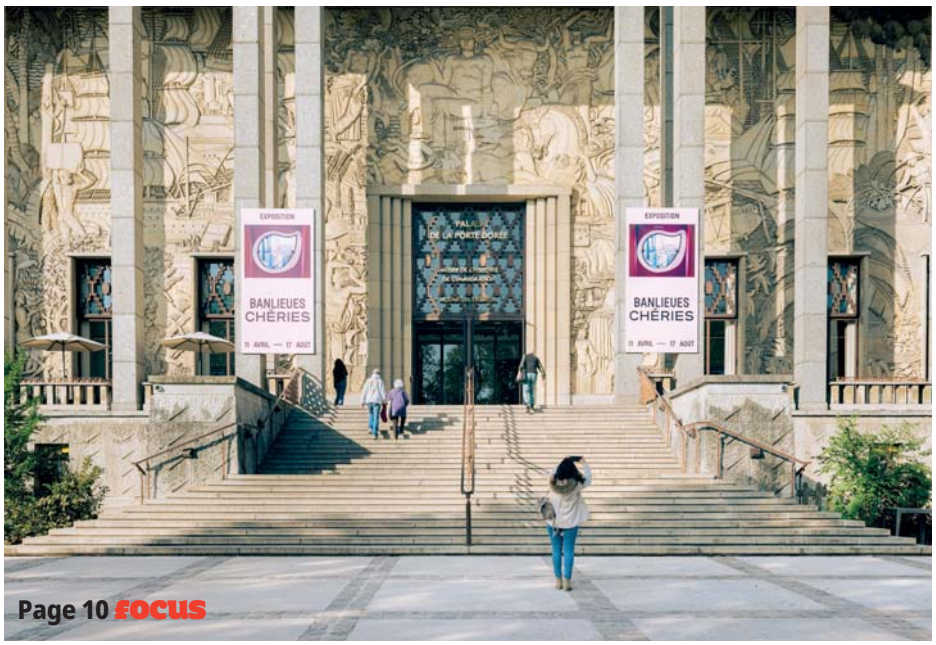
N° 1232 | 15 mai 2025

Interview de Pierre Gilbert et Gérôme Truc
De quoi "ghetto" est-il le nom ?

Modes constructifs
Les belles promesses du hors-site

Exposition : pourquoi on aime *Banlieues Chéries*

Ensemble, construisons l'avenir de nos territoires.
Choisissez l'accompagnement d'une banque qui agit localement et durablement.
CAISSE D'EPARGNE
Vous être utile.
BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 207 603 030 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS - RCS Paris N° 493 455 042.
Crédit photo : Getty Images.



Page 10 **focus**

Exposition : Banlieues Chéries

06 l'actualité
• Attributions : le taux national passe sous la barre des 10 % • Valérie Létard relance l'Observatoire national des impayés de loyers et de charges locatives • Collectivités : Roquelaure de la Simplification : pour le moment, rien de nouveau • Mayotte : 24 000 logements à reconstruire en dix ans • Conjoncture : le nouveau format du PTZ

12 le mouvement
• En Auvergne-Rhône-Alpes, on ne manque pas d'idées pour l'habitat (Aura Hlm, Assemblia, Polygone, Lyon Métropole Habitat) • Procivis : des résultats 2024 soutenus par l'accession sociale • La nouvelle génération des contrats de ville à l'épreuve des faits (Patrimoine SA)

17 Débats
Quartiers populaires : de quoi "ghetto" est-il le nom ?

18 Direct Hlm
• Lille Métropole Habitat mute en SEM • Altémed lance sa fondation • Habitat participatif : Grândola, c'est le plus grand ! (Le COL, XL Habitat)

21 social
• De belles histoires sur YouTube (Val Touraine Habitat) • Le Sycomore, une pension de famille pour personnes en perte de racines (Vendée Habitat) • Jeunes : un bailleur social maître d'ouvrage sur un campus (Silène) • Intergénérationnel : le partage en maître-mot (Drôme Aménagement Habitat) • Seniors : des solutions pour les personnes précaires vieillissantes (Le Foyer Rémois, Morbihan Habitat, Vilogia, Néolia)

• Habitat inclusif : renouveau en Clair Horizon (Loir-et-Cher Logement)

25 territoires
• Les QPV franciliens, entre paupérisation et gentrification • Un accord-cadre ALI-EPF pour requalifier le pavillonnaire dégradé

26 maîtrise d'ouvrage
• Une rénovation pas que de façades (Sarthe Habitat) • Des maisons ouvrières rénovées de l'intérieur (Centre Alsace Habitat) • Lancement du collectif Nos villes à 50 °C (Seqens, CDC Habitat, RIVP, Immobilière 3F) • Avec la Calypso, Angers Loire Habitat se plonge dans le béton bas-carbone • Géothermie : forer pour chauffer et rafraîchir 50 logements classés A (Tarn Habitat) • Un presbytère transformé en logements passifs (Cristal Habitat) • Quatre ans de travail pour réutiliser des solives de 100 ans d'âge (Vosgelis) • Les belles promesses du hors-site (Batigère Habitats Solidaires, USH Pays de la Loire, ARO Hlm Bretagne) • Occupation temporaire résidentielle : quinze ans d'expérimentation et toujours aussi discret (Paris Habitat, I3F, CDC Habitat, Nantes Métropole Habitat)

36 Droit et fiscalité
Charges locatives : comment mieux prévenir les litiges ?

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; www.union-habitat.org. **Directrice de publication :** Marianne Louis. **Rédactrice en chef :** Valérie Liquet. **Rédactrices :** Laetitia Dive, Agnès Fernandez, Magali Tran, Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Magali Tran. **Collaboration :** Hugo Christy, Nathalie Da Cruz, Achille Defawe. **Experts USH :** Christophe Canu, Fabien Élie, Bruno Marot. **Conception :** Gavrinis. **Composition :** Fabienne André, USH. **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 :** © Quentin Chevrier. **Photos du sommaire :** © L. Belluteau, © Néolia, Villagénération. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2025 (PRIX TTC)
Abonnement sur un an : 22 numéros

	version papier	*papier + 3 web*
• Organismes adhérents	381 €	428 €
• Autres abonnés	528 €	564 €

Prix au numéro : 22 €.
Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web) :
• Organismes adhérents : 748 €
• Autres abonnés : 1 014 €

VIENT DE PARAÎTRE

REPÈRES **n°146**

QUALITÉ DE SERVICE

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

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

Accompagner les demandes de mutation des locataires : pratiques et recommandations

Ce cahier *Repères* se penche sur l'amélioration de la satisfaction des locataires dans le cadre du traitement de leur demande de mutation. La démarche présente plusieurs intérêts : soutien à la mobilité actuellement bloquée, fidélisation des locataires, réponse à la promesse de parcours résidentiel au sein du parc social, etc.

La première partie dresse un panorama statistique : qui sont les locataires en demande de mutation et quels sont leurs besoins ? Les chapitres suivants abordent successivement, sous le prisme de la qualité de service, les enjeux pour les organismes Hlm, les processus de traitement des demandes, et présente des pratiques inspirantes. Le cahier formule des recommandations pour une meilleure satisfaction des demandes. Cinq fiches retours d'expériences complètent l'ensemble.

Parmi les demandeurs d'un logement social, un tiers sont déjà logés dans le parc social, ce qui représente plus de 800 000 demandes dites "de mutation". ●

Contacts : Mehdi Ghezali, responsable du département Gestion de la demande & attribution, et Thierry Piedimonte, responsable du département Qualité de service, direction des Politiques urbaines et sociales - mehdi.ghezali@union-habitat.org et thierry.piedimonte@union-habitat.org

© M. Tschanturia

L'heure bleue. Pour capturer l'âme de son patrimoine au moment du crépuscule, cette période entre le jour et la nuit où la lumière bleutée transforme l'espace, **Val Touraine Habitat** a fait appel à deux photographes, Frédéric Paillet et Maxime Tschanturia. Chacun s'est rendu sur cinq patrimoines de l'Office pour ce projet intitulé *L'inexploré dévoilé*. Avec un message : *« Le logement social peut être esthétique, moderne et inspirant »*. Les photos sont visibles sur une fresque à l'accueil du siège à Tours, sur l'intranet, dans le journal des locataires *Jil*, sur le site web et LinkedIn. ●

85e CONGRÈS HLm

de l'Union sociale pour l'habitat

23>25 SEPT. 2025

PARIS • Pte de Versailles

H'eXpo

LES QUALITÉS DU LOGEMENT SOCIAL

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

Ils sont déjà présents en tant qu'exposant dans ces secteurs pour l'édition 2025 :

AKW, OLYREY, AREV, ALTAREA, ACORUS, VERKADA, CDC CONSEIL - SECC, PARAGON, EMANEO, BORNE RECHARGE SERVICE, ATLANTIC, RECIPRO-CITE, ERI, ORDRE DES ARCHITECTES, GIP, FLOW BY ONEPARK, HORS SITE, INTENT TECHNOLOGIES, VPSITEX, KALDEWEI, ORISHA CONSTRUCTION, DELOITTE, RYDGE CONSEIL, SAMV, DIERRE FRANCE, DRAG'EAU, ENERCOOP, DECISIO HABITAT, SPEBI, COLAS BATIMENT, EDF, BOUYGUES IMMOBILIER, FINANCE ACTIVE, AGENTS IA EXPERT, CREDIT MUTUEL, INSTITUT CARNOT MECD, ARKEA BANQUE E-I, FEDERALY, L'ASSURANCE RETRAITE, GROHE, VMI, UNIKALO, FLYRENOV, FIREANGEL, OSSABOIS, QUALIBAT, ROCKPANEL, VILLE DE PARIS, GETRALINE, MENUISERIES FRANCAISES, CIBOX, BAUDET, GRDF, ALTYN, ACCOPLAS, VAILLANT, VINCI CONSTRUCTION, SOFRATEL CAT, CHAPSVISION, COMELIT FRANCE, PLAS ECO, PROLUDIC, TDF, ORTEC GROUP, CGMI, FLATSY, BIAL-X, URMET FRANCE, OXXO EVOLUTION, GET AND SHARE, AGROB BUCHTAL SOLAR, VETA FRANCE, BEAUFLOR, WIENERBERGER TERREAL, MISTER IA, KIT VULCAIN INDUSTRIES, AREF, WATIO, ACTION LOGEMENT, IH COMPETENCES, AVENIR DECONSTRUCTION, HOUSSARD MOBILIER, EI ELECTRONICS, CANUT, EIFFAGE CONSTRUCTION, NOVAMAP, MAF, LA BANQUE POSTALE, ACTIS ISOLATION, NEOVA - MODERNA, STO, ALACAZA, PRESTATERRE, ECONOMIE D'ENERGIE, MY KEEPER, ATAX CONSULTANTS, ELAX ENERGIE, ENEDIS, PRIMPROMO, SARP, COBATY, GIP SNE, FERMAX, TGS FRANCE, FILIERE BOIS, E.LECLERC ENERGIES, ENGIE, CHECK AND VISIT, ISERBA, RABOT DUTILLEUL, PERL, GROUPE VYV, STACBOND, PAPERNEST, SAUTER REGULATION, RENZ, STONAL, IVC COMMERCIAL, UNITI HABITAT, IMESTIA IMMOBILIER, NEXITY, CITYA DEVELOPPEMENT, NEOLIFE, WARYME PTI-DATI, AXELYS - PRIMALYS, PANDAT FINANCE, LOGIVOLT, SCEPIA, OCEA SMART BUILDING, CAISSE D'EPARGNE, SALVIA DEVELOPPEMENT, VERSPIEREN, MP RENOV HOME GROUP, CONSUEL, AAREON FRANCE, NORA BY INTERFACE, EUROPEAN HOMES, ALOBAT HABITAT, PROTIM, VALOCELL, TP ICAP SOLUTIONS, ADRIEN RIQUIER, SPIE BATIGNOLLES, YESPARK, MYRAL, GITES, KINEDO, DEKRA INDUSTRIAL, VAL D'OISE, CERTINERGY ET SOLUTIONS, DANI ALU, HELLIO, CTS, KLARO, CREDIT AGRICOLE, LOGISTA HOMETECH, BANQUE DES TERRITOIRES, ACTIVINNOV, SOPRA STERIA, LEON GROSSE, NORBA MENUISERIE, BWT, GENTE MEUBLES, NEED SOLUTIONS, VINCI IMMOBILIER, NORALSY, BOUYGUES CONSTRUCTION, EFFICY, JAMES HARDIE, BATISANTE, XELIANS, NEOVACOM, TADO, PROXISERVE, CAREA, ALTEXENCE, PANASONIC, FUNDERMAX, BUGAL LE GARDE CORPS, ABET LAMINATI FRANCE, SFR, NEOMITIS, FEDEPL, ISTA, ACMIL MUTLOG, IDEX, HORIZAL, QUALIGAZ EVONIA, CELLANCE, KALILOG, CGLLS, EPF ILE-DE-FRANCE, GROUPE LEGENDRE, ETEX FRANCE EXTERIORS, GROUPE PARERA, LES GARS DES EAUX, MAISONS MARIANNE, SMABTP, EDILINK, CIEL ETANCHE, ARCELORMITTAL CONTRUCTION FRANCE, ACG-SYNERGIES, MEDIACTION, RESIDEO, AXESS, ILOQ, SECURLITE, NIRIO, ATELIERS 3S, ELM.LEBLANC BOSCH, ROCKWOOL, SIGMA INFORMATIQUE, MONDIAL RELAY, WAAT, FAC-HABITAT, GROUPE PIERREVAL, JORIS IDE, DEMATHIEU BARD, JEFCO, GCC, SMAC, INTRATONE, GROUPE VALOR, VTI L'AIR VERT, MALERBA, CERQUAL - QUALITEL, CORIM SOLUTIONS, QUADRAL, KEL FONCIER, ALOGIA GROUPE, SOWELL, PILOC, MONLOGEMENT.AI, M2E, ICS, LORE, TRANS'ACTIF IMMOBILIER, HOMIWOO, KONE, BIMER SERVICES, VOLTALIS, LORILLARD, TECHEM, GESPROJET, MARCO PAR AGYSOFT, YOUDOC, SOGELINK, ADEQUATION, CDC HABITAT, SCET, GROUPE PROMOTELEC, LA POSTE GROUPE, CONFOGAZ, KEEPEO, GECOP, MGBR, LEGRAND, ETI, CDC CONSEIL - SECC, HAPIIX, SAUNIER DUVAL, AVIS-LOCATAIRE, DALKIA, SOTRELEC, CITYA IMMOBILIER, KIAMO, MERCURI URVAL, ALTOR, ARCHE, APAVE CERTIFICATION, ASH, HABITAT EN REGION, UNICIA, AKW...

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

liste arrêtée à la date du 29/04/25

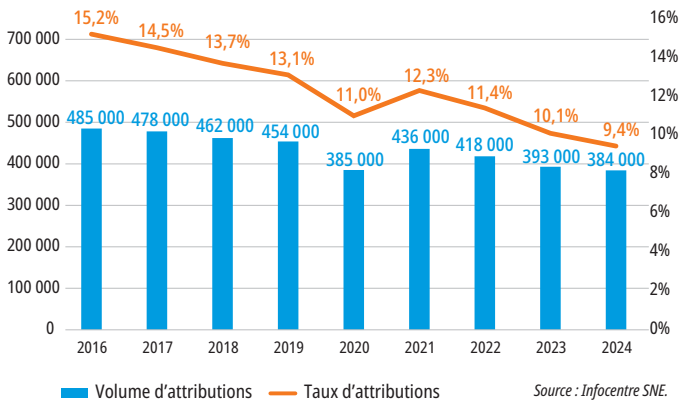
Attributions

Le taux national passe sous la barre des 10 %

13,4 % en zone C. 13 % en zone B2. 10,1 % en B1. 6,2 % en A. 5,3 % en A bis. Sans surprise, plus le territoire est dense, plus le taux d'attribution de logements sociaux baisse. En moyenne, il est passé en 2024 sous la barre symbolique des 10 %, s'établissant à 9,4 % alors qu'il était encore à 10,1 % il y a un an. Ces chiffres peu réjouissants viennent du tableau de bord 2024 des attributions de logements sociaux, publié le 28 avril par l'Ancols. Cette année-là, près de 384 000 logements sociaux ont été attribués, soit une baisse de 2,3 % par rapport à 2023. Dans le même temps, les demandes ont augmenté de 4,8 %, pour atteindre 4,1 millions sur l'ensemble de l'année, selon l'Ancols.

L'Agence se console en notant que *« plus la zone est tendue, moins la baisse des attributions est marquée sur la longue période »*. La zone A bis connaîtrait ainsi une *« relative stabilité depuis plusieurs années »*, de l'ordre de 30 000 par an depuis 2019. En revanche, le nombre d'attributions est passé : en zone A de 70 200 en 2019 à 61 500 en 2024 et le taux a perdu 2,3 points ; en zone B1 de 145 800 à 126 100 ; en zone B2 de 117 700 à 98 100 ; en zone C de 86 200 à 68 300 et le taux d'attribution a perdu 7,2 points).

Volumes et taux d'attribution de logement social (2016-2024)



Source : Infocentre SNE.

L'âge moyen des personnes attributaires est de 40,5 ans, soit plus vieux de deux mois par rapport à 2023, et de huit mois en six ans, alors que l'âge des demandeurs est demeuré relativement stable. *« Le taux d'attribution des ménages jeunes baisse ainsi plus vite que celui des ménages plus âgés »*, en conclut l'Ancols.

Les locataires déjà logés en Hlm représentent 30 % des demandes et 27 % des attributions dans un délai moyen de 651 jours. Les locataires logés dans le parc privé représentent 29 % des demandes et 25 % des attributions dans un délai moyen de 633 jours. Les demandeurs logés chez un proche représentent 24 % des demandes et 27 % des attributions dans un délai moyen de 413 jours.

24 200 ménages prioritaires Dalo ont obtenu un logement social en 2024, soit un volume équivalent à celui de 2021. Leur taux d'attribution recule à 23,5 % (- 0,7 point par rapport à 2023). *« Malgré cette baisse, un ménage reconnu Dalo a toujours 2,6 fois plus de chances d'être logé qu'un ménage non Dalo »*, note l'Ancols. Il a 4,1 fois plus de chance en Île-de-France, région qui concentre plus de la moitié de l'ensemble des attributions Dalo, et 2,1 fois plus en Bourgogne-Franche-Comté. ● **V.L.**

LE CHIFFRE

25 %. C'est la part des descendants d'immigrés à déclarer avoir connu des traitements inégalitaires ou des discriminations au cours des cinq dernières années. Soit un point de plus que les immigrés eux-mêmes (24 %). Les parts montent à 34 % pour les descendants d'immigrés d'origine asiatique et africaine (26 % pour la première génération), contre 13 % pour les descendants d'immigrés d'origine européenne (19 % pour la première génération). *« Cela témoigne d'un "paradoxe de l'intégration" pour les descendants d'immigrés non européens »*, souligne l'Insee. De fait, 29 % des descendants d'immigrés non européens estiment qu'on ne les *« voit pas comme des Français »*, contre 8 % des descendants d'immigrés européens. Et cela dès l'école. ●

Sources : Enquête Trajectoires et Origines 2 (TeO2) réalisée en 2019-2020, Insee.

