



Revue de presse Habitat / Logement social – Juin 2020

L'actualité en Champagne-Ardenne

Troyes Habitat : Les CEE financent le calorifugeage des réseaux de chauffage en collectifs



HABIO, « L'Habitat Individuel Optimisé » à Châlons-en-Champagne – La RIC



Accession sociale : Plurial Novilia accompagne ses locataires



Une fresque du parcours Rimbaud sur un mur d'HABITAT 08



40 logements individuels en construction à Manchester (08)



Troyes : le quartier Jules Guesde entame sa métamorphose



Achat d'un logement social, la bonne affaire



Un Châlonnais invente un économiseur d'eau chaude



Le marché de l'immobilier gagne à nouveau du terrain



Actualités nationales

- ➔ [Comment les Français ont-ils perçu leur logement pendant le confinement ?](#)
- ➔ [Le ministre Denormandie regrette la baisse de 5 euros des APL](#)
- ➔ [AL'in.fr : lancement de la plateforme locative Action Logement](#)
- ➔ [La rénovation thermique, une idée pas si neuve](#)
- ➔ [Pourquoi les ménages les plus pauvres seraient privés d'accès aux HLM](#)
- ➔ [Action logement : une aide de 300 euros pour payer son loyer ou prêt immobilier](#)

N'hésitez pas à nous faire remonter vos événements, actualités que vous souhaitez voir apparaître dans une prochaine revue de presse mensuelle à arcahlm@gmail.com

Archives :

[Mars 2020](#), [Avril 2020](#), [Mai 2020](#)

www.batirama.fr – 25/06/2020



L'OPHLM Troyes Habitat s'appuie sur Hellio et sur ERTI, sa filiale travaux, pour installer et financer le calorifugeage des réseaux et des points singuliers dans onze de ses résidences.

Troyes Habitat est un OPHLM qui, dans l'agglomération de Troyes, gère 9500 logements, dont 80% datent des années 1950 et 60% se trouvent en QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville). Troyes Habitat est en cours de fusion avec l'OPHLM du département, ce qui devrait créer à partir du 1er janvier 2021, un nouvel OPHLM gérant 21 000 logements.

Depuis 10 ans, Troyes Habitat a investi 500 millions d'euros dans une profonde rénovation de son patrimoine, en s'appuyant notamment sur l'Anru (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et ses financements pour mener de lourdes actions de démolition/reconstruction.

Ces travaux ont permis de remplacer de grandes résidences de 500 logements, concentrées dans un même quartier, par des opérations beaucoup plus petites de 25 à 30 logements, dispersées à travers l'agglomération.

« Les CEE mettent du beurre dans les épinards »

Bertrand Chevalier, président de Troyes Habitat, et Philippe Coudrot, directeur général, soulignent qu'après ces dix ans de restructurations, Troyes Habitat aborde une nouvelle période de rénovation de son patrimoine existant en s'appuyant sur les CEE (Certificats d'Economie d'Energie) pour les financer. Bertrand Chevalier admet d'ailleurs volontiers que les « CEE mettent du beurre dans les épinards ».

Un court rappel sur le fonctionnement des CEE n'est sans doute pas inutile. Ils sont apparus avec la loi Pope du 13 juillet 2005. Cette loi a créé des « obligés » : tous les distributeurs d'énergie qui vendent du gaz, du fioul, de l'électricité, des carburants, etc. La France compte environ 1350 obligés, depuis la chaîne alimentaire Cora et ses pompes à essence, jusqu'à Engie et EDF.

La loi Pope contraint ces obligés à aider leurs clients à réaliser des économies d'énergie. Chaque obligé reçoit un quota d'économies d'énergie à réaliser chez ses clients. S'il ne le fait pas, il paye une amende, fixée en ce moment à 15 €/MWhcumac environ.