Impayés

Valérie Létard relance l'Observatoire

La ministre du Logement a présidé le 5 mai une séance de travail de l'Observatoire national des impayés de loyers et de charges locatives, qui ne s'était pas réuni depuis juillet 2023. Créé en 2021 pour gérer l'urgence sociale et sanitaire à l'issue de la crise Covid, son objet est désormais de *« s'ancrer dans la durée pour soutenir structurellement l'action du gouvernement en matière de prévention des impayés locatifs et des expulsions »*. *« Chaque année, environ 1,5 million de ménages se retrouvent à un moment donné en situation de retard ou d'impayés »*, souligne le ministère. Il y a eu 24 556 expulsions locatives en 2024 réalisées avec le concours de la force publique. Des chiffres en constante hausse, ont confirmé les membres de l'Observatoire (dont l'USH, la Banque de France, la Cnaf…). En cause : l'inflation, la hausse des coûts de l'énergie, la fin des mesures de soutien de la crise énergétique, mais aussi des profils de plus en plus présents de travailleurs précaires qui ne parviennent pas à joindre les deux bouts. Face à ce constat, Valérie Létard et les membres de l'Observatoire sont unanimes : il faut repérer en amont les situations de fragilité et activer au plus tôt les dispositifs d'accompagnement.

La ministre a chargé la Dihal d'élaborer un plan d'actions et de recueillir des indicateurs *« fiables et robustes »*. La prochaine réunion se tiendrait à l'automne. ● **V.L.**

La ministre du logement, le 5 mai 2025.

© A. Bouissou / Ministère du Logement

En bref

Maire bâtisseur. Le ministère du Logement a fait savoir le 29 avril que, un mois après le lancement de l'aide aux maires bâtisseurs (lire AH 1229), treize dossiers ont été déposés dans douze départements, pour un total de 53 opérations représentant 2 737 logements, dont 1 165 logements sociaux. 10 M€ ont été sollicités, soit un dixième de l'enveloppe totale budgétée par la loi de Finances 2025.

CIV. Le Conseil interministériel des villes prévu le 15 mai est de nouveau reporté, a annoncé le 6 mai Juliette Méadel sur X. Le président de la République a convoqué ce jour-là un conseil des ministres sur la politique internationale.

PPE 3. François Bayrou a annoncé le 28 avril, dans l'hémicycle de l'Assemblée nationale, que la publication du décret de la nouvelle Programmation pluriannuelle de l'énergie 2025-2035 (PPE 3), visant à définir la trajectoire qui permettra à la France d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050, était reportée *« à la fin de l'été »*. Le Premier ministre attend les conclusions d'un groupe de travail, copiloté par le député Antoine Armand (EPR) et le sénateur Daniel Gremillet (LR), qui rendra ses conclusions fin mai, ainsi que l'examen de la proposition de loi Gremillet prévu en juin. La loi Énergie-climat de 2019 prévoyait que la PPE 3 soit adoptée au Parlement à l'été 2023.

Vacance. Une proposition de loi visant à lutter efficacement contre le gaspillage immobilier a été déposé le 17 avril à l'Assemblée nationale. Portée par les députés Lionel Causse (EPR), Cyrielle Chatelain (Écologistes) et Emmanuel Grégoire (PS), elle entend lutter contre la vacance structurelle des bâtiments et leur sous-utilisation en intensifiant les usages.

Crise du logement, crise existentielle. *« Je suis pour que tout le monde soit propriétaire. Donc je me pose la question de savoir si le logement social doit continuer à exister en France »,* a déclaré Gérald Darmanin le 13 mars sur *Sud Radio*, se disant *« gêné quand on dépense des dizaines de milliards d'euros pour le logement social et qu'on a autant de difficultés ».* Trois jours plus tard, lors du congrès d'Horizons, à Lille, il précise son idée : avec ces *« dizaines de milliards d'euros d'aides publiques, d'aides fiscales, mettons en place des prêts à taux zéro pour absolument tous les Français éligibles au logement social »,* rapporte *Le Monde* dans un article intitulé *Crise du logement : les Hlm, nouveau repoussoir de la droite,* publié le 28 avril.

Le foncier, un bien écologique. *« Envisager le foncier comme un bien écologique de première nécessité ».* C'est la perspective défendue par Emmanuelle Cosse dans une tribune publiée le 27 avril dans *L'Humanité*. Selon la présidente de l'USH, c'est la condition *« pour ne rien perdre de l'ambition d'offrir un logement pour toutes et tous ».* Elle invite à *« repenser notre rapport au sol »,* grâce au *« recyclage et restructuration, dépollution, surélévation, coutures d'aires urbaines disjointes ».* Des pratiques répondant *« aux impératifs écologiques, sans mécaniquement faire monter les prix si on y associe d'urgence une régulation forte du marché foncier en revoyant la fiscalité (qui encourage aujourd'hui la détention spéculative), en encadrant les prix comme on sait encadrer les loyers, en destinant les fonciers publics en priorité aux projets d'intérêt général ».*

AGLS. Valérie Létard a annoncé, le 24 avril, une réforme de l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS). Destinée aux gérants de résidences sociales, elle finance des actions pour les résidents (régulation de la vie collective, prévention des impayés, lutte contre l'isolement et médiation vers les services extérieurs). Jugée *« peu visible et complexe »,* l'AGLS sera désormais versée sous forme d'un forfait par logement. Un bonus sera accordé pour les résidences sociales agréées Foyers de jeunes travailleurs (FJT). *« Cette nouvelle modalité permet une meilleure lisibilité pour les associations gestionnaires,* estime le ministère du Logement dans un communiqué, *tout en garantissant un financement systématique pour toutes les résidences sociales ».* 46 M€ inscrits dans le plan Logement d'abord seront mobilisés en 2025 pour financer cette aide.

Démolitions Anru. Dans une lettre ouverte adressée le 25 mars à Emmanuel Macron, le collectif national Stop Démolitions demande au président de la République de mettre un terme aux démolitions Anru. *« Le mal-logement s'aggrave »,* justifie-t-il, réclamant un *« moratoire sur l'ensemble des démolitions programmées ou en cours (...) en ménageant et améliorant les constructions existantes plutôt qu'en les détruisant ».*

© L. Bellureau

DPE. Dans le cadre du plan d'action lancé par Valérie Létard le 19 mars pour renforcer la fiabilité du DPE (lire AH 1229), la ministre chargée du Logement a confié le 25 avril au député Daniel Labaronne (EPR) une mission visant à étudier la création d'un Ordre des diagnostiqueurs immobiliers. Le député d'Indre-et-Loire devra en particulier examiner les missions, organisation et rôle potentiel dans le respect de la déontologie de cet Ordre, et proposer des mesures *« permettant à la profession de s'organiser pour renforcer les régulations, à la hauteur des responsabilités que la loi lui a confiées ».*

© Shutterstock

PPL Savoldelli-Margaté. Les sénateurs (CRCE) Pascal Savoldelli et Marianne Margaté ont déposé le 23 avril une proposition de loi visant à encadrer les prix du foncier en Île-de-France et dans les métropoles, en s'appuyant sur le modèle de l'encadrement des loyers.

Profiteur-payeur. *« Considérer l'avantage Hlm comme un avantage en nature et le fiscaliser ».* C'est l'idée développée par l'économiste Hippolyte d'Albis, dans une chronique publiée le 15 avril dans *Les Échos*. Ce professeur à l'École d'économie de Paris, vice-président du Cercle des économistes, trouve trop injuste qu'à revenu égal, les locataires Hlm *« bénéficient d'un avantage financier considérable, puisqu'ils paient leur loyer moins cher ». « Certains diront évidemment que c'est techniquement compliqué »,* ajoute-t-il. D'autres diront plutôt qu'il faut construire autant de logements sociaux que de besoins.

Agences. Dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2026, *« nous allons proposer de fusionner ou supprimer un tiers des agences et opérateurs de l'État »,* a déclaré Amélie de Montchalin, ministre des Comptes publics, dans le Grand rendez-vous diffusé le 27 avril sur *CNews* et *Europe 1*. Les effectifs des structures concernées seraient réduits par des non-remplacements de départs à la retraite. ●

Collectivités

Roquelaure de la Simplification : pour le moment, rien de nouveau

« *Les projets de création de logements seront autorisés, même s'ils ne relèvent pas de la destination prévue par le PLU dans les zones d'activités économiques, afin de favoriser la mutation des zones* ». C'est la 11e des douze mesures présentées par François Rebsamen, le 28 avril, dans le cadre du lancement du Roquelaure de la Simplification de l'action des collectivités. Le ministre de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation a également affirmé qu'il y aurait des simplifications *« d'ampleur »* du droit de l'urbanisme pour *« permettre aux maires bâtisseurs et aménageurs d'agir »*. Il a cité : la généralisation des permis d'aménager multisites, la suppression de *« la caducité des Scot »* (aujourd'hui automatique au bout de six ans) ; la fusion des Scot et des PLUI *« lorsque cela est pertinent »* ; la facilitation des procédures de modification des PLU… Toutes ces mesures sont déjà dans la proposition de loi du député Harold Huwart, déposée le 1er avril, visant à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement (lire AH 1231). Texte qui, lui-même, reprend les annonces de Valérie Létard faites au Mipim (lire AH 1229). S'il n'est pas forcément simple de s'y retrouver, au moins la communication politique est-elle cohérente.

À noter également que la liberté de choix serait laissée aux élus de créer ou non un CCAS, ou encore que les demandes des maires d'installer des systèmes de vidéosurveillance sur la voie publique seraient traitées en priorité par les commissions départementales.

Ce n'est qu'un début. *« Ce premier Roquelaure ouvre un cycle de travail et de concertation »*, indique le ministère. Des déplacements auprès des collectivités sont prévus. Les préfets devront faire remonter au ministre, d'ici deux mois, des propositions de simplification issues du terrain. La question d'une *« contribution modeste au financement des services publics de la commune pour renouer le lien avec les citoyens »* qui pourrait remplacer - sans l'assumer - la taxe d'habitation, plusieurs fois testée par François Rebsamen, ne devrait pas revenir sur le tapis. Le gouvernement a fait savoir au lendemain du premier Roquelaure qu'il n'était pas favorable à un nouvel impôt. ● **V.L.**

François Rebsamen, le 28 avril 2025.

© D. Valente/Terra

Mayotte

24 000 logements à reconstruire en dix ans

Près de deux mois après la promulgation de la loi d'urgence pour Mayotte (lire AH 1227), Manuel Valls, ministre des Outre-mer, a présenté au conseil des ministres du 21 avril un projet de loi organique, qui transforme la collectivité de Mayotte en département-région, ainsi qu'un projet de loi de programmation pour la refondation de Mayotte.

Dans le second texte, plusieurs mesures relatives au logement, dans le cadre de la reconstruction et la refondation de l'île après le passage du cyclone Chido, font l'objet d'un rapport annexé. L'objectif de reconstruire 24 000 logements neufs sur dix ans, dont 1 500 dès 2027, serait *« ajusté »* en fonction des conclusions de la mission en charge de l'évaluation des dégâts. Pour les logements sociaux, le Plom 3 *« pourra définir dès 2025 un objectif de constructions annuelles »*. Comme prévu par la loi d'urgence promulguée le 24 février (lire AH 1227), les normes de construction et les règles d'approvisionnement en matériaux seront adaptées.

À Kaweni, après le passage du cyclone Chido en décembre 2024.

© N. Navin / Secours Populaire Français

Par ailleurs, les projets de renouvellement urbain portés par l'Anru à Koungou, Mamoudzou et Petite-Terre devraient être finalisés d'ici juin 2026, pour un investissement de 119 M€, dont 71 M€ d'aides.

Un chapitre entier est consacré à la résorption de l'habitat illégal, via une feuille de route intitulée *Du bidonville au logement*. Une opération d'intérêt national (OIN) devrait mobiliser *« des moyens d'exception »* pour traiter les zones prioritaires, à Mamoudzou, Dembéni et Koungou, qui comptent 57 % de l'habitat précaire de Mayotte. Quelque 1 300 démolitions d'habitat indigne sont programmées.

Le nouvel établissement public foncier prévu par la loi d'urgence facilitera l'ingénierie nécessaire à la construction de logements. Ses missions intègreront *« une mobilisation et une optimisation du foncier public pour mettre à disposition davantage de logements »*, notamment pour les étudiants.

Peut-être pour éviter les erreurs du passé, le rapport prévoit de faire bénéficier la population de conseils en matière d'auto-construction. Un plan de formations des artisans et TPE/PME est également annoncé.

Le projet de loi de programmation prévoit aussi de classer l'ensemble du territoire en QPV et d'accélérer la mise en place d'infrastructures essentielles (eau, assainissement, hôpital, transports…). ● **D.V.**

NOTE DE CONJONCTURE

Indices et indicateurs

IPC[1] - Évolution de l'indice des prix à la consommation en mars 2025 :
- + 0,2 % comparé à février 2025 ;
- + 0,8 % sur un an.

IRL[1] - Évolution de l'indice de référence des loyers au 1er trimestre 2025 :
- + 0,6 % comparé au 4e trimestre 2024 ;
- + 1,4 % comparé au 1er trimestre 2024.

ICC[1] - Évolution de l'indice du coût de la construction au 4e trimestre 2024 :
- - 1,6 % comparé au 3e trimestre 2024 ;
- - 2,5 % comparé au 4e trimestre 2023.

IPEA[1] - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4e trimestre 2024 :
- stable comparé au 3e trimestre 2024 ;
- + 0,8 % comparé au 4e trimestre 2023.

À fin mars 2025 :
- 335 400 permis de construire[2] délivrés sur les douze derniers mois (-8 % sur un an) ;
- 291 600 mises en chantier[2] sur les douze derniers mois (+ 1,1 % sur un an).

Encours des dépôts sur Livret A et LDDS à fin février 2025[3] :
- 606,6 Md€ ;
- + 1,01 Md€ comparé à fin février 2025 ;
- + 32,7 Md€ sur un an y compris capitalisation des intérêts.

Encours des dépôts LEP à fin février 2025 :
- 82,7 Md€ ;
- + 0,14 Md€ comparé à fin février 2025 ;
- + 6,7 Md€ sur un an y compris capitalisation des intérêts.

(1) Source Insee.
(2) Sources SDES, Ministère.
(3) Source CDC.

Contact : Christophe Canu, Direction des études, USH ; christophe.canu@union-habitat.org

Le nouveau format du prêt à taux zéro (PTZ) depuis le 1er avril

Le décret qui étend l'application du PTZ à l'ensemble du territoire pour tous les logements neufs, individuels ou collectifs a été publié le 30 mars 2025. Il s'applique aux prêts émis entre le 1er avril 2025 et le 31 décembre 2027. Le prêt est réservé aux ménages primo-accédants. Son montant est égal au coût total de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond auquel on applique une "quotité". Le montant total des ressources du ménage divisé par un coefficient familial détermine l'appartenance à une des tranches du PTZ. Les quotités de prêt diffèrent selon que l'on est en collectif ou en individuel. Elles dépendent également de la tranche de revenus.

Tranches du PTZ selon les ressources annuelles divisées par un coefficient familial (du 01/04/2025 au 31/12/2027)

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €

Quotités du PTZ (du 01/04/2025 au 31/12/2027)

Quotités du PTZ en 2005		
Tranche	Quotité maisons individuelles	Quotité hors maisons individuelles
1	30 %	50 %
2	20 %	40 %
3	20 %	40 %
4	10 %	20 %

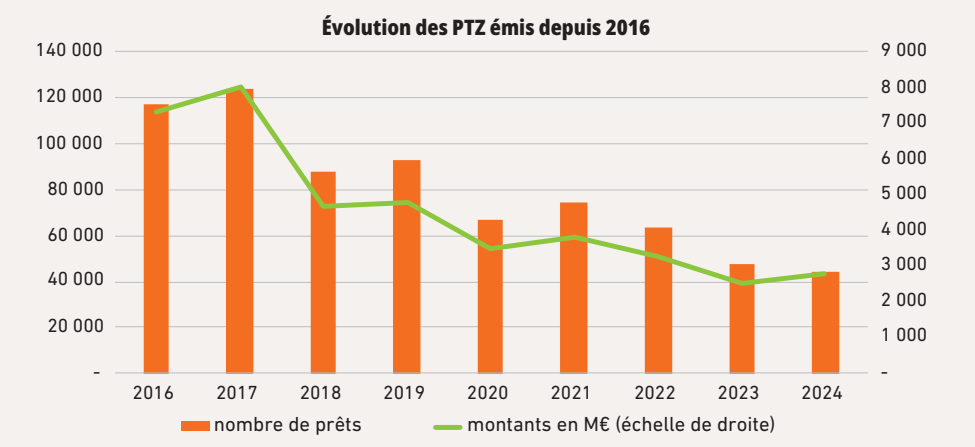
Source : Décret n° 2025-299 du 29 mars 2025 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, JO du 30/03/2025.

Selon les tranches, les prêts sont accordés avec différentes durées d'amortissement et de différé. Pour un logement ancien du parc social vendu à ses occupants, la quotité est ramenée par dérogation à 20 % dans tous les cas.

Un nombre de prêts émis en constante diminution

Créé en 1995, le PTZ a été distribué aux ménages par les établissements bancaires qui recevaient de la part de l'État une compensation financière, d'abord sous la forme d'une subvention puis d'un crédit d'impôt, au titre du différentiel de taux. En 2005, il a été ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement dans l'ancien. Plusieurs réformes ont par la suite modifié, année après année, le champ d'application ou le barème.

En 2024, le prêt à taux zéro a fait l'objet d'un recentrage géographique très marqué, au moment où les taux de marché étaient particulièrement élevés et donc le coût pour l'État plus important. Il n'est devenu possible, à compter d'avril 2024, que pour les acquisitions de logements neufs collectifs en zone tendue ou de logements anciens avec travaux en zone détendue. Par rapport à 2017, le nombre de prêts émis et les montants correspondants ne cessent de diminuer, conséquence de l'application de mesures de plus en plus restrictives et des perturbations qui ont touché le marché de l'immobilier dans la période (crise sanitaire, inflation, hausse des taux, etc.). En 2024, le nombre de prêts émis se situe à 44 500 environ, soit deux fois moins qu'en 2018, et près de trois fois moins qu'en 2017. La relance du PTZ sur tous les territoires y compris en zone détendue avait été annoncée par la ministre du Logement, Valérie Létard, au moment des débats portant sur la loi de Finances pour 2025.



Source : SGFGAS

SALUT L'ARTISTE

Nos habitants ont du talent : une quinzaine de locataires d'**Aiguillon Construction** ont été sélectionnés sur ce thème pour animer un stand avec leur compétence artistique - maquillage, danse, peinture, etc. - lors des 2es rencontres du FIL (Fonds de soutien aux initiatives locales), au centre culturel du Jeu de Paume à Rennes, le 11 avril.

© S. Lomet

Cette action, dont l'ESH est à l'origine, vise à soutenir les aptitudes des habitants pour qu'ils concrétisent un atelier ou un projet artistique au sein de leur résidence ou quartier. Quatre lauréats ont été récompensés d'une subvention de 500 € : Rachid Al Idrissi Moulay pour une exposition de sculptures en *upcycling* ; Les Gens du monde, pour des danses et chants géorgiens (notre photo) ; La Brigade pour un atelier cuisine ; et Cécile Carcauzon, prix coup de cœur, pour un atelier maquillage.