Les économies d'énergies réalisées chez leurs clients par les obligés sont exprimées en kWhcumac et les actions d'économie d'énergie possible au titre de la Loi Pope sont décrites par des « fiches d'opérations standardisées ». Il existe aujourd'hui 205 fiches, mais cette liste évolue plusieurs fois par an, de nouvelles fiches apparaissent – la pose d'un thermostat connecté en logement depuis le 4 mai dernier, par exemple, - tandis que d'autres sont retirées.

50 € de charges en moins par an et par locataire

Le calcul des CEE est purement conventionnel et forfaitaire, mais Troyes Habitat a fait réaliser une simulation thermique et une évaluation des économies en Euros par le BE CDC Ingénierie & Conseil. Résultat, en diminuant les pertes de chaleur des réseaux, cette campagne de calorifugeage devrait réduire les consommations de gaz en chaufferie de 4 000 000 kWh/an, soit une baisse de coût d'exploitation de 240 000 €/an. Qui se traduit à son tour par une baisse de charges de 50 € par an et par logement pour les locataires.

Quelle que soit la méthode utilisée, avance de trésorerie par Troyes Habitat dans le cadre d'un marché public ou bien opération clef en mains avec Hellio, les CEE couvrent l'ensemble des coûts du calorifugeage. Les travaux ont commencé en Février 2020 et devaient se terminer en Mai. Le Covid-19 et le confinement sont passés par là et le chantier sera finalement bouclé mi-juillet.

Plus d'informations : www.troyes-habitat.com / rubrique Actualités

www.laric.fr – Article La RIC infos - Juin 2020

HABIO « L'Habitat Individuel Optimisé »

- Construction d'une maison HABIO en cœur de ville
- Coût total de l'opération : 297 000 €
- Livraison prévisionnelle : décembre 2020

• En décembre dernier, LA RIC a débuté les fondations spéciales (système sur pieux) de la future maison innovante. Cette maison individuelle de cœur de ville de type 3 de 67 m² offrira un espace de vie modulable, dotée d'un jardin et d'un espace pour stationner, tout cela en Centre-ville ! Elle sera construite sur un espace vacant de cœur de ville permettant à la fois de reconstruire le tissu urbain et d'étoffer l'offre de logements en cœur de ville.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Cette maison de ville conceptualisée pour répondre aux besoins de logements sur des parcelles contraignantes en cœur de ville est aussi basée sur le principe que présente Romain Rousseaux, Architecte et Doctorant à l'Université de Lorraine : « la maison individuelle peut être un modèle soutenable pour la ville durable. Économique et performante, cette maison de ville sera équipée d'un panneau photovoltaïque qui alimentera en électricité la chaudière gaz et d'un affaiblissement acoustique renforcé pour la façade sur rue ».

LE RIC INFOS - JUIN 2020

5



Q Maison Individuelle De Cœur De Ville, LA RIC S'inscrit Dans La Redynamisation Du Cœur De Ville De Chalons-En-Champagne



<https://leblogdesinstitutionnels.fr/> – 03/06/2020

- Le bailleur social propose chaque année de nouveaux logements à la vente afin de permettre au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement ;
- Acquérir sa résidence principale demeure le souhait d'une grande majorité de Français ;
- Plurial Novilia place ses locataires au cœur de ses préoccupations et s'attache à être présent tout au long de son parcours résidentiel.

Chaque année, Plurial Novilia, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) filiale du groupe Action Logement, met en vente une partie de son patrimoine permettant à chacun de devenir propriétaire à des conditions préférentielles.

Comme l'explique, Alain Nicole, Directeur Général de Plurial Novilia « *Devenir propriétaire de son logement reste une priorité, l'aboutissement d'un projet de vie pour une grande majorité de la population, et ce sentiment n'a fait que se renforcer pendant ces dernières semaines pour le moins particulières, Plurial Novilia reste proche et accompagne de manière individuelle ses clients en ce sens* ».

Alexander Médard, Responsable Ventes de Plurial Novilia précise que « *ce souhait s'accompagne de l'exigence d'avoir accès à des biens de qualité et d'une prudence renforcée du fait de la situation actuelle. La vente HLM permet de disposer librement de son propre logement, de l'aménager et de constituer son propre patrimoine* ».

Une possibilité qui a fait ses preuves

La vente de logement sociaux à des conditions privilégiées a pour objectif de permettre à chacun d'accéder à la propriété et de progresser dans son propre parcours résidentiel. C'est ainsi que, depuis maintenant 15 ans et alors que 300 à 500 logements du parc du bailleur sont mis en vente chaque année, près de 1 000 ménages ont d'ores et déjà fait confiance à Plurial Novilia. En 2019, quelques 180 ventes ont pu être réalisées.

De nombreux avantages dont une double sécurisation

Outre le fait que les fonctionnalités du logement sont déjà connues et que les démarches administratives sont réduites pour les locataires occupants (pas de déménagement, de changement d'adresse...), l'autre avantage tel que déployé par la vente HLM de Plurial Novilia réside dans les nombreuses garanties qu'elle offre aux futurs acquéreurs. En plus de bénéficier d'un prix généralement inférieur au marché, de prêts ou subventions adaptés (Prêt Accession +, PTZ+, Subvention Grand Reims ou de collectivités) et de l'accompagnement du Groupe Action Logement pour le montage (aide au financement, service de courtage...), le dispositif offre la double sécurité d'une garantie de rachat et de relogement : en cas de difficultés survenant dans les 15 ans qui suivent l'achat, Plurial Novilia s'engage, sous certaines conditions, à racheter le logement et à reloger les occupants dans l'une de ses résidences. Il s'agit donc d'un placement financier sans risque.

Un dispositif au service de l'attractivité des territoires

Pour Plurial Novilia, il s'agit d'un outil d'attractivité et de satisfaction pour une population parfois exclue du parc privé et des dispositifs d'accession traditionnels. Par ailleurs, la politique de vente de patrimoine de Plurial Novilia permet également de répondre à la politique de l'habitat des collectivités et à l'équilibre des territoires.

Une fresque du parcours Rimbaud sur un mur d'HABITAT 08

www.radio8fm.com – 05/06/2020



La création de la nouvelle fresque Rimbaud s'est terminée ce vendredi 5 juin à Charleville-Mézières.

Située sur un immeuble d'Habitat 08, au 47 rue de Warcq, cette nouvelle œuvre met en lumière le poème « Aube » d'Arthur Rimbaud.

Ce sont les artistes du collectif ardennais Creative Color, qui se sont attelés à sa réalisation.

Grâce à cette nouvelle œuvre, la ville compte désormais 12 fresques à son actif. L'occasion pour les habitants et les touristes de découvrir d'un autre œil la poésie d'Arthur Rimbaud, véritable icône locale.

Une autre fresque devrait voir le jour à Mézières à la fin de l'été. Cette dernière sera issue d'un Projet Artistique Globalisé mené avec une classe de 6ème du collège Bayard, avec l'intervention de l'artiste lyonnaise Pauline Déas.



L'Ardennais – 25/06/2020

TRAVAUX

40 LOGEMENTS EN CONSTRUCTION À MANCHESTER

CHARLEVILLE-MÉZIÈRES Plurial Novilia a lancé un programme de maisons avec jardins destinées à la location.

La maçonnerie en brique rouge est terminée. Les premières charpentes sont en train d'être déposées sur le chantier de construction de 17 logements lancé par Plurial Novilia, rue de la Sablonnière dans le quartier de Manchester. Il s'agit de logements individuels mitoyens sur deux niveaux.

« Il y aura deux T3 de 67 m², treize T4 de 90 m². C'est pour cette taille de logements qu'il y a le plus de demandes. Et deux T5 de 100 m² », précise Christelle Lamory, chargée d'opérations à Plurial Novilia. Chaque logement sera doté d'une entrée privative, d'un porche à l'avant pour y stationner un véhicule, d'un sellier, d'un jardin d'environ 150 m² et de deux salles de bain, une au rez-de-chaussée et une à l'étage. De ce fait, tous les logements seront adaptables pour les personnes à mobilité réduite.