PANIERS MALINS ET VÉLO SMOOTHIE

Dans le cadre de la Journée mondiale de la santé, qui s'est tenue le 7 avril, **Antin Résidences** a lancé son opération "Paniers Malins" dans la résidence Le Terroir, à Cergy-Pontoise. Dorénavant, tous les vendredis de 17h à 19h, l'ESH organise la livraison en pied d'immeuble de paniers de légumes et fruits bios de producteurs locaux. Le service est assuré par l'entreprise d'insertion Cygogne, spécialisée dans la livraison urbaine en mobilité douce. Le jour du lancement, l'agence Juju's animation avait installé un vélo-smoothie (dont les pédales activent un *blender* fixé devant le guidon). Également au menu : dégustation, conseils nutrition, informations pour effectuer les pré-commandes en ligne… L'opération-test, soutenue par le groupe VYV (dont l'ESH est une filiale), Antropia Essec et Looping, se poursuivra jusqu'au 27 juin. Si le succès est au rendez-vous, elle sera pérennisée et étendue à d'autres résidences.

© Shutterstock

© Opac de l'Oise

La paix en bleu blanc rouge

L'artiste Shupaone (Caroline Vong) a fait naître une fresque dédiée à la paix dans le quartier du Val d'Aunette, à Senlis, sous le porche d'une résidence de l'**Opac de l'Oise**. Auparavant, elle avait supervisé la peinture du mur et des piliers en bleu, réalisée par une quinzaine d'enfants du quartier, lors de trois jours d'ateliers pendant les vacances scolaires de printemps. Ils ont inscrit au pochoir des mots appelant à la paix et au respect des droits des enfants.

RÉFLEXE RÉEMPLOI

Gros succès pour la ressourcerie éphémère organisée le 31 mars à Herbignac par le groupe **CISN**, Coop'Hlm de Saint-Nazaire. Particuliers et artisans sont repartis avec des radiateurs de seconde main mais en parfait état, des rouleaux de laine de roche, ou des blocs évier/cuisine. Sur le site de Ranrouët, où un bâtiment doit être réhabilité et un autre démoli pour réaliser de nouveaux logements, cette déconstruction sélective a permis de trier, déposer et valoriser près de 90 % des matériaux du bâtiment collectif. Qui seront donc réemployés.

© Groupe CISN

EXPOSITION

Banlieues Chéries

Le Palais de la Porte Dorée propose un regard sensible et artistique sur les banlieues et leur diversité, dans son exposition *Banlieues Chéries*, dont l'USH est partenaire. Plus de 200 œuvres racontent, chacune, une histoire de ces villes et de leurs habitants.

Claude Monet, *Argenteuil*, 1872. Paris, musée d'Orsay

© Grand Palais Rmn (musée d'Orsay) / Hervé Lewandowski

« *Il n'y a jamais eu d'exposition sur les banlieues dans un grand musée* » : c'est en partant de ce constat qu'est née l'exposition *Banlieues Chéries,* présentée jusqu'au 17 août au musée national de l'Histoire de l'immigration, indique Constance Rivière, sa directrice générale. Malgré le lieu, *« nous n'avons pas souhaité d'axe précis sur les migrations : les banlieues se sont construites aussi avec les vagues migratoires, mais pas seulement, et aujourd'hui, la majorité de leurs habitants sont Français. Le choix a été fait plutôt de partir des personnes, dans une approche sensible »*, poursuit-elle. Le pluriel s'est tout de suite imposé, tout comme le temps long pour ancrer les banlieues dans l'Histoire. Les trois commissaires de l'exposition, Susana Gállego Cuesta associée à l'historienne de l'art Horya Makhlouf et l'artiste plasticienne Aleteïa (Émilie Garnaud), ont défini trois thèmes pour raconter les banlieues - et notamment les plus populaires - par le prisme de l'art, à travers plus de 200 œuvres, documents, peintures, photos et installations.

Douceur, amertume, engagement

Dans la première partie, les "banlieues douces-amères", Claude Monet dialogue avec le réalisateur Rayane Mcirdi, proposant un aller-retour entre le patrimoine naturel d'Argenteuil peint par les Impressionnistes et la démolition de la barre des Gentianes à Asnières. *« La nostalgie, l'affection, la douceur »*, selon les mots d'Horya

Jean-François Noël, *Deux fillettes, La Grande Borne, Grigny,* 1973.

© Collection Jean-François Noël - auteur-photographe

Carte postale *"Les Choux, Créteil (94)".*

© Collection Renaud Epstein

© Collection particulière

Kaber, *Le déni de justice*, 2024 (d'après 2018).

L'exposition se déploie sur 900 m², en trois thématiques.

© Q. Chevrier

La maquette de la barre des 4000 à La Courneuve s'impose dans la partie dédiée aux banlieues engagées.

© Q. Chevrier

Makhlouf, contrastent avec la misère des bidonvilles. Le regard proposé est ici intime, des photographies de la Zone et de ses habitants d'Eugène Atget, aux dessins et peintures d'artistes contemporains inspirés de la vie quotidienne, en passant par un appartement des années 1960 reconstitué, décoré de photos de familles.

La section sur les "banlieues engagées" se fait plus politique, comme en témoigne le film *À la conquête du bonheur* (1947), chantant les louanges d'un maire bâtisseur d'après-guerre. *« Les banlieues sont des villes laboratoires »*, souligne l'historien Emmanuel Bellanger, membre du conseil scientifique de l'exposition. C'est là que sont nées les HBM et les cités-jardins. Puis les tours et les barres, présentes sous forme de grandes maquettes au milieu de la salle d'exposition. Un mur d'archives militantes rappelle les luttes qui y ont été menées, à partir des années 1970 : grèves des loyers dans les foyers Sonacotra, émeutes urbaines. Le bureau de presse qui clôt cette partie propose de découvrir des médias de contrepoint (blogs, podcasts, magazines), réalisés par les habitants des banlieues, comme le *Bondy Blog,* pour *« contrecarrer les discours médiatiques réducteurs »*, pointe Horya Makhlouf.

Un point de vue totalement assumé

Dans les "banlieues centrales", l'exposition rappelle qu'*« une métropole est faite de polycentralités »*, selon Emmanuel Bellanger. Les transports étaient un passage obligé : ils y sont racontés avec humour, à travers des vitraux de style médiéval en forme de rames de métro ou RER, ou dans des vidéos de Safya Fierce intitulées *Je t'emmènerai dans le RER B.* Les banlieues ont aussi vu émerger des modes d'expressions artistiques : graffiti, street-art, urbex, vidéo, musique - et pas seulement du rap ou du hip-hop. La preuve dans la dernière salle du parcours, où l'on peut écouter une playlist de cinq heures, allant de Mistinguett ou Édith Piaf à Aya Nakamura, Abd Al Malik, Booba ou NTM en passant par Renaud, Higelin, Souchon…

Pour Susana Gállego Cuesta, cette histoire sensible des banlieues propose un *« point de vue très partiel et très partial totalement assumé ». « De nombreux sujets ne sont pas abordés »*, confirme Horya Makhlouf, citant à la volée la rénovation urbaine, la gentrification, les cités-jardins… L'exposition sortira hors-les-murs avec des *Rebonds* programmés dans plusieurs villes partenaires : Corbeil-Essonnes, La Courneuve, Vandœuvre-lès-Nancy, Vaulx-en-Velin, Gonesse, Sarcelles, Clichy-sous-Bois, Saint-Ouen. ● **M.T.**

Palais de Porte Dorée, Paris 12e
Jusqu'au 17 août. www.histoire-immigration.fr

Dans l'appartement-témoin des années 1960.

© Q. Chevrier

Lassana Sarre, *Courir pour être curieux,* 2022.

© Lassana Sarre - Galerie Polaris Paris

Agenda

AG de la Fnar
• le 22 mai à Paris au Cœur Sacré
Lors de son point actualités de l'après-midi, la Fédération accueillera la ministre déléguée à la Ville, Juliette Méadel (sous réserve), avant la cérémonie de remise des Victoires de l'action régionale.

4e édition de la convention des Coop'Hlm
• le 4 juin à la Cité universitaire de Paris
La convention aura pour thème *L'union fait la Coop.* L'assemblée générale statutaire aura lieu le lendemain.

Convention annuelle de la Fédération des OPH
• les 12 et 13 juin à Paris, au centre de congrès de la Cité des sciences de La Villette
Plusieurs séquences seront consacrées à l'adaptation au changement climatique. La table ronde de clôture portera sur l'avenir du service public du logement.

AG de la Fédération des ESH
• le 26 juin à Paris, au New Cap Event Center
Elle clôturera la tournée régionale 2025 de sa présidente, Valérie Fournier, qui a débuté le 5 mai à Bordeaux puis le 12 à Lille.
Les prochaines étapes sont : le 16 mai à Aix-en-Provence, le 21 mai à Évreux, le 28 mai à Nantes, le 6 juin à Tours, le 11 juin à Strasbourg, le 19 juin à Lyon et le 23 juin à Paris. Une étape ultramarine est prévue en octobre ou en novembre. ●

Association régionale

En Auvergne-Rhône-Alpes, on ne manque pas d'idées pour l'habitat

L'Aura Hlm a dévoilé lors de son AG du 18 avril les lauréats de son prix "Une idée pour l'habitat". En première place, **Assemblia** a séduit avec son projet "Une forêt en ville" : le bailleur clermontois compte créer une forêt urbaine de 500 m² en plein cœur de l'îlot d'une nouvelle résidence de 45 logements, à Cournon-d'Auvergne. Avec l'entreprise My Foret, cet aménagement vise à lutter contre les îlots de chaleur, stocker du carbone, favoriser la biodiversité et améliorer la qualité des sols.

L'ESH **Polygone** arrive en deuxième position avec Éléa. Ce dispositif destiné aux femmes et familles victimes de violences propose *« un accès très rapide à un "logement de répit", meublé, équipé et sécurisé, le temps de travailler avec le bailleur une installation pérenne dans le parc social »*.

Le 3e lauréat est **Lyon Métropole Habitat,** pour son projet "Quand des habitants dépolluent leur environnement". À la résidence Pont de la Soie, à Vaulx-en-Velin, l'Office Hlm a lancé une expérimentation de phytoremédiation pour dépolluer une parcelle de 1 300 m² qui deviendra, plus tard, un jardin partagé. En attendant, les habitants s'entraînent dans des bacs de plantations surélevés.

Les trois projets lauréats ont été choisis sur vote des adhérents et partenaires de l'Aura Hlm. Six dossiers avaient été présélectionnés par le jury, en septembre 2024, sur 22 candidatures reçues. Lancé l'année dernière, ce prix vise à récompenser des initiatives écologiques, solidaires ou inclusives. ● **M.T.**

© My Foret

Le projet de forêt urbaine d'Assemblia, premier prix du concours de l'Aura.

Procivis

Des résultats 2024 soutenus par l'accession sociale

« Dans un contexte immobilier fortement dégradé, marqué par une baisse généralisée des volumes dans tous les métiers de l'immobilier résidentiel, le réseau Procivis affiche des résultats 2024 solides et démontre une forte capacité d'adaptation », commente son président, Yannick Borde, lors de la publication le 28 avril des résultats 2024 de cette singulière famille Hlm.

Alors que les réservations sont en baisse de 6 % au niveau national, Procivis progresse de 25 % sur un an et atteint 4,1 % de parts de marché (contre 3,2 % en 2023). *« Cette dynamique est notamment soutenue par les bons chiffres de l'accession sociale, positionnement historique de Procivis »,* souligne le réseau. L'accession sociale représente 25 % des ventes en 2024, avec une percée du BRS (plus de 300 dossiers) et un PSLA en hausse de 38 % en un an.

Côté transactions, Procivis a réalisé 3 525 ventes en 2024, soit -6 % *« quand le marché accuse un retrait de 11 % »,* précise le réseau. Le chiffre d'affaires HT s'établit à 27 M€.

Concernant son portefeuille en administration de biens, Procivis gère près de 900 000 lots avec un chiffre d'affaires à +6 % en gérance et à +8 % en syndic. Il représente 4,1 % des copropriétés inscrites au registre national.

En 2024, 78 M€ ont été mobilisés pour les actions d'utilité sociale propres au réseau Procivis, soit 125 % de l'engagement qu'il a pris avec l'État. Près de 12 000 ménages ont pu être aidés dans ce cadre. Il affiche 8 000 tonnes de CO_2 économisées grâce aux rénovations accompagnées. ● **V.L.**

RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

La nouvelle génération des contrats de ville à l'épreuve des faits

Le débat "Grand format" du Réseau des acteurs de l'habitat, organisé le 31 mars, a abordé les défis et les opportunités des nouveaux contrats de ville. L'occasion de revenir sur la philosophie même de cet outil central de la politique de la ville, sur les partenariats associés entre les pouvoirs publics et le monde Hlm, et sur le rôle de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en matière de gestion urbaine de proximité.

Une méthode, des moyens, et bien des questionnements : une nouvelle génération de contrats de ville voit le jour - 1360 en métropole signés depuis 2024, bientôt rejoints par 250 contrats supplémentaires à l'échelle des quartiers ultramarins. Ce dispositif d'action publique, qui scelle des partenariats entre collectivités, État, bailleurs, entreprises et associations, vise à cristalliser les stratégies politiques et territoriales à l'œuvre dans la transformation des quartiers prioritaires.

Trois principes guident la conception de ces nouveaux contrats de ville, soulevant d'emblée des questions parmi les panélistes du "Grand format" organisé le 31 mars. Animé par la journaliste Nora Hamadi, le débat réunissait Romain Biessy, secrétaire général de la CSF (Confédération syndicale des familles), Corinne de La Mettrie, directrice générale déléguée à la politique de la ville à l'ANCT, Stéphanie Érales, directrice générale adjointe de l'ESH **Patrimoine SA** (groupe Midi Habitat), ainsi que Pierre-Alain Millet, adjoint au maire de Vénissieux en charge du Logement, du développement durable et du grand projet de ville, et conseiller de la Métropole de Lyon.

Un dispositif plus que jamais partenarial

Premier principe, les partenariats. Parce que ces dispositifs abordent de très nombreux défis (sécurité, emploi, insertion, renouvellement urbain, cadre de vie, cohésion sociale, etc.), ils mettent autour de la table de très nombreuses parties prenantes. Interrogée sur le risque de *« foisonnement »*, voire d'*« usine à gaz »*, Stéphanie Érales voit, elle, tout l'intérêt de réunir, à Toulouse, quelque 35 signataires à l'échelle du contrat de ville, des grandes entreprises locales au Stade toulousain, en passant par l'Orchestre national du Capitole : *« La politique de la ville devient sexy pour ces structures qui s'inscrivent dans une forme de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), ce qui est déjà positif »*.

Qui dit partenariats dit également co-construction des priorités. Plus souples, recentrés sur les besoins des territoires, ces contrats signés en 2024 marquent un tournant : les thématiques ne sont plus imposées, mais construites localement, idéalement à l'échelle intercommunale, en fonction des réalités locales et en associant les habitants. Pour Pierre-Alain Millet, cette liberté nouvelle a permis de voir émerger des sujets auparavant invisibilisés tels que le vieillissement et l'alimentation, en plus des thématiques habituelles de la politique de la ville : réussite éducative, emploi, services publics de proximité, etc.

Enfin, la nécessité de sortir d'une logique de "catalogue d'actions" pour garantir la cohérence et l'efficacité de ces dispositifs a largement

Le quartier Arlequin, à Grenoble.

© J. Guillou / Actis

« On ne peut pas demander à la politique de la ville d'avoir une baguette magique pour effacer le reste de la société. »

été soulignée. Le contrat de ville doit avant tout améliorer le quotidien et le cadre de vie des habitants, en s'appuyant sur un projet de territoire et en évitant des logiques de cloisonnement et de dispersion des moyens comme des priorités d'action.

Un levier - et seulement un levier - des politiques de droit commun

Au-delà de la méthode, poser la question des contrats de ville oblige, en creux, à reposer celle de leur ambition. *« L'objectif de la politique de la ville n'est pas qu'il n'y ait plus de quartiers populaires. L'objectif est que quand on grandit, quand on naît, quand on vit dans un quartier politique de la ville, il n'y ait pas de perte de chance supplémentaire par rapport à un autre quartier. Il y aura toujours des quartiers populaires, et ce n'est pas un échec »*, résume Corinne de La Mettrie.

« L'objectif des QPV, c'est sortir de la misère », avance pour sa part Romain Biessy. *« Cela veut dire une politique d'égalité républicaine. Tant que les crédits spéciaux de la politique de la ville continueront à faire du saupoudrage, c'est-à-dire à compenser le manque de financements du droit commun, l'effet levier attendu pour sortir de la misère n'arrivera pas »*, pronostique-t-il. Ces deux points de vue mettent en lumière le constant débat sous-jacent sur le droit commun et sur son éventuel recul dans les quartiers.

« La politique de la ville devient sexy pour les structures qui s'inscrivent dans une forme de responsabilité sociétale des entreprises. »

Une première difficulté réside dans l'évaluation même du phénomène : manques de données, complexité… Même s'il fut bien (temporairement) question de compiler ces données à l'époque de la loi Lamy, *« il y a toute une partie de l'action publique qui échappe aux radars »*, rappelle Corinne de La Mettrie. *« On ne pourra jamais mesurer 100 % du droit commun… Mais ce qu'on peut faire, il faut le faire »*, ajoute-t-elle. Faute d'exhaustivité, Pierre-Alain Millet avance des indicateurs simples et efficaces, comme le nombre d'emplois publics par administration dans les QPV : *« Quand Bercy ferme un bureau des impôts à Vénissieux, quand la CAF ou la Carsat quittent les quartiers populaires, ce n'est pas compliqué à mesurer »*.

La seconde difficulté se trouve plutôt dans l'efficacité des politiques de rattrapage. *« On ne peut pas demander à la politique de la ville d'avoir une baguette magique pour effacer le reste de la société »*, appuie l'élu de la Métropole de Lyon. Pour la représentante de l'ANCT, les crédits de la politique de la ville ne doivent d'ailleurs *« surtout pas »* chercher à rattraper le droit commun, mais plutôt à *« faire levier pour le droit commun »*, assurer une forme de *« tuilage »*, adapté au cas par cas, et prenant en compte la spécificité des quartiers. En somme, une politique du sur-mesure, de la fine dentelle, comme suggéré par la notion même de contrat de ville. *« Il est extrêmement important d'avoir des réponses, chez les organismes Hlm, adaptées en fonction des territoires »*, abonde Stéphanie Érales.

Politique de la ville et rénovation urbaine : deux approches complémentaires

À l'heure des bilans, c'est sans doute sur le front du bâti, de la rénovation urbaine, que les résultats de l'action publique en faveur des quartiers sont les plus visibles. L'Anru 2 a porté ses fruits, quoiqu'ayant accusé un certain retard, et des aléas importants (Covid-19, inflation, etc.). Si tous les intervenants s'accordent sur le bien-fondé d'un Anru 3, chacun apporte une pierre particulière et cherche à préfigurer son futur cahier des charges. *« L'enjeu de l'Anru 3, c'est de mettre le* soft *devant le* hard *: d'abord la qualité de gestion, d'abord la qualité d'usage »*, avance Stéphanie Érales. *« L'humain au cœur »*, appuie Pierre-Alain Millet, évoquant également la part des commerces, *« décisive »*, selon lui. *« Nous ne savons pas par quel outil politique prendre le départ de Casino des Minguettes »*, témoigne-t-il.

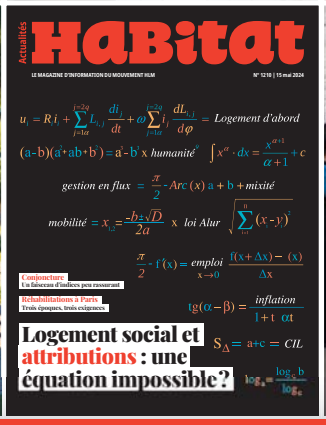
La question du *soft* peut, d'ores et déjà, être évaluée. Sécurité, propreté, services publics… Les habitants font remonter des préoccupations bien plus vastes que le seul aspect bâtimentaire. En réponse à un sentiment d'abandon, de nombreux acteurs appellent à renforcer la présence humaine dans les quartiers. Si les bailleurs sont déjà concernés par le décret "Un gardien pour 100 logements", la CSF appelle également à un renforcement du soutien au tissu associatif - largement touché ces dernières années par une baisse des crédits publics.