«Les locataires demandent de plus en plus de logements individuels»

Christelle Lamory

Ces maisons seront disponibles à la location aux environs de la mi-2021. Les loyers ont été fixés à 470 euros pour les T3, 560 euros pour les T4 et 610 euros pour les T5. Il s'agit de logements sociaux. Les revenus des locataires ne devront pas dépasser un certain plafond de ressource pourront accéder à ces logements.

Un peu plus loin, entre la rue de la Sablonnière et la rue des 14-jours, les engins de travaux sont entrés en action. « Nous sommes en phase de préparation de chantier », explique Christelle Lamory. D'autres logements vont bientôt sortir de terre sur cette parcelle. Vingt-trois pavillons individuels sur deux niveaux vont être

UN AUTRE PROJET IMMOBILIER À LA RONDE-COUTURE

Plurial Novilia travaille sur un autre projet immobilier dans le quartier de la Ronde-Couture à Charleville-Mézières pour la construction de 20 logements entre la rue des Monts et la rue du 11-Novembre. Les appels d'offres pour trouver les entreprises qui s'occuperont de la construction de ces logements sont en cours. Les travaux devraient débuter d'ici à la fin de l'année. Il s'agit de logements individuels et d'un local commercial qui devrait être occupé par une pharmacie.

construits. Les travaux devraient commencer prochainement. Il s'agit de maisons de taille T4 et de T5 accompagnées d'un jardin individuel. La livraison est prévue pour début 2022.

Ce projet, d'un coût total de 7,4 millions d'euros, qui compte au total 40 logements, s'intègre dans le dispositif de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Un porteur de projet s'étant désisté, Plurial Novilia s'est porté candidat pour la réalisation, la mise en location et la gestion de ces maisons. Si au départ, le projet était de construire les 40 logements sur le terrain situé entre la rue de la Sablonnière et la rue des 14-jours, il a ensuite évolué. « Les locataires demandent de plus en plus des logements individuels. La ville de Charleville-Mézières nous a donc octroyé le terrain de la rue de la Sablonnière pour avoir l'emprise nécessaires à la construction de 40 logements individuels », ajoute-t-elle.

Ces futurs logements viendront s'ajouter aux récentes constructions d'Habitat 08 et d'Espac Habitat dans le quartier de Manchester. « Le but du programme Anru est d'assainir le quartier en créant notamment des logements neufs. En tant que bailleur, on se doit de jouer le jeu. » ■ AMÉLIE GIRARD



Dix-sept logements vont sortir de terre rue de la Sablonnière. CBA Rouen

MANCHESTER, UN QUARTIER AUX MULTIPLES PROJETS IMMOBILIERS

Plusieurs projets immobiliers sont en cours de construction ou en projet sur le quartier de Manchester.

La société Âges & Vie a déposé le 11 février dernier une demande de permis de construire pour la construction de deux maisons pour personnes âgées. Il s'agit de colocations dans lesquelles seize locataires vivront, épaulés par des auxiliaires de vie. Ces logements sont destinés à des personnes en perte d'autonomie ou qui ne souhaitent plus rester seules chez elles. L'entreprise a acheté à l'automne 2019 un terrain de 2 223 m² situé entre la rue de Warcq et la rue de l'Île-Saint-Jean. Une fois le permis accordé, certainement à la fin de l'été, il faudra compter ensuite environ une année de construction.

D'autres logements et des aménagements pour caravane, à destination de familles issues de la communauté des gens du voyage, vont être construits entre le chemin de la Tortue-Roye et le chemin Napoléon par la ville de Char-

leville-Mézières. Quatorze familles devraient y installer leurs caravanes et sept autres familles devraient emménager dans des maisons. Quant au terrain qu'ils occupaient auparavant entre la Meuse et l'hôpital Manchester, il devrait être transformé en parking pour le personnel soignant.

Les travaux se poursuivent dans le futur centre de dialyse qui est implanté en face du collège Scamaroni. Il permettra de regrouper les deux centres actuels, celui de Warcq et celui situé dans les locaux de l'hôpital, et d'accueillir les patients dans de meilleures conditions. Une soixantaine de patients se font dialyser trois à quatre fois par semaine.

Une maison de retraite devrait sortir de terre en bordure du chemin Napoléon, non loin du centre de dialyse. Sur une parcelle de 20 000 m², la société Orpéa va construire un bâtiment d'une surface de plancher de 4 500 m².



L'Est Eclair – 01/06/2020

LE QUARTIER JULES-GUESDE

TROYES. Le chantier de démolition des deux premières tours du quartier a commencé. Le début du grand lifting.

La métamorphose du quartier des Jules-Guesde est lancée. Les premières tours, situées rue de l'Abbé-de-l'Épée, ont été vidées il y a déjà plusieurs mois. Le désamiantage et le curage des 129 logements ont débuté en mars, en plein confinement : « Les entreprises ont continué à travailler dans le respect des gestes barrières » confie Philippe Coudrot, directeur de Troyes Habitat, et Bertrand Chevalier, président.

GRIGNOTAGE DES TOURS EN JUIN

À la mi-juin, le chantier entrera dans le dur, avec le grignotage des bâtiments par des pelleuses : « L'objectif est que le terrain soit à nu en septembre », note le directeur général. Ce qui permettrait aux écoliers de la maternelle des Trévois, située à quelques mètres, d'effectuer sereinement leur rentrée. Une école qui a vocation, elle aussi, à être démolie dans le projet de requalification du quartier : « La Ville a la volonté de démolir l'école et reconstruire le nouveau groupe scolaire au cours de ce

mandat », note Bertrand Chevalier, conseiller municipal.

Finies les démolitions explosives comme au Point-du-Jour. Désormais, les tours sont détruites par grignotage.

Après les deux premières tours, suivront ensuite les autres phases de démolition (sept tours et cinq barres d'immeubles pour 635 logements vont disparaître), puis la construction des équipements structurants (lire le rappel du projet ci-contre). La encore, il s'agira de grignoter, déconstruire. Terminées les explosions de grandes barres d'immeubles, comme a pu en connaître le quartier du Point-du-Jour à Troyes, dans les années 2000. « Aujourd'hui, cela n'a plus rien à voir. On ne fait plus exploser. Depuis le chantier du Point-du-Jour, il y a eu la loi sur l'amiante », rappelle Philippe Coudrot. ●

BENOÎT SOULLY



Les deux premières tours seront démolies à partir de la mi-juin, par grignotage. Le terrain devra être mis à nu en septembre. Photos B.S.



Le curage des immeubles avant démolition se poursuit.

LES TROIS PHASES DE DÉMOLITION

La déconstruction des tours du quartier Jules-Guesde (635 logements démolis) va s'effectuer selon trois phases principales.

Dans la phase 1 (en rouge), 297 logements vont être détruits en deux fois. Le grignotage des deux tours du 1 au 7, rue de l'Abbé-de-l'Épée qui se déroule actuellement doit s'achever en septembre. Le 2-8, rue de l'Abbé-de-l'Épée, puis le 30A-B et le 21-23, Jules-Guesde (de l'autre côté du boulevard) suivront. Le relogement des familles s'achève. Le chantier se déroulera de mi-2020 à mi-2021.

La phase 2 (en bleu) concernera l'autre versant du quartier, côté Vouldy. 138 appartements seront détruits aux 9-11, Jules Guesde et au 7 ABC et 4-10 Vouldy. Le relogement des locataires va débuter pour se poursuivre jusqu'à la mi-2021. Fin du chantier de démolition en 2022.

La phase 3 concernera 200 logements. D'abord sur le front du boulevard (17-17, Jules-Guesde, 14 ABCD Vouldy et ses garages). Le relogement débutera au premier semestre 2022 jusqu'à la mi-2023. Le chantier doit suivre pour se conclure mi-2024.



Enfin, les immeubles des berges côté Vouldy seront détruits (12 AB Vouldy et 16-18). Relogement et travaux de démolition sont prévus successivement en 2023 et 2024.