En vue d'un éventuel troisième acte de l'Anru, Corinne de La Mettrie ajoute la question des copropriétés dégradées, dont le traitement insuffisant a pu fragiliser une partie des bénéfices escomptés des opérations de renouvellement urbain.

Abattement TFPB : retour sur les controverses

Le débat a enfin été l'occasion pour les intervenants de revenir sur la récente instruction, lancée par la ministre de la Ville, Juliette Méadel, relative à l'élaboration et au suivi des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont bénéficient les bailleurs - une enveloppe d'environ 315 M€ au niveau national (dont 40 % sont compensés par l'État) consentie depuis une vingtaine d'années pour faire face aux charges de sur-entretien du parc (lire AH 1227 et 1229). Pour Corinne de La Mettrie, cette initiative est *« une injonction au préfet de dire : vous devez piloter ce dispositif »*, à base d'indicateurs et de plans d'actions.

Les échanges ont par ailleurs mis en lumière les investissements des organismes Hlm dans les quartiers prioritaires, largement supérieurs aux montants des abattements, dans un contexte financier pourtant contraint, notamment par la réduction du loyer de solidarité. À Vénissieux, témoigne Pierre-Alain Millet, les efforts financiers des bailleurs sociaux dépassent de loin (2,3 fois environ) l'abattement de TFPB. Les marges de progrès pour améliorer la qualité résidentielle des habitants et la nécessité pour cela d'agir collectivement, chacun dans son rôle, pour l'État, les collectivités et les organismes Hlm, ont été rappelées en conclusion par Marianne Louis, directrice générale de l'USH. ● **H.C./B.M.**



abonnez-vous !

Retrouvez tous les quinze jours **Actualités Habitat** le magazine d'information du Mouvement Hlm et des bailleurs sociaux.

Pour vous abonner, connectez-vous à l'espace **«BOUTIQUE»** du site www.union-habitat.org

Comme une coïncidence dans le calendrier des éditeurs, deux ouvrages récents de sociologie semblent se répondre et se compléter sur le thème des quartiers populaires. Tous deux reposent la question du "ghetto" pour mieux la déconstruire à rebours des fantasmes.

QUARTIERS POPULAIRES

De quoi "ghetto" est-il le nom ?

© Politika

L'un s'intéresse à une controverse théorique bien connue et très questionnée dans le champ des sciences sociales : *Quartiers populaires. Défaire le mythe du ghetto,* signé par Pierre Gilbert, offre une synthèse complète de la recherche urbaine sur ces quartiers, et plus particulièrement sur la délicate et médiatique notion de "ghetto".

L'autre émane du terrain : dans *Grands Ensembles. Violence, solidarité et ressentiment dans les quartiers populaires,* Gérôme Truc et Fabien Truong relatent dix ans d'enquête à Grigny, initiée dans la foulée des attentats du 13 janvier 2015. Ils y brossent le portrait d'une ville emblématique, la plus pauvre de France, bien moins fermée et bien moins homogène que les clichés ne le laissent entendre. Rencontre avec leurs auteurs.

> « Le concept de ghetto alimente l'idée que les habitants, en particulier les minorités raciales catégorisées comme noires, arabes ou musulmanes, cultivent des formes de vie sociale alternatives, et constituent une menace pour l'ordre social. »
> Pierre Gilbert

Les débats sur la pertinence du terme "ghetto" pour qualifier les quartiers populaires en France animaient déjà la communauté scientifique il y a une vingtaine d'années, à l'époque où le sociologue Loïc Wacquant proposait le terme d' "anti-ghetto". Pourquoi revenir dessus aujourd'hui, avec votre ouvrage *Quartiers Populaires ?*

Pierre Gilbert : Cet ouvrage propose une synthèse qui se veut la plus accessible possible, y compris pour un public en dehors du champ académique, des connaissances actuelles en sociologie sur les quartiers populaires. Il relate l'une des controverses, effectivement assez ancienne, concernant la pertinence du mot "ghetto" pour décrire ces quartiers. À partir des années 2000, cette controverse s'est ravivée, autour notamment des travaux de Didier Lapeyronnie, qui, en employant le terme, proposait de prendre au sérieux l'ampleur des discriminations et de la ségrégation raciale et post-coloniale que connaissent les quartiers populaires de France.

Didier Lapeyronnie s'attache à définir les "ghettos" autour de deux piliers. Le premier est celui de la relégation socio-spatiale, c'est-à-dire une forme de ségrégation radicale des habitants, comme enfermés dans des quartiers dont ils n'auraient pas la possibilité de sortir. Le deuxième pilier est ce qu'il appelle un "contre-monde" : cette ségrégation radicale produirait des formes de normes sociales et de sous-cultures handicapantes pour la population de ces quartiers. Ce contre-monde serait marqué par un sexisme radical, la culture de rue, l'économie informelle, la violence physique, etc. Des idées qui sont démenties par les nombreuses enquêtes empiriques sur les cités. Relégation, contre-monde : ces deux idées se retrouvent beaucoup dans les représentations courantes et médiatiques de ces quartiers.

Ce que je propose dans le livre, c'est un troisième temps de la controverse, qui tâche de prendre au sérieux l'ampleur des discriminations et de la ségrégation raciale, mais qui propose aussi une critique sérieuse de la notion de ghetto, qui, selon moi, produit des effets néfastes sur la compréhension qu'on a de ces quartiers populaires.

Quels sont ces effets ?

P.G. : D'abord, le terme de ghetto, très diffusé dans l'espace médiatique, alimente des formes de stigmatisation de ces quartiers. Même s'il est généreux au départ, parce qu'il peut servir à dénoncer des injustices spatiales, le concept alimente l'idée que les habitants, en particulier les minorités raciales catégorisées comme noires, arabes ou musulmanes, cultivent des formes de vie sociale alternatives, et constituent une menace pour l'ordre social.

Cette stigmatisation participe directement des mécanismes qui produisent le racisme. En retour, elle conduit à mener dans ces quartiers des politiques exceptionnelles, que l'on n'imaginerait pas possibles pour d'autres populations. Je pense en particulier aux politiques anti-drogue ou anti-criminalité, qui peuvent légitimer des formes de violences policières, comme avec la loi Cazeneuve de 2017 sur les refus d'obtempérer lors des contrôles de police.

La notion de ghetto dicte également l'action publique en matière de rénovation urbaine, qui accapare l'essentiel de l'argent des politiques de la ville depuis plus de vingt ans. Son ministre emblématique, Jean-Louis Borloo, parlait de "casser les ghettos", ce qui, à mon sens, revient à se battre contre un épouvantail. L'objectif de

mixité sociale, perçue comme solution à tous les maux de ces quartiers, a conduit à la démolition de près de 200 000 logements, en particulier de ceux qui offraient les niveaux de loyers les plus bas : dans un contexte de crise, nous nous sommes privés de 200 000 solutions pour garantir le droit au logement des populations précaires.

Dans *Grands Ensembles*, vous préférez les termes de "carrefour" ou de "coulisses" à celui de "ghetto". Vous dites aussi que les quartiers populaires sont "les véritables lieux du changement social".

Gérôme Truc : Dix ans d'enquête à Grigny nous permettent de mettre en lumière les interconnexions profondes entre des banlieues (un autre terme trompeur), le centre de Paris, et d'autres zones périurbaines, voire presque rurales. On les observe dans l'histoire longue de Grigny, dont le village se développe et accueille ses premières vagues d'immigration parce que l'on y extrait la pierre meulière dont a besoin Paris. Aux flux de biens s'ajoutent des flux de personnes : en dix ans, la population de Grigny se renouvelle de moitié, avec des habitants qui arrivent, et des habitants qui partent en permanence. C'est une mobilité beaucoup plus importante que celle des quartiers bourgeois. Nous décrivons les heures de trajets quotidiens de personnes qui vont travailler ou étudier dans d'autres communes.

Grigny est donc tout sauf un ghetto : c'est une ville connectée à l'agglomération parisienne et au reste du pays, ainsi qu'au reste du monde. On y lit une histoire des migrations vers la France, avec ses vagues successives, venues d'Italie, du Portugal, puis du Maghreb, puis de la Turquie, et aujourd'hui essentiellement d'Afrique centrale. Quand on immigre en France, avec pas ou peu d'argent, pas de papiers, qu'on a fui une dictature militaire ou un pays en guerre, c'est à Grigny que l'on arrive.

Un parcours typique se dessine, depuis les plus précaires qui arrivent dans la copropriété dégradée de Grigny 2, où on peut louer un lit pour très peu, payé en liquide, à la semaine. Accéder à un logement social à la Grande Borne constitue une étape supplémentaire de confort et de stabilité. Enfin, certains, ayant grandi à Grigny, déménagent dans de petites maisons ou dans des appartements en résidence dans d'autres communes alentour, parfois à la frontière de l'Essonne. Tout le monde le dit : *« réussir, c'est partir »*. Ces trajectoires ascendantes forment une source d'espoir, même si c'est parfois à regret que les habitants quittent Grigny. Ce qui démontre aussi que l'opposition qui est souvent faite entre zones pavillonnaires et grands ensembles n'est pas tout à fait juste.

© C. Delfino/Éditions La Découverte

« Grigny est tout sauf un ghetto : c'est une ville connectée à l'agglomération parisienne et au reste du pays, ainsi qu'au reste du monde. »
Gérôme Truc

Le terme de "ghetto" renvoie non seulement à l'idée de relégation, mais aussi d'homogénéité sociale. À l'inverse, vous nous dites qu'avec 88 nationalités représentées, Grigny est une "ville-monde".

G.T. : Dès la fin des années 1960, Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire démontrent, en étudiant le cas d'Antony, que le propre d'un grand ensemble, c'est précisément de faire coexister des personnes appartenant à des groupes sociaux très différents. De ne pas être homogène socialement, donc.

On en revient à la question de la représentation de ces quartiers : on s'intéresse principalement à un certain type de population, "le jeune de banlieue". Effectivement, si vous allez à Grigny en fin d'après-midi, vous verrez des jeunes en capuche en train de "tenir le mur". Mais si vous arrivez à 5 ou 6 heures du matin, ce sont les travailleurs essentiels qui partent sur le chantier ou faire des ménages que vous verrez. Un peu plus tard, vous trouverez les retraités, qui vivent à Grigny comme dans tous les quartiers populaires. Parmi eux, vous trouverez des retraités blancs qui se sont installés depuis plusieurs années, qui sont engagés, au parti communiste, dans la paroisse ou les conseils syndicaux. Certes, ils sont conscients qu'ils connaissent de moins en moins "les jeunes", mais tous coexistent : la ville de Grigny, c'est tous ces gens-là à la fois.

P.G. : Cette question de mixité ou d'homogénéité sociale appelle de la prudence et de la nuance. Il existe dans les quartiers des formes de discrimination raciale et de ségrégation très fortes, mais il y a aussi des formes de mixité relative et, surtout, beaucoup de mobilités quotidiennes et résidentielles. Les habitants ne sont pas "enfermés" dans ces quartiers. Nous ne sommes ni dans la situation du ghetto noir américain, ni dans un modèle de fluidité complète, dans lequel ces quartiers seraient des sas d'intégration temporaires. Il y a des obstacles importants dans les mobilités. De plus en plus importants, d'ailleurs, à mesure que la crise du logement s'approfondit. ●

Propos recueillis par Hugo Christy

Nominations

Corrèze Habitat

© Corrèze Habitat

Jean-François Deshoulières, est directeur général de cet Office départemental depuis le 13 mars. Diplômé d'un master 2 en Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier et d'un master 1 en Développement et aménagement du territoire de l'université de Bordeaux, il occupait depuis 2017 la fonction de directeur du développement chez Noalis (groupe Action Logement) et était auparavant, de 2007 à 2016, responsable de programme chez Scalis (groupe Polylogis).

Petram

© S. Palmier

Pierre Tonneau, directeur général de SIA Habitat, est le nouveau directeur général de Petram, SAC composée de SIA Habitat, SIGH et la SA Hlm de l'Oise, trois bailleurs sociaux du groupe Habitat en Région. Diplômé de Neoma Business School, Pierre Tonneau avait pris en 2014 la direction générale du GIE du groupe Logement Français, puis rejoint SIGH en tant que président du directoire avant de devenir DG de SIA Habitat en 2024. ●

Vie des organismes

LILLE MÉTROPOLE HABITAT MUTE EN SEM

Le conseil métropolitain de la Métropole européenne de Lille (MEL) a retenu, le 24 avril, la proposition de **CDC Habitat** dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé à l'automne 2024 *« pour sécuriser le financement du programme d'investissement de Lille Métropole Habitat (LMH) »*. Un programme à 2,4 Md€ *« rendu possible par l'apport de 130 M€ de fonds propre et la transformation de l'actuel OPH en SEM »*, annonce la MEL. 95 M€ sont apportés par CDC Habitat et 35 M€ par la MEL (cette enveloppe était initialement dédiée à la convention 2019 entre la MEL et LMH). L'objectif est de réhabiliter plus de 12 000 logements (dont Anru) et d'en construire plus de 5 000 d'ici à 2035. Sachant que, sur près de 35 000 logements pour la plupart aux loyers très bas, 9 000 sont aujourd'hui classés en étiquette énergétique E et 800 en étiquettes F et G. Entre 2010 et 2020, seulement 4 000 logements avaient été traités, pour un coût moyen de 70 000 € par logement.

La nouvelle SEM sera majoritairement détenue par la MEL (69 % du capital), avec 31 % pour CDC Habitat, via sa filiale SAS Adestia. D'ici la fin 2025, une SEM transitoire sera constituée, avant l'absorption de LMH en décembre, via un transfert unique de patrimoine, et une entrée en vigueur de la SEM LMH au 1er janvier 2026. Conformément au pacte d'actionnaires, c'est la MEL qui proposera un président et un directeur général, nous précise le DG actuel de l'OPH, Maxime Bitter, qui entend rester adhérent de la FOPH comme les statuts de la Fédération le permettent.

© A. Traisnel / MEL

Le conseil communautaire de la MEL, le 24 avril 2025.

La MEL a retenu la proposition de CDC Habitat pour cinq raisons principales : les moyens de réaliser le programme de réhabilitation *« ambitieux »*, le maintien du budget de maintenance et des efforts de gestion courante, la présence sociale renforcée sur le terrain, la diversification de la production de logements neufs, et la mutualisation de services et de compétences. Et plus généralement parce qu'elle *« garantit le maintien du contrôle public sur cet outil fondamental de la politique locale du logement »*.

La quarantaine d'agents titulaires de la fonction publique seront réintégrés dans les effectifs de la MEL et, s'ils l'acceptent, placés en détachement auprès de la future SEM. Pour les 700 autres collaborateurs de LMH, leur contrat de travail sera automatiquement transféré dans la nouvelle société, *« sans impact pour leurs droits »*, précise la MEL. Elle assure par ailleurs qu'il n'y aura *« aucune incidence sur le niveau des loyers »*.

Un groupement constitué d'Action Logement et de **Vilogia** avait également candidaté à l'AMI. ● **V.L.**

ALTÉMED LANCE SA FONDATION AVEC DES RÉSIDENCES D'ARTISTES À LA MOSSON

Michaël Delafosse, maire de Montpellier et président de la Métropole, a lancé le 28 avril la fondation d'entreprise Altémed, en présence du président de l'OPH **ACM Habitat**, Michel Calvo, également son adjoint délégué à la Ville fraternelle et solidaire. À cette occasion, les membres fondateurs ont annoncé les résultats de l'appel à projets sur l'accueil en résidence, durant deux mois, d'artistes et d'artisans créateurs, dans le quartier de la Mosson. Sur les 42 candidatures déposées pour cette première édition, six ont été retenus. Ils bénéficieront d'une "bourse de résidence" de 2 500 €. Ils se sont installés le 5 mai avec l'idée d'*« aller à la rencontre des habitants et des associations pour contribuer à l'animation du quartier, voire co-construire des œuvres »*. Ils se sont d'ores et déjà engagés à participer au marché de la création, qui se déroulera le 26 juin, également sous la houlette de la fondation.

Dotée d'un budget d'1 M€ sur cinq ans, la fondation a pour horizon d'*« aménager et habiter une ville plus créative »*. Son objet est de soutenir des actions en faveur de l'art et de la culture dans le cadre d'opérations de construction situées dans la métropole, mais aussi dans toutes les communes du département de l'Hérault et même dans les communes limitrophes.

ACM Habitat est l'un des 18 membres fondateurs, avec notamment les autres filiales de la SEM Altémed (Serm, SA3M), mais aussi Vinci, Véolia, des promoteurs locaux, des notaires… Elle s'est adjoint dix personnalités qualifiées et compte un représentant du personnel d'ACM Habitat et un autre de la Serm ou de SA3M. ● **V.L.**

Parking

BAGNOLE 0 - BOXE 1

Une salle de boxe issue de la transformation de deux parkings désaffectés du parc d'**Ekidom** ouvrira au début de l'été dans le quartier Saint-Éloi de Poitiers. Les travaux de reconversion ont débuté en janvier. Le projet est porté par l'OPH avec la Ville, qui en est le financeur principal, en partenariat avec l'association AF Boxing Club.

D'une surface totale de 357 m², la salle comprendra un ring, du matériel d'entraînement (sacs de frappe, équipement de musculation…), des vestiaires, ainsi que des espaces d'accueil pour les entraîneurs et les pratiquants.

© Shutterstock

Deux parkings désaffectés d'Ekidom seront reconvertis en salle de boxe.

Selon les plans de l'architecte Patrick Vettier, les poteaux de soutènement du parking seront recouverts de mousse pour faire office de potences de frappe. Le flocage du plafond est également maintenu, avec l'ajout d'un fixateur blanc permettant d'augmenter la luminosité générale de l'espace. 50 % des murs seront équipés de miroirs pour accentuer encore la réflexion de la lumière et valoriser « *l'esthétique brute* » du lieu. Un isolant biosourcé a été choisi - l'Isocoton - issu du recyclage de textiles.

La salle de boxe sera raccordée au réseau de chaleur urbain du Grand Poitiers pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Le montant prévisionnel du projet s'élève à 380 000 €. Il est financé en partie par le Fonds d'initiative pour les quartiers (FIQ), fonds lancé en 2024 par la Ville de Poitiers pour soutenir des projets structurants dans les QPV Couronneries, Saint-Éloi, Beaulieu, Trois-Cités, Bel-Air et Bellejouanne, dans le cadre du contrat de ville. ● **V.L.**

HAUT LES COULEURS

À Villejuif, les murs du parking de la résidence Les Esselières, propriété de **Seqens**, ont été transformés par la fresque colorée de l'artiste Romane Charlot. Cette œuvre, inaugurée le 2 avril, est le fruit d'un partenariat avec la Ville, l'Apes et l'École des Beaux-arts de Paris. Artistique, l'espace est aussi participatif puisque Romane Charlot y animera des performances créatives avec plusieurs acteurs locaux. En compagnie de quatre artistes, elle avait d'ailleurs lancé le projet, le 11 janvier, par l'animation de sculptures lumineuses dans le parking, avec les habitants. Cette réalisation s'inscrit dans le cadre du programme du ministère de la Culture, "un immeuble, une œuvre", dans lequel l'ESH est engagée de longue date. ● **D.V.**

© APES

Services aux locataires

DEUX FLEUVES, UN SRC

Le groupe Deux Fleuves a inauguré le 25 mars le Service relation clientèle (SRC) commun à ses deux filiales OPH[1]. **Deux Fleuves Rhône Habitat** faisait appel à un Centre relation client (CRC) externalisé. **Deux Fleuves Loire Habitat** disposait déjà d'un SRC internalisé, avec de si bons retours des enquêtes de satisfaction clients que les deux OPH ont décidé de le partager. L'équipe a doublé, passant de 12 à 24 collaborateurs et collaboratrices. Après des sessions de formations et la mise en place d'outils informatiques, notamment un progiciel de gestion intégré commun, le SRC au grand complet s'est installé le 26 novembre sur le nouveau plateau. Depuis le 1er février, il prend en charge l'intégralité des appels de Deux Fleuves Rhône Habitat via un numéro de téléphone unique pour les locataires des deux organismes. ● **V.L.**

(1) Le groupe Deux Fleuves se compose de la SAC Au Fil des Deux Fleuves, des deux OPH fondateurs et de l'ESH Deux Fleuves Senior & Autonomie.