ENTAME SA MÉTAMORPHOSE



Un projet à 140 millions

Complexe aquatique, groupe scolaire, crèche, nouveaux logements : le projet de Jules-Guesde va marquer la décennie.



* 4 équipements programmés : Groupe scolaire, crèche, espace intergénérationnel et accueil de loisirs
Le projet de requalification de Jules-Guesde. (*) Il s'agit d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'un accueil de loisirs et d'un espace intergénérationnel.

Le quartier Jules-Guesde va subir un lifting complet dans les dix années à venir. Un projet à 140 millions d'euros (dont 31 millions de l'État via l'Agence nationale pour la rénovation urbaine). Sur les 951 appartements existants, 635 seront démolis, 155 logements privés et 60 logements sociaux reconstruits sur zone.

À lui seul, Troyes Habitat va investir 71 millions d'euros, dont la majeure

partie sera investie dans la reconstruction, principalement à Troyes pour que la ville ne perde pas trop d'habitants à l'image de La Chapelle-Saint-Luc, de 508 logements neufs pour compenser l'offre démolie. Une volonté d'avancer non remise en cause par la crise du Covid-19. TCM (14 millions d'euros), la Ville de Troyes (12,3 millions d'euros) et des opérateurs privés (7,9 millions d'euros) participeront éga-

lement au financement de ce projet qui entre dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Un projet titanesque qui verra également la naissance d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'un espace intergénérationnel, d'un accueil de loisirs et un complexe aquatique. L'équipement « Aqua ludique » remplacera, à terme, la piscine Lucien-Zins.

Relogement : « Nous ne bannissons personne du centre-ville »

C'est la partie humaine et peut-être la plus compliquée à mettre en œuvre pour Troyes Habitat. Le relogement de près de 2 000 personnes vers d'autres programmes immobiliers plus petits (20, 30, 40 logements), dont la majeure partie se trouve, ou se trouvera à Troyes quand leur construction sera achevée (par exemple l'ancienne usine Valton à l'angle des axes Pompidou et Dutreix), est une tâche ardue. Un relogement qui a soulevé de

vives inquiétudes parmi des locataires, très attachés à leur quartier, le plus pauvre du Grand Est, où ils vivent parfois depuis des dizaines d'années : « Tout est mis en œuvre pour répondre aux desiderata des habitants », rappelle Philippe Coudrot : « Chaque locataire rencontre un chargé de clientèle de Troyes Habitat pour un entretien personnalisé. Nous réalisons avec eux une enquête sociale et définissons leurs besoins. Ceux qui le veulent sont orientés vers du neuf.

Ceux qui veulent à tout prix rester dans le quartier sont dirigés de l'autre côté du boulevard, quand nous avons un appartement libre. »

PROJET SENIOR

Le directeur rappelle ainsi que l'Anru a « exceptionnellement » autorisé le bailleur à reconstruire, sur site, des logements sociaux. À savoir, une soixantaine d'appartements divisés en deux programmes. L'un à destination des familles, l'autre pour les seniors : « Depuis un an, Troyes Habitat a travaillé avec un groupe de personnes âgées du quartier et un chercheur de l'UT. Ils ont mis au point un programme immobilier avec les souhaits exprimés par ces personnes âgées. » Des souhaits qui seront transmis au futur architecte de

l'opération.

« PAS DE BANNISSEMENT »

Troyes Habitat réfute toute idée « d'exclusion » des habitants de Jules-Guesde, en réponse à un courrier de la France insoumise. La branche locale de la France insoumise dénonce la « gentrification du quartier », un « projet discriminatoire » qui vise à « déraciner des familles » et « exclure des habitants d'un quartier qui ne semblent pas dignes d'y résider puisqu'il s'agit de changer l'image qu'ils lui donnent ».