© Shutterstock

En bref

Entrées de ville. Dans le cadre d'un accord signé en décembre 2024, portant sur la cession d'un portefeuille immobilier de onze sites, Icade et le groupe Casino ont annoncé le 31 mars l'acquisition par le promoteur de neuf d'entre eux, pour un montant de 32 M€. Ces sites sont composés de parkings, de fonciers non bâtis, de murs et de lots annexes attenants à des magasins. Ils présenteraient « *un potentiel de transformation immobilière visant notamment à la reconversion des entrées de villes et leur requalification en quartiers mixtes* ». Deux sites, à Marseille et à Montpellier Sud, seront développés en partenariat avec le groupe CDC Habitat.

AMI pour l'accession. Action Logement lance "Initiatives Accession", un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à recueillir des initiatives innovantes destinées à faciliter l'accession à la propriété abordable des salariés. Le groupe paritaire entend identifier et développer des montages financiers ou des mécanismes inédits. Info sur : https://olab.actionlogement.fr/initiatives-accession. ●

HABITAT PARTICIPATIF

Grândola : c'est le plus grand !

Grandôla offre des vues sur les Pyrénées.

© L. Belluteau

La toiture-terrasse de deux des bâtiments est publique et accueille un snack-bar et une serre pour jardiner.

Ses grands balcons débordant de végétation se démarquent dans le centre-ville de Tarnos. L'ensemble Grândola, livré en décembre 2024, a été inauguré fin avril dans cette commune du sud des Landes, voisine de Bayonne et située en zone tendue. Il se décompose en trois bâtiments : un pour les 33 LLS gérés par le bailleur départemental **XL Habitat** (22 PLUS et 11 PLAI), et deux autres pour les 75 logements en accession sociale sous bail réel solidaire (BRS) mis en place avec l'OFS de la Coop'Hlm du **COL**, basée à Anglet. Soit au total une copropriété de 108 logements, gérée par Gecosol, syndic solidaire du COL. Ce serait, à ce jour, le plus grand ensemble d'habitat participatif de France.

Dès 2021, les futurs résidents ont suivi des réunions orchestrées par l'architecte Pierre-Étienne Faure, directeur de la SCIC toulousaine Faire Ville. Dix-huit réunions ont eu lieu pour s'approprier le projet et décider du fonctionnement de la résidence et des espaces partagés : un local de bricolage au rez-de-chaussée d'un des bâtiments, une salle commune et une toiture-terrasse de plus de 600 m². Le programme compte aussi un lieu de vie multifonctionnel qui associe une salle de spectacle, un restaurant associatif, un *rooftop*, un pôle d'économie sociale et solidaire proposant des solutions de mobilité (vente de vélos d'occasion, atelier de réparation, auto-école solidaire…).

« XL Habitat et le COL ont formé une SCCV (société civile de construction vente) pour ce projet », indique Jérôme Charriton, chargé de programmes immobiliers au COL. La SCCV a été le maître d'ouvrage de cette opération dont le prix de revient global se monte à 27 M€. La SCCV a délégué au COL la construction (18,5 M€). Elle a vendu : à XL habitat les 33 logements en LLS ; au COL les locaux destinés à la vie collective ; et aux accédants les 75 logements en BRS (11 T2, 28 T 3, 27 T 4 et 9 T5) à des prix 30 % inférieurs à ceux du marché (+ 1,82 euro/m² de redevance mensuelle).

La Ville est propriétaire d'un parc public de 1 300 m² sur les toits-terrasses couvrant deux des trois bâtiments. Ouvert à tous, avec un panorama exceptionnel sur la forêt, l'océan et les Pyrénées, il est accessible par ascenseur et accueille un bar-snack et une serre pour jardiner. La collectivité locale a aussi activé le levier participatif auprès des habitants, dans un souci de pédagogie, pour faire accepter la densité de l'ensemble en R+5 et recueillir leurs souhaits quant à l'usage des espaces collectifs. ● **N.D.C.**

© L. Belluteau

L'escalier et l'ascenseur centraux donnent accès à tous au parc public situé sur les toits.

Communication

DE BELLES HISTOIRES SUR YOUTUBE

Pour valoriser son travail d'accompagnement des plus vulnérables vers l'accès et le maintien dans un logement abordable, **Val Touraine Habitat** lance *Ensemble* sur sa chaîne YouTube. Cette série de cinq épisodes vidéo, réalisée par Cavales Production, met en lumière les récits de personnes après leur accès à un logement ou à l'emploi avec l'accompagnement de l'Office et de ses partenaires.

Abdelhak raconte ainsi sa *«fierté»* d'avoir retrouvé un logement, grâce au soutien de Val Touraine Habitat et de la Ficosil, dispositif d'insertion par le logement. Pour Philippe, *«ça redonne confiance en l'avenir, une nouvelle impulsion»,* après cinq ans de chômage et un nouvel emploi d'agent d'accueil avec l'appui de la régie de quartier de Jouélès-Tours. *«Ça m'a donné envie d'avancer dans mes rêves et dans mes projets, on se sent humain»*, témoigne Sofiane, à qui le Secours Populaire et Val Touraine Habitat ont permis d'équiper son logement en réutilisant du mobilier et de l'électroménager. Grâce aux Compagnons Bâtisseurs, Marie-Claude, 70 ans, se mijote à nouveau de bons petits plats dans sa cuisine et participe tous les jeudis aux ateliers d'auto-réhabilitation. *«Ça rompt un peu ma solitude, ça rebooste»*, dit-elle en partant d'un grand éclat de rire. *«Avoir un logement, c'est une nouvelle vie, là je me sens libre»,* affirme une femme victime de violences conjugales, locataire du bailleur depuis trois semaines, grâce au partenariat noué avec France Victimes.

© Val Touraine Habitat

La série *Ensemble* met en lumière les témoignages de personnes ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique pour accéder au logement et à l'emploi.

Au-delà de belles histoires, ces vidéos illustrent le rôle essentiel du logement pour asseoir la dignité des personnes aux parcours de vie fragile. ● **D.V.**

Agenda

Semaine nationale des pensions de famille

• du 19 au 25 mai

Pour la 5e édition de la Semaine nationale des pensions de famille, les structures participantes enverront des cartes postales aux élus locaux, partenaires, voisins, pour témoigner de l'importance de ces solutions de logement et de réinsertion. Plusieurs centaines de rendez-vous sont organisés sur tout le territoire : portes ouvertes, rencontres, expositions, activités sportives, débats, projections, etc. L'événement est organisé par l'Unafo, la Fondation pour le logement des défavorisés (ex-Fondation Abbé Pierre), la Fédération des acteurs de la solidarité, Soliha, la Fapil, Habitat et Humanisme, en partenariat avec la Dihal et l'USH.

Aujourd'hui, 25 000 personnes habitent en pension de famille après avoir connu la rue.

www.pensionsdefamille.org ●

© C. Pouget

Logement d'abord

LE SYCOMORE, UNE PENSION DE FAMILLE POUR PERSONNES EN PERTE DE RACINES

Vendée Habitat a posé la première pierre d'une pension de famille, à Luçon. Le Sycomore sera géré par l'association Areams, qui avait identifié des besoins sur ce territoire. Vingt personnes en situation de fragilité psychique et sociale, disposant de faibles ressources et nécessitant un suivi médico-social, seront accueillies dans la résidence, dans des T1 bis de 30 m². Elles disposeront d'une salle d'activités et de réunion de 50 m² avec cuisine et d'une salle de repos de 30 m² avec tisanerie, chacune dotée d'une terrasse. Au quotidien, un responsable de résidence et un animateur accompagneront les résidents.

Le bâtiment en R+1 (maître d'œuvre : Essentiel Architectes) sera équipé d'une installation photovoltaïque pour la production d'eau chaude sanitaire (avec appoint électrique). Le chauffage sera assuré par une pompe à chaleur eau/eau.

Coût du projet : 2,56 M€, dont des subventions de l'État et du Sydev (Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée). ● **M.T.**

© Essentiel Architectes

Les 20 logements disposeront de deux salles communes, ouvertes sur des terrasses.

Jeunes

UN BAILLEUR SOCIAL MAÎTRE D'OUVRAGE SUR UN CAMPUS

Au 1er trimestre de l'année prochaine, la construction d'une résidence de 107 logements pour étudiants et alternants (99 T1 et 8 T3) et d'un nouveau restaurant universitaire débuteront sur le campus Heinlex de Saint-Nazaire, qui accueille 2 400 étudiants. Le cabinet d'architecture Brenac & Gonzalez et associés a été sélectionné en décembre 2024 à l'issue d'un concours restreint sur esquisse. **Silène** et le Crous de Nantes Pays de la Loire portent ensemble le projet de près de 10 M€ HT. Une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre les deux partenaires prévoit que l'OPH nazairien en assure la gestion globale, étant donné l'étroite complémentarité des infrastructures au sein d'un même bâtiment.

La résidence universitaire intègrera des pratiques durables pour réduire son impact environnemental : la gestion des eaux pluviales sur site, le raccordement au réseau de chaleur urbain (RCU) et des infrastructures adaptées pour les modes de transport actifs, vélos et transports en commun, avec des accès facilités. Elle sera gérée par l'Arpej (Association de résidences pour étudiants et jeunes) qui accompagnera les futurs résidents. Le restaurant universitaire remplacera l'espace actuel, et proposera une capacité d'accueil élargie à 1 200 passages par jour.

Ce campus regroupe actuellement l'ensemble des formations universitaires de la ville. Les travaux seront financés par le Cnous/Crous, le Contrat de plan État-Région, la région Pays de la Loire et Saint-Nazaire Agglo. La résidence étudiante devrait être livrée au 4e trimestre 2028 et le nouveau restaurant universitaire au 4e trimestre 2027. ● **D.V.**

© Brenac & Gonzalez et associés

Développement durable et mobilités douces caractériseront la nouvelle résidence universitaire. ➲

ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE À LA RÉSIDENCE OLYMPIA

Les 40 jeunes actifs de la nouvelle résidence Olympia, à Besançon, ont découvert le fonctionnement de leur cadre de vie et l'accompagnement social ou financier dont ils bénéficient lors d'une rencontre organisée pour eux par **Néolia**, à la fin du mois de février. Ce rendez-vous était coordonné par le service locatif, le pôle recouvrement sud Franche-Comté et le pôle habitat accompagné, en présence d'une conseillère et d'une coordinatrice sociales, d'un responsable de secteur et d'un responsable d'agence clientèle. Parmi les sujets abordés : le règlement de la résidence, l'espace locataire dédié et la gestion du paiement des loyers.

© Néolia

➲ Les jeunes actifs locataires lors de la rencontre dans les locaux de leur résidence.

Tous âgés de moins de 30 ans, les occupants sont intérimaires, en contrat d'insertion ou en apprentissage. Onze font l'objet d'un accompagnement préventif de l'impayé, afin d'anticiper d'éventuelles difficultés financières. Dix-neuf sont suivis individuellement à titre préventif par la coordinatrice sociale, du fait de fragilités diagnostiquées lors de l'attribution des logements.

Premier logement pour la plupart d'entre eux, la résidence Olympia, ouverte en février, comprend quatorze T1 entièrement équipés, 24 T1 bis et deux T2, pour un loyer compris entre 340 € et 400 € hors chauffage, avec une buanderie, un parking et un local vélo. ● **D.V.**

Intergénérationnel

LE PARTAGE EN MAÎTRE-MOT

Né en 2018 lors d'une journée d'idéation citoyenne sur le bien-vieillir, le projet Re-Sources vise à créer un habitat intergénérationnel unique à Saint-Paul-lès-Romans, commune drômoise d'un peu moins de 2 000 habitants. Le projet a pu voir le jour après que la mairie a remporté en 2021 l'appel à manifestation d'intérêt "Démonstrateurs de la ville durable", une initiative France 2030 pilotée par la Banque des Territoires pour le compte de l'État. **Drôme Aménagement Habitat** est maître d'ouvrage et l'association Maison Re-Sources a été créée pour porter ce projet aux côtés de la mairie. Dès la phase de conception, les habitants ont été impliqués à travers des ateliers collaboratifs pour co-construire les usages et les espaces communs. Leur participation se poursuivra tout au long du processus de construction, et un collectif d'habitants sera mobilisé pour animer la vie du lieu et favoriser l'entraide au quotidien.

Le programme immobilier comprend 50 logements, dont 30 locatifs sociaux, parmi lesquels 50 % sont réservés aux seniors de plus de 65 ans. Les 20 autres sont en accession sociale à la propriété. Cette diversité de logements, allant du T1 bis au T5, est conçue pour répondre aux besoins de tous les profils. 80 % d'entre eux sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les logements sont pensés pour favoriser le maintien à domicile des seniors : douches accessibles, chemins lumineux. Des logements tandem, reliés mais indépendants, per-

mettent une cohabitation intergénérationnelle. La salle commune et les espaces de convivialité, comme les paliers de rencontre et la lingerie partagée, encouragent le vivre-ensemble. Les différents bâtiments et les espaces extérieurs (5 190 m² de jardins) sont par ailleurs accessibles à tous les résidents, quel que soit leur âge ou leur niveau de mobilité. Et plusieurs lieux d'échanges sont accessibles non seulement aux résidents, mais aussi à l'ensemble des habitants du village pour contribuer à la dynamique collective : salle polyvalente, bibliothèque et jardins partagés.

Pour réduire la dépendance à la voiture individuelle, une flotte de véhicules partagés (voitures et vélos électriques) sera à la disposition des habitants. Et, afin que les plus âgés en bénéficient également, une plateforme de covoiturage locale sera créée pour permettre aux habitants volontaires de les accompagner dans leurs déplacements. Toujours sur le plan écologique, le projet vise une réduction de 68 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et bioclimatiques. Les bâtiments respectent les exigences de la RE 2020 au seuil 2028. Des plantations favorisant la création d'îlots de fraîcheur et la biodiversité sont également prévues, tout comme la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts. ● **L.D.**

Parmi les espaces communs, la résidence comptera une bibliothèque, accessible aux autres habitants de la commune.

© Atelier des vergers

Seniors

HALTÈRE ET FOURCHETTE AU MENU

© Antin Résidences

Travailler son équilibre et sa mobilité pour une meilleure santé : un programme proposé aux seniors par Antin Résidences.

« *Touchez vos pieds avec vos doigts en gardant les jambes tendues ! Et 1 et 2 et 3 et 4 ! Pliez les genoux en ramenant un pied sur votre cuisse !* » Tels sont quelques-uns des exercices proposés à une cinquantaine de locataires seniors d'**Antin Résidences**, dans le cadre du programme Haltère et Fourchette, monté en association avec l'entreprise solidaire d'utilité sociale Été Indien, spécialisée dans l'accompagnement des personnes âgées. Combinant activités physiques adaptées et ateliers nutritionnels, ce programme vise à répondre à leurs besoins spécifiques en s'adaptant à leurs capacités et limites.

Le service de Développement social urbain (DSU) et les équipes de proximité du bailleur mènent cette démarche au sein de trois résidences : Les Allées du Lac, à Voisins-le-Bretonneux (78) ; Les Rigondes, à Bagnolet (93) ; et Les Bougimonts, aux Mureaux (78). Durant six mois, de mi-octobre 2024 à fin mai 2025, 24 séances d'activités physiques adaptées auront été organisées (équilibre, mobilité, renforcement musculaire) ainsi que seize ateliers nutritionnels (alimentation saine, gestion du poids, pathologies type diabète et hypertension).

Selon les communes où il se déroule, ce programme est financé par le Département (Bagnolet, Les Mureaux) ou par l'ARS (Voisins-le-Bretonneux). ● **A.F.**

DES SOLUTIONS POUR LES PERSONNES PRÉCAIRES VIEILLISSANTES

L'Uniopss[1] en est convaincue : *« Vieillir dignement après un parcours de rue, c'est possible ! »*. Son étude, soutenue par la Dihal et publiée le 9 avril, identifie des solutions et formule des préconisations pour mieux accompagner l'avancée en âge et la perte d'autonomie des personnes précaires vieillissantes accueillies dans les structures d'hébergement et le logement accompagné. Un phénomène nouveau puisque, jusqu'à une période récente, comme le souligne l'Uniopss, les personnes avec un long parcours de rue n'atteignaient pas l'âge de la perte d'autonomie.

Plusieurs initiatives de bailleurs sociaux sont citées dans l'étude : **Le Foyer Rémois** pour sa résidence autonomie Geneviève Tilloy ; **Morbihan Habitat** pour son village intergénérationnel de Lanvaux, **Vilogia** pour sa résidence Aureum à Nantes, **Néolia** pour son béguinage Villagénération à Noidans-lès-Vesoul (Haute-Saône)…

Un premier lot de préconisations invite à diversifier l'offre : développer les petites unités de vie (PUV), sécuriser le financement des porteurs de projet d'habitat inclusif, mais aussi *« renforcer l'offre et le financement de logements sociaux globalement, ce qui profitera notamment aux personnes âgées précaires »*. Dans ce cadre, l'Uniopss recommande de supprimer la RLS et de programmer une construction *« ambitieuse »* de logements locatifs sociaux (ambition qu'elle évalue à 200 000 par an).

Par ailleurs, elle suggère de favoriser un *continuum* de prise en charge des personnes âgées précaires *« pour éviter les ruptures de parcours »* et consolider le droit commun *« qui étaye les personnes âgées précaires »*. ● **V.L.**

(1) L'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (Uniopss) représente 35 000 établissements du monde associatif et de l'économie sociale et solidaire.

© Néolia, Villagénération

Violences intrafamiliales

81 NOUVELLES PLACES SÉCURISÉES À PARIS

En 2016, **Vilogia** avait acquis un parking silo dans le 10e arrondissement parisien. Neuf ans plus tard, l'ESH a inauguré sur ce site une pension de famille de 30 logements conventionnés ouverts aux femmes en situation de grande vulnérabilité, ainsi qu'un CHRS de 51 logements. *« Cette résidence est un symbole de ce qui peut être accompli lorsque des partenaires publics, privés et associatifs unissent leurs forces,* a déclaré Philippe Rémignon, président du directoire de Vilogia lors de l'inauguration, le 8 mars. *Elle offre aux femmes victimes de violence un cadre de vie sécurisé, en plein cœur de Paris, pour rompre leur isolement et leur permettre de se reconstruire ».*

Deux associations géreront cet immeuble : FIT - Une femme, un toit prendra en charge les 51 places d'hébergement et de réinsertion sociale pour les jeunes femmes victimes de violence ; Aurore s'occupera de la gestion des 30 logements en pension de famille et accompagnera les femmes en situation de précarité ou d'exclusion. Leur rôle sera aussi d'offrir la sécurité, le soutien et l'accompagnement aux occupantes. Le site est sécurisé par des caméras de surveillance. À l'intérieur, il propose des locaux à usage commun pour favoriser les rencontres et les échanges entre les habitantes.

17 M€ ont été investis, cofinancés par l'État, la Ville de Paris, la Banque des Territoires et la Région Île-de-France. ● **D.V.**

© F. Delangle

La résidence, labellisée Effinergie, est sécurisée par des caméras de surveillance.

Habitat inclusif

RENOUVEAU EN CLAIR HORIZON

© Loir & Cher Logement

L'espace commun est habillé de lames de bois faisant référence aux granges de ce territoire rural.

La nouvelle résidence Le Clair Horizon marque le renouveau d'un ancien foyer de 20 logements, à Oucques-la-Nouvelle, qui avait subi un incendie détériorant plusieurs chambres et espaces communs. Pour le compte de l'association T'hand'M, propriétaire du foncier, **Loir-et-Cher Logement** a érigé un nouveau bâtiment juste à côté de l'ancien, de 20 chambres, dédié à des personnes en situation de handicap atteintes de déficiences auditives avec troubles associés (psychiatriques, moteurs…). Elles avaient été relogées temporairement.

Le nouveau bâtiment se déploie en deux longères, reliées par un espace commun habillé de lames de bois faisant référence aux granges. L'ensemble comprend aussi un bureau pour les éducateurs, une salle de santé, un local pour le linge. Les cheminements ont été particulièrement travaillés avec une largeur importante et des ouvertures sur l'extérieur. De même, les logements sont tous dotés d'une porte vitrée et d'un accès direct sur une terrasse. La structure dessinée par le cabinet Créa'ture Architectes se veut peu contraignante et évolutive.

Les 20 T1 sont conventionnés foyer-logement PLS. Coût total de cette opération, qui atteint le niveau E3C1 : 2,7 M€. ● **M.T.**

Insertion

CHANTIERS ÉDUCATIFS POUR JEUNES ET PUBLICS FRAGILES

Inolya a organisé de nouveaux chantiers éducatifs dans ses résidences au mois d'avril, pour permettre à des groupes de quatre à huit jeunes, encadrés par un animateur, de révéler ou d'acquérir de nouveaux savoir-faire, compétences psycho-sociales et savoir-être en milieu professionnel, de prendre confiance en eux et d'être valorisés aux yeux des habitants. Les trois chantiers se sont déroulés avec le 14 Prévention Jeunesse, un établissement public. Au programme : nettoyage et réfection des peintures des couloirs des caves et du local d'ordures ménagères à Hérouville-Saint-Clair, du 10 au 16 avril ; rénovation des peintures de caves à Caen, du 14 au 25 avril ; peinture de deux porches à Mondeville, du 15 au 18 avril. L'OPH du Calvados mène également des actions de remobilisation des publics fragiles à Hérouville-Saint-Clair, dans les résidences Liverpool et Héraklion. Ce chantier, réalisé avec CAP'Sport, porte sur la réfection des couloirs des caves et escaliers. Il se déroule jusqu'au 13 juin. ● **D.V.**

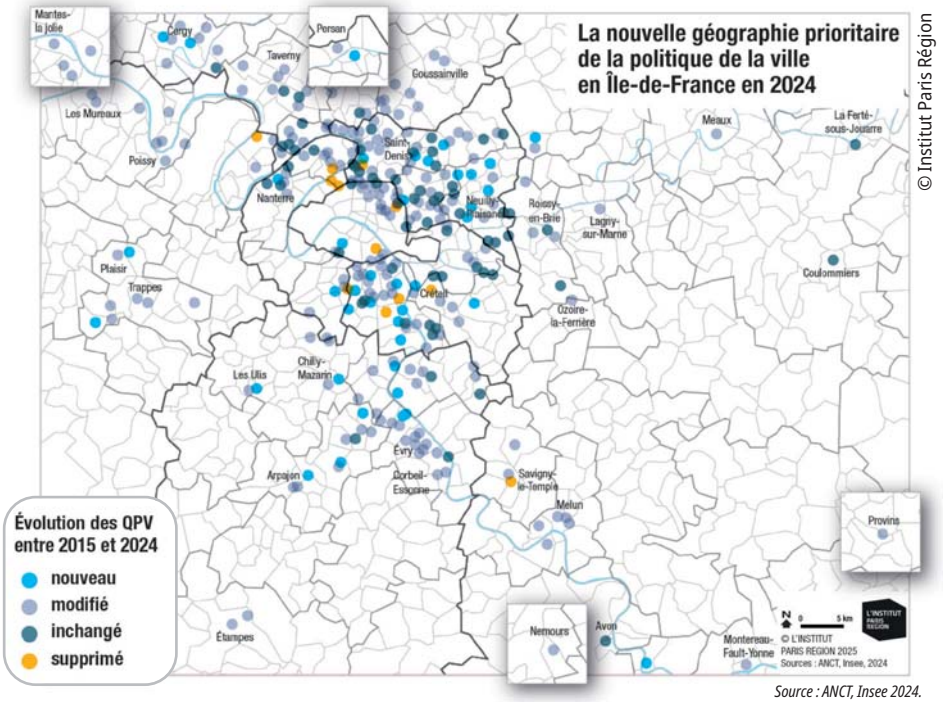
© Shutterstock

Réfection des peintures au programme des chantiers éducatifs d'Inolya.

Île-de-France

Les QPV franciliens, entre paupérisation et gentrification

Avec 1,7 million de Franciliens vivant dans un QPV, soit un Francilien sur sept, l'Île-de-France demeure la région la plus concernée par la politique de la ville. Un phénomène qui s'accentue même puisque, avec l'actualisation en 2024 de la carte de la géographie prioritaire, la région capitale compte désormais 298 QPV contre 272 en 2015, indique l'Institut Paris Région, qui a publié le 10 avril une *Note rapide* intitulée *Les Quartiers en politique de la ville, reflet des évolutions de la géographie sociale francilienne.* Quarante nouveaux quartiers (soit 74 200 habitants), marqués par une précarité socio-économique croissante, ont intégré en 2024 la géographie prioritaire. Tandis que douze quartiers en sont sortis[1], notamment en raison de l'installation de populations plus aisées en lien avec des projets d'aménagement et la baisse de la population plus modeste. *« Localement, les démolitions, la diversification de l'habitat (qui conduit à réduire la part de logements sociaux au profit de l'accession à la propriété et du locatif privé) et la construction de petits logements à la place des logements familiaux conjuguent leurs effets pour modifier la morphologie urbaine et le profil social de certains quartiers »*, notent les auteures de l'étude, Sandrine Beaufils et Hélène Joinet. *« Cette évolution traduit à la fois la paupérisation de certains territoires et la gentrification d'autres secteurs »,* ajoutent-elles. Par exemple, en Seine-Saint-Denis, département le plus pauvre de l'Hexagone, 42 % de la population vit en QPV, soit 3,1 points de plus qu'en 2015. Mais le quartier Pleyel - haut lieu des JO 2024, où une nouvelle gare de la ligne 14 a été créée en attendant les lignes 15, 16 et 17 - est sorti du périmètre QPV ; en cinq ans, sa population a baissé de 520 habitants et le niveau de vie médian des ménages a progressé de 22 %. *A contrario,* onze nouveaux QPV sont entrés dans la géographie prioritaire de la Seine-Saint-Denis en 2024, par exemple à Livry-Gargan qui en compte désormais deux. ● **A.F.**



© Institut Paris Région

Source : ANCT, Insee 2024.

(1) Le total du nombre de QPV en 2024 est bien de 298 du fait de QPV ayant fusionné ou subi des scissions.

Un accord-cadre ALI-EPF pour requalifier le pavillonnaire dégradé

Action Logement Immobilier (ALI) et Sifae, filiale de l'EPF Île-de-France, ont lancé en avril un accord-cadre multisites de conception-réalisation visant à requalifier massivement les zones pavillonnaires dégradées en Île-de-France. Dotée d'un montant maximal de 50 M€ HT sur quatre ans, la démarche permet de mutualiser les études et les travaux sur plusieurs sites en vue de construire un modèle reproductible pour lutter contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil. Et au passage valoriser *« l'exemplarité des acteurs du logement social »,* soulignent ALI et Sifae. Le principe étant que les travaux réalisés sur les pavillons acquis par Sifae seront portés par différentes filiales d'ALI et notamment **Seqens** qui s'est déjà positionné. Ils comprendront réhabilitation, extension/ surélévation, déconstruction et reconstruction, pour aboutir à des logements *« performants et durables »* (étiquette C minimum), individuels ou en très petits collectifs.

À l'issue de la phase de consultation, et après signature en décembre 2025, une première liste de 30 à 50 fonciers, représentant 60 à 80 logements, sera intégrée, avec une montée en charge progressive tout au long de la durée du marché. L'ambition est de traiter jusqu'à 250 pavillons dégradés sur l'ensemble de l'accord-cadre, tous bailleurs franciliens confondus du groupe Action Logement.

La démarche vise à mettre en œuvre, dès la phase de conception, une organisation spécifique adaptée aux opérations en diffus multisites. Il s'agit également de sécuriser les coûts des travaux par une approche coordonnée entre conception et réalisation et de créer un modèle d'intervention pour traiter des petites opérations multisites en secteur urbain dense.

Le marché sera passé dans le cadre de la convention-cadre de groupements de commandes d'Action Logement. ● **V.L.**

Un pavillon à Pierrefitte.

© SIFAE

RÉHABILITATIONS

© L. Belluteau

Beaucourt (90). Les douze logements de cette résidence datant de la fin des années 1960 ont été rénovés, passant d'une étiquette énergétique F à B. Les travaux ont consisté en la pose d'une ITE, la réfection des fenêtres et l'extension des balcons en structure rapportée en bois. À l'intérieur des logements, les installations sanitaires et salles de bains ont été refaites ; les celliers ont été réintégrés dans chaque logement. Les pompes à chaleur individuelles sont placées dans des enclos extérieurs. Les halls d'entrée ont été réaménagés pour créer de vrais sas. Coût total de l'opération : 1,66 M€ TTC. Arch. : MSA Architectes. ● **Territoire Habitat**

© G. Pépin

La Ciotat (13). La réhabilitation de la résidence Maltemps, comportant 120 logements répartis sur six bâtiments en R+4, a permis de passer d'une étiquette D à A, divisant par deux les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. Dans les logements, l'installation de brise-soleils au sud et de volets coulissants sur les loggias permet d'améliorer le confort d'été. Les salles de bains ont été adaptées aux besoins des seniors et la VMC, la chaudière et la robinetterie ont été remplacées. Au sein des parties communes, des accès PMR ont été créés, les espaces extérieurs ont été embellis et les stationnements optimisés. Coût total : 4,3 M€. Arch. : Sébastien Labastie & Guillaume Pépin. ● **Unicil**

© Petits génies de l'architecture

Toulouse (31). Dans le quartier Mirail-Université, la résidence Papus-Mirail est en cours de réhabilitation depuis le mois de février, pour une livraison prévue au second trimestre 2026. Elle passera de 182 logements à 190, par la création de huit nouveaux logements en lieu et place des porches traversants. Les travaux visent à passer d'une étiquette D à B et obtenir la certification BBC Rénovation Effinergie. Ils comprennent la pose d'une ITE et le remplacement des menuiseries, tandis que la nouvelle teinte bleu-gris des façades et la modification des garde-corps des balcons moderniseront l'apparence de la résidence. Coût total de l'opération : 11 M€. Arch. : Petits génies de l'architecture. ● **Toulouse Métropole Habitat**

© Andia - H. Abbadie

Fleury-les-Aubrais (45). Les 246 logements réhabilités de la résidence Villevaude ont été inaugurés le 26 février. Démarrés en mars 2022, les travaux ont porté sur l'isolation thermique par l'extérieur, associée à une rénovation esthétique des façades via des bardages aux teintes dorées, argentées et oxydées. À l'intérieur des logements, les sanitaires et salles de bains ont été réaménagés, le système de chauffage a été modernisé, une VMC a été installée et les anciens séchoirs ont été transformés en espaces habitables. L'opération est accompagnée d'une requalification des espaces extérieurs, avec la création d'une micro-forêt de 400 m² et l'installation de nids artificiels en partenariat avec la LPO (ligue pour la protection des oiseaux). Coût total de l'opération : 11,3 M€. Arch. : Jahel. ● **ICF Habitat Atlantique**

EnergieSprong

Une rénovation pas que de façades

© Altyn

Plus de 1 600 m² d'ombrières photovoltaïques ont été installés sur le parking.

Sarthe Habitat a inauguré le 23 avril au Mans la résidence Georges Gauthier : trois bâtiments R+14, soit 251 logements, rénovés selon la démarche EnergieSprong. Les travaux avaient commencé en janvier 2023, en site occupé.

Cette opération, qui représente un investissement de 21 M€, a impliqué une refonte complète de l'isolation (réalisation de façades à ossature bois - FOB - pour assurer une isolation performante par l'extérieur), mais aussi des systèmes de chauffage (chaufferie bois à pellets, ombrières photovoltaïques) et de ventilation, ainsi qu'une modernisation des logements et des parties communes.

Les planchers chauffants électriques ont laissé place à des radiateurs ; les ballons d'eau chaude individuels ont été remplacés par un raccordement à la nouvelle chaufferie bois. Dans les salles de bains, les baignoires ont été supprimées au profit de douches adaptées, en particulier dans les 49 logements bénéficiant du label Habitat senior services (HSS). Les loggias ont été entièrement réhabilitées (sol, murs, plafonds) et les menuiseries changées, incluant des volets roulants électriques pour un meilleur confort thermique et acoustique. Dans les parties communes, la mise en place d'un nouveau système de désenfumage et l'isolation phonique des colonnes d'eaux usées ont renforcé la sécurité et le bien-être des résidents.

De plus, 1 600 m² d'ombrières photovoltaïques ont été installés sur le parking, produisant une énergie renouvelable conséquente, directement raccordée au réseau, en revente totale. Une phase d'ajustement est en cours afin d'optimiser leurs performances, mais les premiers résultats sont très encourageants : la consommation d'énergie a déjà été réduite d'environ 50 % depuis cet hiver, rapporte le bailleur.

Le projet s'inscrit dans la dynamique collective Energie Sprong portée par l'**USH des Pays de la Loire** avec treize autres bailleurs, au sein du programme Mash (Mutualisation d'achat au service de l'habitat), première centrale d'achat régionale dédiée aux logements à énergie zéro. ● **A.F.**

Réhabilitation

Des maisons ouvrières rénovées de l'intérieur

Centre Alsace Habitat a inauguré le 1er avril la réhabilitation de la résidence Kuhlmann de 94 logements, à Colmar, quelques semaines après la réception des travaux. Protégées par le PLU, les maisons ouvrières de trois niveaux ont été isolées par l'intérieur pour préserver les façades présentant un intérêt architectural, notamment au niveau des encadrements de portes et de fenêtres.

La résidence a également bénéficié d'une isolation des rampants de toiture, des combles et des caves, d'une reconstitution des greniers et d'une isolation phonique par l'ajout de faux-plafonds. Les fenêtres ont été remplacées par du double ou triple vitrage, de nouvelles têtes thermostatiques ont été posées pour le chauffage, et le système de VMC a été changé. Les installations électriques des logements ont été mises en sécurité. Au cas par cas, certaines salles de bains et sanitaires ont été remplacés.

La société Joaquim Armindo, retenue pour les travaux, a réalisé le chantier en site occupé, à raison de deux semaines par logement. Pour déranger le moins possible les locataires et identifier les problématiques en amont, elle a réalisé des prototypes de ces travaux dans des logements vacants de la coopérative Hlm. Responsable de la médiation avec les occupants, elle leur a distribué, lors de la première réunion, des livrets détaillant le déroulement des chantiers, la liste des intervenants et leur rôle. Cette modernisation a permis aux logements, classés E et F avant travaux, de gagner deux classes énergétiques, et de réduire les charges des locataires.

La résidence Kuhlmann fait partie des cinq résidences colmariennes dont la rénovation avait été engagée en 2022 par Centre Alsace Habitat, en conception-réalisation, pour un total de 202 logements, financés dans le cadre du Plan de relance en 2021. Sur ces chantiers de 7 M€, les aides ont représenté environ 2 M€. ● **D.V.**

Résidence Kuhlmann, après travaux. © CAH

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Lancement du collectif Nos villes à 50°C

Seqens et CDC Habitat ont lancé le 10 avril un collectif de 25 partenaires motivés pour accélérer le rythme d'adaptation des bâtiments au changement climatique et le systématiser dans tout acte de construire ou de réhabiliter.

En 2024, la température de la planète s'était réchauffée de 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle. Soit le seuil maximal fixé par l'Accord de Paris, signé il y a presque dix ans. Pour accélérer l'adaptation des bâtiments, **Seqens** et **CDC Habitat** ont lancé le 10 avril le collectif Nos villes à 50 °C, initiative coordonnée par la société de conseil A4MT. Elle réunit 25 partenaires, parmi lesquels la **RIVP, Immobilière 3F**, Action Logement, la Ville de Paris, des aménageurs, experts du climat, groupes du BTP, bureaux d'études, etc.

Paris avait été précurseur, en 2020, avec la mission Paris à 50 °C, dont le rapport a été rendu il y a deux ans. Pour son président, Alexandre Florentin, *« le Plan national d'adaptation au changement climatique a le mérite d'exister dans un moment de recul international ; il pose des questions intéressantes, mais ne répond pas à grand-chose, et surtout n'est absolument pas financé »*.

Seqens et CDC Habitat entendent expérimenter un ensemble de solutions en neuf et en rénovation et partager des pratiques vertueuses pour se positionner *« en avance de phase »*, selon le terme de Marion Oechsli, directrice générale de Seqens. La filiale d'Action Logement vise la neutralité carbone pour toutes ses opérations dès 2040, dix ans avant le délai fixé par la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). *« Nous avons réalisé un travail de cartographie de la vulnérabilité du parc aux îlots de chaleur afin de prioriser les enjeux particuliers dans certaines zones »*, précise la directrice générale.

De son côté, CDC Habitat a mis en place un plan stratégique climat en 2023, auquel le groupe a ajouté un volet adaptation. Son objectif est de limiter sa consommation d'énergie primaire à 110 kWh et d'émettre moins de 15 kg de CO_2 par m^2 et par an à l'horizon 2030, pour aligner le plus tôt possible son patrimoine sur la trajectoire nationale visant à limiter la hausse des températures sur la planète à 1,5 °C d'ici à 2100 (lire AH 1231). Un travail qui passe, comme chez Seqens, par une cartographie du patrimoine, puis la construction d'un diagnostic de performance résilience (DPR) pour *« identifier les travaux d'adaptation au réchauffement et traiter à la fois les dimensions adaptation et atténuation »*, souligne Clément Lecuivre, directeur général du groupe. L'ambition du collectif est d'adapter, d'ici 2030, 10 % des logements en France.

Les deux partenaires n'entendent pas - pour le moment - faire reposer leur méthode uniquement sur les innovations technologiques, mais plutôt sur *« les solutions déjà existantes »* pour systématiser l'adaptation : la végétalisation, la gestion intégrée des eaux pluviales *« pour recycler les eaux de pluie au plus près »* et créer *« des îlots de fraîcheur naturels »*, la construction bioclimatique, la ventilation naturelle, les brasseurs d'air, *« qui consomment dix fois moins qu'un climatiseur et ne coûtent que 250 € environ »*, constate Clément Lecuivre. Une solution qui réduit la température dans les logements de 4° à 5°, selon lui. Pour *« aller chercher le confort d'été »*, Seqens a posé des volets sur tous ses bâtiments construits et réhabilités en 2025. Ce qui *« marche de manière systématique »*, assure Marion Oechsli. La société expérimentera d'autres procédés, plus "innovants", sur trois de ses patrimoines des années 1950, 1960 et 1980, pour analyser comment chaque bâti réagit.

La peinture réfléchissante est aussi l'une des solutions retenues par la mission Paris à 50 °C. Un appel à projets international sera d'ailleurs lancé prochainement par la Ville, *« afin de trouver des solutions pour transformer et rénover les toitures en pente, en zinc ou en tuile »*, annonce Pénélope Komitès, adjointe à la maire de Paris en charge de la Résilience. ● **D.V.**

Les représentants des 25 membres du collectif, à l'Académie du Climat, le 10 avril, à Paris.

© D. Valranges

Décarbonation

Avec la Calypso, Angers Loire Habitat se plonge dans le béton bas-carbone

© Angers Loire Habitat

Les deux bâtiments sont reliés par une passerelle couverte.

Pour la première fois, Angers Loire Habitat expérimente un béton bas-carbone, dans la construction des 32 logements de La Calypso, à Montreuil-Juigné (49). L'Office Hlm a utilisé, pour une partie de l'un des niveaux de la résidence, un béton décarboné sans clinker. Le matériau est développé par la société Hoffmann Green Cements, et validé par le CSTB. *«Avec une production du ciment en Vendée et la formulation du béton à Avrillé dans la centrale Edycem, l'impact carbone du transport est lui aussi maîtrisé»,* se félicite le bailleur social qui estime que les émissions de CO_2 sont ainsi divisées par 3,5 par rapport à un ciment traditionnel.

Situé dans la ZAC du Haut-Coudray, le programme de 32 logements locatifs inauguré début avril s'organise en deux bâtiments de quatre niveaux reliés par une passerelle couverte (architecte : cabinet Rolland et Associés). Les logements, allant du T2 au T5 (PLAI et PLUS), disposent pour certains d'un jardin ou d'une terrasse, d'un balcon pour les autres. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz à condensation. Les locataires bénéficient de deux locaux vélos et de places de stationnements en box au rez-de-chaussée de la résidence, ainsi que de quatre places extérieures pour les visiteurs.

Coût de l'opération : 4,6 M€ dont 25 % financés sur fonds propres, 66 % par des emprunts (Banque des Territoires, Action Logement, Crédit Agricole) et 9 % par des subventions d'Angers Loire Métropole et de l'Anru, puisque cette opération participe à la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du NPNRU angevin. ● **M.T.**

Arrondir les angles

À Nantes, les travaux de gros œuvre de la résidence Josette Bocq s'achèvent. Le nouveau bâtiment d'**Atlantique Habitations**, dessiné par l'agence d'architecture Faun, développe sur la place des Dervallières ses courbes en voile de béton bas-carbone. L'entreprise vendéenne Hoffmann Green fournit un ciment avec 0 % de clinker, émettant cinq fois moins de CO_2 qu'un ciment classique, mis en œuvre par Defontaine Construction.

La résidence compte cinq commerces en rez-de-chaussée au-dessus desquels prennent place 23 logements locatifs sociaux, allant du T1 au T4. Chacun disposera d'une loggia ou d'une terrasse. Une partie du R+1 proposera une grande terrasse commune pour tous les locataires ; d'autres, végétalisées mais non accessibles au public, situées à d'autres niveaux, permettront d'absorber les eaux de pluie. Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur urbain. Une ventilation simple flux avec compteur individuel sera présente dans chaque logement.

Les premiers locataires sont attendus pour mars 2026. ● **M.T.**

Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur urbain.

© Faun archi

Géothermie

Forer pour chauffer et rafraîchir 50 logements classés A

La géothermie sera couplée au photovoltaïque.

© Tarn Habitat

Neuf forages à 150 mètres de profondeur : cette opération en géothermie menée par l'OPH **Tarn Habitat** est en cours au Domaine des Grèzes, quartier à énergie positive à Lescure-d'Albigeois.

La livraison de 50 logements locatifs sociaux est prévue à l'été 2026. La combinaison et la synchronisation de deux technologies - photovoltaïque et géothermie- permettra de fournir du chauffage et du rafraîchissement naturel à tous les logements, sans créer d'îlot de chaleur, par simple circulation de l'eau dans les forages. Le chauffage collectif sera assuré par pompe à chaleur géothermique et diffusé dans les logements par plancher chauffant. Ce système permettra également un rafraîchissement en été, par *geocooling*, le plancher devenant alors rafraîchissant.

Des panneaux solaires en toiture assureront une production annuelle d'électricité d'environ 245 000 kWh. Cette garantie de surperformance environnementale est affirmée par le label Promotelec Habitat neuf.

Les 50 logements locatifs du Domaine des Grèzes, tous en étiquette énergétique A, sont composés de : cinq villas T4 (3 PLUS et 2 PLAI), 20 logements semi-collectifs, soit six T2 et quatorze T3 (dont 3 PLAI et 17 PLUS), et 25 logements collectifs dont onze PLAI et quatorze PLUS (7 T2, 16 T3 et 2 T4). Le programme comprend également 50 lots à bâtir en cours de vente par Tarn Habitat. ● **A.F.**

Reconversion

Un presbytère transformé en logements passifs à Challes-les-Eaux

Le nouveau bâtiment comprenant sept logements respectera les volumes du presbytère.

© Nunc Architectes

La commune de Challes-les-Eaux, coquette station thermale savoyarde du Grand Chambéry, accueillera en 2026, autour d'un ancien presbytère rénové, son premier programme de logements sociaux. Le conseil municipal a retenu la candidature de **Cristal Habitat** pour la création de neuf logements locatifs sociaux qui visent le label Bâtiment passif (Passivhaus). Mené avec le cabinet Nunc Architectes, le projet comprend la reconversion de l'ex-maison du curé et la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle ; celui-ci reprendra les codes architecturaux et les volumes du presbytère pour s'intégrer dans le quartier.

Les façades et la toiture du bâtiment existant seront rénovées. À l'étage, l'appartement actuel, en très bon état, sera conservé. Au rez-de-chaussée, un nouveau logement accessible aux personnes à mobilité réduite sera aménagé.

Le nouveau bâtiment abritera sept logements sur deux niveaux : des trois pièces de 74,5 m² et des quatre pièces de 86 à 92 m² avec balcon. La programmation prévoit trois PLS (2 T3 et 1 T4 avec cuisine équipée), ainsi que deux PLUS (1 T3 et 1 T4) et deux PLAI (1 T3 et 1 T4) dans le cadre de la reconstitution de l'offre faisant suite aux démolitions dans le quartier Anru du Nord des Combes des Hauts-de-Chambéry.

La démarche environnementale est déclinée sur l'ensemble de la parcelle. Un parking a été aménagé en sous-sol afin de remplacer les places de stationnement en surface par des plantations : arbustes, arbres fruitiers et potagers partagés seront arrosés avec les eaux pluviales collectées sur le toit, qui sera végétalisé pour une meilleure rétention.

Les travaux ont démarré en novembre 2024, pour une livraison prévue en janvier 2026. Cette opération d'un montant de 2,2 M€ est soutenue par la Banque des Territoires, Action Logement, le Grand Chambéry et l'Anru. ● **A.F.**

Architecture

BRS à l'Oléronaise

Deux programmes immobiliers en bail réel solidaire (BRS) sont en cours de construction sur l'île d'Oléron par **Maisons Prim'Access**, filiale accession sociale de la Compagnie du Logement. Dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, le programme Trait d'Union reprend les codes du bâti local : façades avec enduit taloché blanc, toitures en tuiles romanes, volets battants en bois ou en aluminium, dans des teintes vertes ou bleues, typiques de l'île. Conçu par l'architecte Sébastien Pellereau, il comportera cinq maisons neuves, à étage. Deux seront des T3 de 70 m², tandis que les trois autres seront des T4, variant entre 85 et 88 m². Chaque maison disposera de deux places de stationnement extérieur, ainsi que d'un abri de jardin. Les prix de vente vont de 194 000 € (T3) à 230 500 € (T4). La redevance mensuelle sera comprise entre 72 et 91 €, versée à Terra Noé, l'organisme de foncier solidaire (OFS).

Les six maisons individuelles qui seront construites à Saint-Denis-d'Oléron, dans le cadre du programme La Bétaudière, adoptent également une architecture traditionnelle en harmonie avec le paysage local (architecte : Christophe Rivalland). Cinq seront de plain-pied et une à étage. Chaque maison offrira une surface moyenne de 83 m², composée de trois chambres, d'un salon-séjour-cuisine spacieux et d'un cellier. Ces habitations seront également dotées d'un garage ou d'un local à vélos. Les maisons seront commercialisées à partir de 225 500 €, avec une redevance d'environ 87 € par mois pour le même OFS. Le terrain communal sur lequel elles sont construites accueillera, en plus de ces six logements en BRS, trois maisons T4 en accession libre. ● **L.D.**

Les deux projets reprennent les codes de l'architecture de l'Île d'Oléron. Ici, le programme Trait d'Union à Saint-Georges-d'Oléron.

© S. Pellereau

Patrimoine

Quatre ans de travail pour réutiliser des solives de 100 ans d'âge

© Vosgelis

220 solives centenaires sont récupérées sur trois bâtiment déconstruits.

Les solives sont posées sur l'ossature d'une nouvelle résidence pour 100 ans de plus.

Le 17 avril, les solives en bois de trois immeubles déconstruits de **Vosgelis** ont été posées pour réaliser l'ossature d'une nouvelle résidence de l'OPH à Remiremont. Elle sera destinée aux seniors et hébergera au rez-de-chaussée une agence de proximité.

Quatre années de recherche, d'expérimentations et d'engagement collectif ont été nécessaires pour cette opération validée par un bureau de contrôle, les solives réutilisées étant centenaires. Tout a commencé en 2021 lorsqu'Odran Lemaitre, alors étudiant ingénieur à l'Enstib (École nationale supérieure des technologies et industries du bois) d'Épinal effectue son stage de fin d'études chez Vosgelis. Il établit un diagnostic ressources des bâtiments voués à la démolition. Il définit une méthodologie de déconstruction, de stockage des solives et de caractérisation de leurs qualités techniques. En juin 2022, un test grandeur nature est réalisé sur quinze solives issues des planchers des anciens immeubles. Leur résistance est confirmée, validant la faisabilité du projet.

Depuis, le jeune ingénieur a enchaîné avec une thèse sur le réemploi, en alternance chez Vosgelis et au sein du Lermab (Laboratoires d'études et de recherche sur le matériau bois de l'université de Lorraine). En 2024, il trie les matériaux à l'issue de la démolition des trois bâtiments. Certains sont cédés à des associations, d'autres requalifiés et réemployés dans la nouvelle résidence, dont la structure sur-mesure est adaptée aux dimensions des solives récupérées. La déconstruction se poursuit, avec un démontage méticuleux, un an de stockage dans des conditions optimales, des tests de rupture : 220 solives se succèdent entre les mains des experts, entreprises, bureau d'études, laboratoire, architectes, techniciens.

La résidence sera livrée début 2026. Elle intègrera une isolation bois, des ressources locales, la gestion responsable de l'eau, tout en respectant la biodiversité. ● **D.V.**

Une résidence Art déco vise le label BBC Effinergie Rénovation

Conçue en 1929, la résidence Art déco Le Calvaire à Toulouse compte trois bâtiments, 93 logements et cinq locaux d'activités. Propriété de **Toulouse Métropole Habitat**, cet ensemble - qui est l'une des premières résidences Hlm de Toulouse - vit une importante campagne de travaux de réhabilitation et de résidentialisation depuis novembre dernier : isolation thermique, raccordement au réseau de chaleur urbain, réfection et isolation de la toiture et remplacement de la couverture, changement des portes palières, réaménagement des installations sanitaires, création de terrasses et de balcons… Le tout en préservant les mosaïques Art nouveau de deux des bâtiments, ainsi que des modénatures des façades du XIXe siècle et Art déco.

Dix-neuf logements seront adaptés en habitat senior, facilitant le maintien à domicile. Un ascenseur sera créé dans l'un des bâtiments et les parties communes seront repensées.

Les espaces extérieurs seront également réaménagés avec un jardin, un espace potager, des stationnements vélo et moto, dix places auto. La résidence sera fermée par un portail et un portillon avec contrôle d'accès.

Ce projet vise le label BBC Effinergie Rénovation. Son coût est estimé à 96 000 € par logement. Mené par la direction du patrimoine de Toulouse Métropole Habitat, il s'inscrit dans le Programme de rénovation urbaine du quartier d'Empalot, et est cofinancé par le Feder, Toulouse Métropole, Action Logement, la Banque des Territoires et l'Anru. ● **A.F.**

© Le 23 architecture

Le Calvaire est l'une des premières résidences Hlm de Toulouse.

MODE CONSTRUCTIF

Les belles promesses du hors-site

Le hors-site serait la solution aux enjeux actuels de la construction. Des freins persistent cependant, de nature réglementaire et assurantielle notamment. Promesses et complexités de mise en œuvre ont été détaillées lors de la journée professionnelle organisée par l'USH le 1er avril.

Bien qu'elle date des années 1950, la construction préfabriquée suscite un intérêt croissant. Selon le *Baromètre annuel hors-site 2023* de Batimat, 44 % des professionnels interrogés ont utilisé ce mode constructif au cours de l'année, contre 31 % en 2022. Cette tendance de fond s'explique par les nombreux intérêts du hors-site : construire et rénover bas-carbone, anticiper la réglementation environnementale, massifier les rénovations, à un niveau de qualité élevé. Des atouts mis en avant lors de la journée professionnelle organisée par l'USH le 1er avril, sur le thème *Le hors-site en pratique : de la conception à la réception, les clés de la réussite.*

La bonne solution au bon endroit

Au *« construire plus, construire plus vite, construire mieux »,* énoncé par l'État, Didier Valem oppose *« le bon matériau, au bon endroit, au bon moment, avec les bons process et méthodes et au juste prix ».* Autant de promesses auxquelles le hors-site répond, estime le chef de service à la direction des Affaires techniques de la FFB. Pour Céline Beaujolin, déléguée générale de l'association Filière hors-site France, *« le hors-site doit être dans la boîte à outils des acteurs pour intervenir là où le béton coulé classique ne passe pas. C'est très pertinent dans un certain nombre de situations ». « L'approche hors-site, c'est un potentiel extraordinaire d'accélération de la transition »,* ajoute l'architecte François-Gabriel Perraudin.

Tout n'est pas gagné pour autant, comme l'indique Fabien Lasserre, responsable du pôle Innovation et développement technologique de Vilogia. *« On croit beaucoup à cette méthode, mais on se heurte à la résistance au changement, au problème du coût et de positionnement des acteurs. Pour massifier nos opérations, nous avons rencontré toutes les entreprises, les bureaux d'études, les architectes avec qui nous avons travaillé. Nous leur avons laissé le choix du mode constructif, mais nous n'avons pas eu de réponse en hors-site. Ils pensent que c'est trop risqué »,* regrette-t-il.

Une réglementation complexe mais applicable

Il est vrai que *« l'intégration du hors-site dans une opération de construction ou de réhabilitation est un parcours d'obstacles »,* témoigne Benoit Gunslay, conseiller juridique à l'USH. Si la construction hors-site est contrainte par la loi MOP et le Code de la commande publique, une certaine souplesse existe. Ainsi, la loi MOP ne s'applique qu'aux opérations de logement

Promesse n° 1
La qualité

« *La promesse du hors-site, c'est la qualité »,* pour Céline Beaujolin, déléguée générale de l'association Filière hors-site France. Les éléments construits en usine suivent un process industriel maîtrisé et contrôlé, qui présente moins de risques qu'une construction classique, aucune réserve à la livraison et des performances exemplaires qui répondent aux meilleurs labels.

Au niveau architectural, tout est permis, estime-t-elle, alors qu'un représentant d'**Alpes Isère Habitat,** dans l'assistance, relève la frilosité des collectivités, du fait des *« limites architecturales du hors-site ».* Dès lors, *« il faut faire comprendre aux villes que le projet n'est qu'un mode constructif au service d'une ambition, d'une maîtrise d'ouvrage, porté par un architecte en collaboration avec les politiques, les territoires, les habitants »,* rappelle l'architecte François-Gabriel Perraudin. ●

Promesse n° 2
La rapidité des constructions, la réduction des nuisances

Une construction hors-site en 2D permet de gagner 30 à 50 % de temps de chantier, parfois davantage en 3D. Un bâtiment modulaire peut, lui, être construit en quelques semaines.

Le hors-site répond au besoin de constructions d'urgence, comme **Batigère Habitats Solidaires** l'a démontré en construisant un foyer de travailleurs migrants de 300 places en un an, à Montreuil. Le groupe a engagé une consultation pour massifier son recours au hors-site.

Pour les occupants et les riverains d'un chantier, les nuisances sonores, la poussière, le flux de camions diminuent drastiquement. Avec une réduction des déchets de 10 % et un recyclage plus important, le hors-site est particulièrement adapté aux zones denses et aux cœurs de villes. Il permet aussi de densifier des fonciers, notamment par la surélévation.

C'est également une solution efficace pour accélérer la rénovation énergétique des logements, comme en témoigne l'**USH des Pays de la Loire**, qui coordonne une massification des rénovations par les bailleurs Hlm de la région (lire aussi p. 27). La moitié des 41 opérations EnergieSprong prévues (pour un total de 1 456 logements), ont été livrées (lire AH 1175). En Bretagne, l'**ARO Hlm** travaille depuis deux ans à faire émerger un dispositif de massification pour les petits collectifs, avec une première vague de 580 logements. Les procédés hors-site choisis correspondent aux besoins : panneaux de façade 2D, éléments de façades en kit manuportables, modules énergie, salles de bains préfabriquées, etc. ●

© 3F/Résidence Einbeck, Thiais

locatif aidées par l'État, et donc pas au BRS ou au PSLA. Des opérations immobilières mixtes peuvent aussi bénéficier d'une dérogation. Et le Code de la commande publique accorde pour sa part une tolérance en matière d'allotissement, les lots distincts pouvant être regroupés en macro-lots ou lors d'un contrat en conception-réalisation. Un décret du 30 décembre 2024 offre par ailleurs de nouvelles possibilités en permettant à des candidats de se regrouper en cours de consultation.

Des accords-cadres peuvent aussi être conclus avec les industriels, notamment afin d'intégrer des sous-traitants à une opération. Mais Frédéric Henry, directeur Prévention construction à l'Agence qualité construction (AQC), appelle à la prudence car *« il y a une présomption de responsabilité de première ligne du fabricant »,* comme avec les ÉPERS (Éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire) *« lorsqu'une partie de la conception, entre autres, est déplacée chez l'industriel »,* ajoute-t-il.

Finalement, c'est surtout la jurisprudence - qualifiée d'*« extrêmement mouvante sur les questions de responsabilité »* par Benoit Gunslay -, qui entraîne le plus d'incertitudes.

Il faudra sans doute en passer par l'obligation du hors-site dans les cahiers des charges, estime l'architecte François-Gabriel Perraudin. *« C'est toute la chaîne de valeur qui doit se réinterroger. Si on ne pousse pas les acteurs à changer leur modèle, on ne fera pas levier sur les changements de pratiques ».*

Pour quantifier les bénéfices économiques et environnementaux liés à ce mode constructif, une étude, en cours de finalisation, a été lancée par la DHUP avec le CSTB, sur la base de retours d'expériences de constructions et rénovations significatives. Elle permettra de cibler les typologies de bâtiments sur lesquelles le hors-site est le plus évident à développer, de définir combien de bâtis peuvent en bénéficier, et *« comment l'État pourra les soutenir »,* précise Marie-Pierre Arnaud-Guiraudet, chargée de mission expérimentation et innovation à la DHUP. *« Les premiers résultats ont plutôt surpris,* constate-t-elle, *avec un nombre de bâtiments potentiellement plus important qu'on ne le pensait au départ ».* ● **D.V.**

Promesse n° 3

L'utilisation de tous les matériaux, le raccordement à tous les procédés

Métal, béton, paille, bois, chanvre… Tous les matériaux peuvent être utilisés en construction préfabriquée. Le hors-site est le domaine de prédilection des matériaux biosourcés, il favorise le développement de ces filières dans les territoires. Il est ainsi une des réponses aux enjeux environnementaux et à la RE 2020, y compris aux seuils 2028 et 2031, et participe à la décarbonation du secteur. Il s'accorde à tous les procédés, en mixant la préfabrication 1D, 2D et 3D - poteau-poutre, modulaire, panneaux, prémurs - et permet de construire blocs sanitaires, salles de bains, escaliers, gaines techniques, etc. ●

© Semaphore Studio-TH

Promesse n° 4

L'évolution des pratiques

« Le hors-site, c'est apprendre à travailler autrement, y compris dans la phase de conception pour rationnaliser un certain nombre d'éléments », indique Céline Beaujolin. La phase de réflexion et d'études préalables est capitale, et peut être plus longue qu'en construction ou réhabilitation traditionnelles. Car, après la commande en usine, les plans ne pourront plus être modifiés. Le hors-site suppose un ajustement des honoraires du maître d'œuvre, une collaboration étroite entre les acteurs et une bonne priorisation des enjeux par le maître d'ouvrage.

L'une des clés de la réussite réside dans la bonne formation des compagnons de l'entreprise générale ou de gros-œuvre, ainsi que celle des sous-traitants, y compris si les "assembleurs" sur le chantier ne sont pas les producteurs en usine. ●

© Semaphore Studio-TH

Promesse n° 5

Des coûts en baisse, des matériaux optimisés

Selon Céline Beaujolin, *« sur la réduction des coûts, on n'y est pas, mais cela ne veut pas dire qu'on n'y sera pas ».* Pour le hors-site comme pour d'autres méthodes, une courbe d'apprentissage collectif s'impose : expérimenter et répéter des chantiers permet d'optimiser les coûts… et la quantité de matériaux utilisés. Par exemple, *« les façades préfabriquées EnergieSprong ne sont désormais pas plus chères que des façades classiques »,* assure Sabrina Zhu, chargée de mission mutualisation et achats de l'USH Pays de la Loire. ●

En bref

Sol Solidaire. L'appel à projets annuel de Sol solidaire est ouvert jusqu'au 30 septembre. S'adressant aux bailleurs sociaux, il vise à soutenir l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation collective. Les candidatures peuvent concerner des bâtiments existants ou des constructions neuves. La puissance installée des systèmes photovoltaïques doit être comprise entre 10 et 250 kWc.
Rens. : contact@solsolidaire.fr

Équerre. Le dépôt des candidatures pour l'Équerre d'argent 2025, 43e édition du prix, est ouvert jusqu'au 12 septembre. Maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre peuvent soumettre des réalisations livrées sur le territoire français entre le 1er septembre 2024 et le 31 août 2025 dans six catégories dont la catégorie "Habitat".
Info sur equerre-dargent.plateformecandidature.com

Habiter avec l'eau. L'association Art Urbain dans les Territoires lance comme chaque année un prix national qui récompensera six réalisations remarquables. *Habiter avec l'eau : recontextualiser l'aménagement des villes, bourgs et villages* est le thème 2025. Le prix est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage privés comme publics, ainsi qu'aux maîtres d'œuvre. Les initiatives visant la sobriété, y compris à l'échelle du logement ou de la résidence, comme les systèmes de récupération des eaux grises, sont bienvenues. Les porteurs de projets ont jusqu'au 25 septembre pour déposer leur candidature.
Info sur www.arturbain.fr. ●

Occupation temporaire résidentielle

Quinze ans d'expérimentation et un dispositif toujours aussi discret

© C. Alvarez/Caracol

Les bailleurs sociaux peuvent recourir à l'intermédiation locative auprès d'associations spécialisées pour occuper des locaux vacants, par exemple par de la colocation étudiante.

L'IGEDD a publié le 7 mars son rapport d'évaluation sur le dispositif d'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires, assorti de propositions pour en garantir la pérennité opérationnelle après une expérimentation qui aura duré quinze ans.

Conçu par la loi Molle de 2009, le dispositif remanié par la loi Élan de 2018, et depuis lors surnommé *« article 29 Élan »*, a été confirmé par la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite loi Kasbarian-Bergé ou loi anti-squat. Il concernait, à fin 2023, entre 1 200 et 1 500 places, selon la mission de l'IGEDD qui s'est fondée sur les rapports d'activité des quatre opérateurs agréés actifs[1].

« Initié pour permettre une protection patrimoniale alternative aux portes blindées et prestations de sociétés de gardiennage, le dispositif revêt dès son origine le double objectif d'offrir également une solution temporaire d'habitat à un public mobile d'apprentis en formation, d'étudiants, de professionnels », rappelle la mission, précisant que la loi Élan lui a par la suite octroyé *« des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social »*.

De fait, *« quelques bailleurs sociaux s'approprient le dispositif et veillent à une pratique éthique de cet outil qui nécessite une acculturation partagée du "provisoire", les avantages de la souplesse pour chacun des co-contractants devant s'équilibrer avec le statut précaire du "momentané" »*, observe la mission, qui en a rencontré quatre.

Paris Habitat développe de l'intercalaire dans le diffus via l'intermédiation locative, avec des partenaires de longue date, dont Caracol. C'est l'association qui demande une mise à disposition de locaux vacants, pour des publics prédéfinis. L'Office peut y satisfaire lorsqu'il acquiert un bâtiment vide, en vue de sa transformation, ou lorsque la réhabilitation d'un immeuble génère de la vacance. Le modèle économique est construit au cas par cas, en fonction des publics à reloger et des travaux à conduire.

Chez **I3F**, les opérations d'occupation temporaire sont le plus souvent à son initiative et requièrent l'aval du maire. L'ESH a développé des partenariats spécifiques pour l'accueil temporaire des salariés des chantiers du Grand Paris Express avec un service de niveau hôtelier, dans le cadre d'un accord amont entre employeurs, Action Logement et le gestionnaire Résidétapes.

CDC Habitat considère que l'occupation temporaire *« donne confiance aux locataires et aux habitants du quartier restant en place pendant la période de transition d'un projet de renouvellement urbain »*. Le bailleur estime son coût inférieur de 30 à 40 % à celui d'une sécurisation passive (portes blindées) et de 50 à 60 % à celui d'une sécurisation active (gardiens, maîtres-chiens).

Nantes Métropole Habitat utilise l'article 29 Élan quand la démolition ou les chantiers de rénovation *« génèrent des temps longs pour les relogements des locataires restant en place et présentent des risques de squats spontanés »*. De ses confrontations avec des associations de locataires, des élus ou encore des articles de presse, NMH retient la nécessité d'être ferme sur le profil des résidents temporaires accueillis. En termes strictement financiers, l'avantage va à la sécurisation par portes anti-squat, le coût des travaux d'aménagement étant de l'ordre de 200 € à 500 € par logement. Le bailleur est convaincu que *« le système se développera grâce à une approche professionnelle des rapports "locatifs" et des contacts bienveillants avec les résidents temporaires »*. ● **V.L.**

(1) Les associations Caracol, Plateau Urbain et Just, et l'entreprise VPS-RT, filiale d'une société privée de gardiennage. Une autre entreprise, Monoma, a fait faillite en 2023.

GESTION LOCATIVE

Charges locatives : comment mieux prévenir les litiges ?

Le contentieux afférent aux charges locatives est abondant. Des problématiques récurrentes suscitent toujours de nombreux litiges pour lesquels la solution n'est établie que devant le juge. Au-delà de la question de la détermination des charges locatives qui incombent au preneur, les principes régissant leur régime sont souvent à la source de ces différends. Afin d'éviter des procédures à l'issue incertaine, une attention particulière doit être portée aux règles de répartition, de justification et de prescription.

La répercussion des charges locatives, ces dépenses avancées par le bailleur, sur les locataires est précisément et strictement réglementée. Pour le secteur Hlm, le régime juridique de ces charges récupérables est issu à la fois de la loi du 6 juillet 1989[1], du Code de la construction et de l'habitation[2] (CCH) et du décret "charges" de 1982[3]. Le CCH en détermine trois grandes catégories (dépenses relatives aux services rendus liés à l'usage de la chose louée, dépenses d'entretien courant et de menues réparations, et les taxes et impositions). Le décret, impératif, car édicté en application d'une règle d'ordre public (la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser qu'*« il ne peut y être dérogé contractuellement »*[4]), les détaille en instituant une liste limitative des charges locatives.

Dès lors, on pourrait en déduire qu'il est aisé de déterminer si une dépense est récupérable ou non : elle entre dans l'une des catégories et figure sur la liste ou pas. C'est en partie vrai, mais l'obsolescence de cette liste face aux nouveaux services et équipements rend l'exercice parfois délicat. Les litiges afférents à la détermination des charges locatives, même s'ils sont sources de très nombreux contentieux, sont de nature binaire. Ils sont tranchés au gré des décisions judiciaires statuant sur telle ou telle dépense, en l'assimilant ou pas à une charge figurant dans la liste. Ce sont des litiges difficiles à prévenir en l'absence de jurisprudences claires.

Il en va autrement pour les procédures fondées sur des questions d'application du régime des charges locatives. C'est un domaine plus subtil et soumis à des évolutions, voire des revirements jurisprudentiels. Y figurent les contentieux relatifs à la répartition des dépenses entre les locataires, à leur mutualisation, à la régularisation, la prescription ou encore à leur justification. Ces litiges peuvent en grande partie être évités par une application rigoureuse des règles en vigueur et selon la nature des charges.

Les règles de répartition des charges

La loi n'impose aucune règle impérative quant au mode de répartition des charges locatives (hormis quelques principes concernant les frais d'eau chaude et de chauffage) dans les immeubles collectifs en monopropriété. Selon la jurisprudence, dès lors qu'il est impossible de connaître les frais réels imputables à chaque locataire, les parties conviennent librement d'une grille de répartition, avec comme limite l'équité, conformément aux dispositions de l'article 1194 du Code civil, en prenant en compte la consistance, la superficie ou la situation des lots, plusieurs critères pouvant être retenus en fonction de la nature des charges[5].

La Cour d'appel de Toulouse[6] a rappelé : *« Aucune clé de répartition n'est parfaite, dès lors que certaines charges, comme les consommables (eau), sont plus équitablement réparties en fonction du nombre d'occupants, d'autres en fonction de la surface occupée (chauffage), alors que le bénéfice d'un parc n'est pas nécessairement lié ni au nombre d'occupants, ni à la surface occupée, chacun pouvant bénéficier du parc en fonction de ses habitudes et l'apport en terme de cadre de vie est le même pour un petit appartement que pour un grand ».*

Ainsi, le choix de la clé de répartition la plus équitable selon la nature de la dépense doit faire l'objet d'une attention particulière et permettra d'éviter les contestations au moment de la régularisation.

La mutualisation des charges locatives

La mutualisation peut être perçue comme une clé de répartition. Mais, selon la loi, les charges sont exigibles en contrepartie, notamment, des services rendus liés à l'usage de la chose louée et doivent être justifiées.

La mutualisation contredit ce principe. En effet, mutualiser le coût global, par exemple de la main d'œuvre sur plusieurs résidences de taille différente, ou une opération d'entretien effectuée par différents prestataires agissant sur des patrimoines distincts, et récupérés de manière uniforme sur l'ensemble des locataires concernés, n'est pas réglementaire. Cela ne constitue pas la récupération d'une contrepartie qui correspond au service réellement rendu et lié à la chose louée.

L'Ancols, dans un rapport de contrôle publié en 2019, a déjà pu, dans une situation de mutualisation des charges locatives, approuvée par un accord collectif local, exprimer les critiques suivantes : *« Malgré les remarques formulées dans le précédent rapport de contrôle, la société continue de mutualiser les charges de personnel, de chauffage et d'ascenseur sur son parc historique, soit près de 8 400 logements. Ce dispositif de mutualisation globale sur la majeure partie du parc n'est pas réglementaire ».*

Aussi, il est préconisé la plus grande prudence quant à la mutualisation des charges locatives.

Régularisation des charges et délai de prescription

La régularisation annuelle est une étape propice aux contestations. Ce risque est accentué par l'augmentation constante de certaines dépenses, notamment énergétiques. La loi[7] indique que *« les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ».* Une régularisation tardive n'est donc pas réglementaire. Toutefois, cette obligation n'est assortie d'aucune sanction et le bailleur peut justifier des charges à tout moment dans la limite du délai de prescription. Les contestations naissent très souvent en raison de ce retard.

Conformément à la loi[8], *« toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit ».* Le point de départ

Le choix de la clé de répartition la plus équitable selon la nature de la dépense doit faire l'objet d'une attention particulière et permettra d'éviter les contestations au moment de la régularisation. ➲

© Shutterstock

de ce délai de prescription triennale revêt donc une importance particulière.

S'agissant des charges locatives, pour le bailleur, il faut considérer qu'il s'agit du jour où il a eu ou aurait dû avoir la connaissance des consommations réelles qui permettent d'établir le solde de charges réellement dû[9]. Pour le preneur, selon la Cour de cassation, le point de départ de ce délai de prescription ne peut être que le jour de la régularisation des charges, car c'est seulement à ce moment-là que le preneur peut déterminer l'existence d'un indu, et non pas le jour de l'exigibilité de chaque provision mensuelle[10].

Aussi, peu importe que la régularisation concerne une période commençant plus de trois ans avant l'établissement du décompte puisque l'exigibilité de la régularisation de charges est née au jour de l'établissement de l'arrêté des comptes, point de départ du délai de prescription de l'action en paiement.

Il convient toutefois d'être vigilant quant aux motifs de la régularisation tardive. Tous les éléments justifiant que cette régularisation de charges tardive n'est pas due à la faute ou à la négligence du bailleur doivent être conservés. En effet, la jurisprudence peut considérer que le défaut de régularisation résulte d'une carence du bailleur lui-même et juger qu'il aurait dû, s'il avait respecté l'obligation de régularisation annuelle, connaître les faits lui permettant d'exercer son action.

Ainsi, lorsqu'il s'agit de l'action en paiement des charges issues d'une régularisation, la date d'exigibilité de la créance constituant le point de départ du délai de prescription est la date à laquelle le bailleur a entre les mains les justificatifs pour opérer cette régularisation[11].

La justification et le contrôle des charges

Enfin, il ressort des différents textes afférents aux charges locatives que le bailleur ne peut les récupérer que si elles sont justifiées. Celles-ci doivent donc correspondre à la dépense réellement acquittée par le bailleur, qui doit pouvoir produire un justificatif lors des contrôles effectués par les locataires ou leurs représentants.

Deux textes traitent du contrôle des charges locatives : l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

Selon les dispositions du premier, un mois avant la régularisation annuelle des charges locatives, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires. Il s'agit ici d'un contrôle individuel et *a posteriori* qui peut être exercé par le locataire une fois que la mise en paiement des charges est effective. Au terme de ces six mois, le bailleur peut s'opposer à une demande tardive d'un locataire.

En revanche, ces dispositions ne sont pas applicables à une association représentative des locataires. Une telle association dispose en effet, par application des dispositions du second texte, d'un accès non limité dans le temps aux différents documents relatifs à la détermination et à l'évolution des charges locatives.

Il s'agit ici de concilier la mise à disposition des pièces pendant six mois (ainsi que leur conservation pendant trois ans) pour les locataires avec le maintien d'un accès aux justificatifs dans la limite de la prescription triennale pour les associations et ce en plus de leur consultation semestrielle, à leur demande, *« sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles »*. Les documents consultables sont en principe tous les documents relatifs aux dépenses récupérables sur les locataires.

La complexité du régime des charges locatives sera toujours source de différends entre bailleurs et locataires. Toutefois une bonne connaissance des règles applicables, évolutives et parfois obscures, permet d'anticiper et de prévenir de longs et incertains contentieux. ●

(1) Alinéas 6 à 10 de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
(2) Article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation.
(3) Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables.
(4) Cour de cassation, Troisième chambre civile, 3 octobre 2012 / n° 11-21.923.
(5) Cf. par exemple : Cour d'appel de Pau, 17 décembre 2009, n°07/01378.
(6) CA Toulouse, 21 octobre 2020, 19/02543.
(7) 6° alinéa de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi Alur de 2014.
(9) CA Versailles, 10.9.15, n° 14-05994, Annales des loyers, nov. 2015.
(10) Cass., 3e civ., 6 mai 2021, n° 20-11.707.
(11) CA Versailles, 10.9.15, n° 14-05994, Annales des loyers, nov. 2015.

Thèmes : Charges locatives - Contentieux

☞ **Contact :** Fabien Élie, conseiller juridique, pôle Gestion locative, direction Juridique et fiscale de l'USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; ush-djef@union-habitat.org

Le gaz et l'électricité font bon ménage avec les pompes à chaleur hybrides.

Découvrez la **pompe à chaleur hybride**.
Le meilleur de la PAC combiné aux avantages du chauffage au gaz : confort, fiabilité et économie d'énergie*.

#LeGazVertLavenir

Plus d'informations sur
www.pac-hybride.grdf.fr

GRDF

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

La PAC hybride gaz fait partie des équipements gaz dernière génération. *Économie d'énergie en kWh d'énergie primaire par an, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire: de 30 % à 40 % en fonction de l'ancienneté de la chaudière remplacée et de l'énergie d'origine. Calculs réalisés par un bureau d'études indépendant sur la base de la méthode d'élaboration des diagnostics de performance énergétique (3CL-2021). Calcul effectué sur la base de la méthode 3CL-2021 pour une maison moyenne située en zone climatique H2, en se référant aux contenus carbones du chauffage électrique et du gaz naturel indiqués dans l'arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique : Maison de 110 m² dont le degré d'isolation thermique est dans la moyenne du parc (tranche d'années de construction typique : 1975 à 1981).

GRDF - 6, rue Condorcet – 75009 Paris – SA au capital de 1 800 745 000 € – RCS PARIS 444 786 511 – ROSA PARIS

Espace Factures by Aareon

Facturation électronique : moins de papier, plus d'efficacité !

Anticipez l'obligation réglementaire ! Aareon et ses partenaires vous accompagnent dans la dématérialisation de vos factures.

- Conformité légale garantie
- Traçabilité de vos factures et archivage automatique
- Centralisation et sécurisation des échanges fournisseurs
- Gains de temps et efficacité renforcée pour vous et vos fournisseurs

"Nous avons été agréablement surpris par la facilité de mise en œuvre de la solution proposée par Aareon, tant du côté des fournisseurs que des collaborateurs en interne"

Jean-Pierre Fourcade - Directeur d'exploitation

La Cité Jardins
Groupe ActionLogement

Vous souhaitez en savoir plus ?
Scannez le QR code !

www.aareon.fr
fr-communication@aareon.com

Aareon