« Nous n'excluons personne, répond Philippe Coudrot. Nous leur donnons de bonnes conditions de vie ailleurs, et y compris dans le centre-ville, ce qui participe à une meilleure mixité sociale. On sait que ce n'est pas le lo-

gement social qui pose problème, mais la concentration dans un même lieu de logements sociaux. »

QUID DES LOYERS ?

Et les loyers ? « Les opérations précédentes ont montré que les loyers sont légèrement plus chers dans les nouveaux logements, mais la qualité du logement permet aux locataires d'être gagnants sur les charges locatives. »

Les derniers relogés du quartier seront-ils les plus mal chaussés ? « Les gens de la phase 2 et 3 trouvent le temps long et s'inquiètent de ce qu'il restera pour eux. Au contraire, pendant ce temps, des logements neufs sortent de terre. Il y a un roulement qui s'effectue de manière à les satisfaire », note Bertrand Chevalier, président de Troyes Habitat.

L'Union presse – 27/06/2020

ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL, LA BONNE AFFAIRE

GRAND REIMS Chaque année à Reims et sa proximité, près de 400 logements sociaux sortent du parc locatif pour être mis en vente. Le point avec le principal bailleur du secteur, Plurial Novilia.

LES AVANTAGES

« Acheter un logement social comprend plusieurs avantages. Le premier, peut-être, est le prix », indique d'emblée, Alexander Médard, responsable habitat & accession chez Plurial Novilia. « Les bailleurs vendent les logements nettement en dessous des prix du marché. À part de rares opérations qui sont au juste prix, sinon, on tourne donc autour de -15, -20 et même -25% des prix du marché. »

Ce sont des acquisitions qui sont sécurisées. « On propose une double garantie : de rachat du bien d'abord, en cas de difficultés, dans le parcours de vie comme la perte de son emploi ou encore une mutation. Un rachat garanti pendant 15 ans. Puis, il y a la garantie de relogement, le cas échéant, dans notre parc. »

Les frais de notaire sont réduits, et même offerts si l'acquéreur est locataire de Plurial Novilia.

Voici pour les principaux avantages. « Chez nous, pour nos locataires occupants qui achètent donc leur logement, ils bénéficient en plus d'une décote supplémentaire de 10% sur le prix », précise Alexander Médard.

Ce dispositif de vente de logement social permet à de nombreux foyers aux revenus modestes de pouvoir enfin réaliser un rêve : devenir propriétaire de leur résidence principale. D'autant qu'il est possible de coupler avec le dispositif d'aide d'accession à la propriété mis en place par le Grand Reims, depuis mars 2015. Un coup de pouce de 5000 € (avec un complément de 2000€ dans certains cas), pouvant s'accompagner d'un prêt à taux zéro pour des travaux.

Alexander Médard précise : « Ainsi, en général un locataire peut devenir propriétaire avec une mensualité qui équivaut au prix de son loyer. »

2 POUR L'OCCUPANT, PAS D'OBLIGATION D'ACHETER SON LOGEMENT MIS EN VENTE

Le locataire dont le logement est mis en vente est prioritaire pour l'acquisition. « Si l'occupant ne souhaite pas acheter, il peut continuer tout de même à y habiter. Le logement sera mis en vente, une fois qu'il sera libéré », précise Alexander Médard. « Quand on met en vente un programme, on bloque les relocations, un an environ avant, afin d'avoir des logements à proposer dès le lancement. On sait très bien que pour vendre entièrement un immeuble, il va nous falloir, 20 à 40 ans. »

Les logements mis en vente se situent :



Avenue de Laon à Reims, dans cet immeuble, Plurial propose à la vente un T4 à 137 500 €, avec box en sous-sol.

« à 80% sur Reims et son agglomération (Tinguieux, Cormontreuil, Taissy et aux Mesneux), 20% sur Épernay, Sézanne et Montmirail, et, un peu sur Vitry-le-François et Châlons-en-Champagne. Actuellement, on a des projets de mise en vente sur Fismes, Muizon, Vandeuil et encore à Cormontreuil. On essaye de mailler le territoire un maximum. »

Quel est le profil des acquéreurs : « 25% des ventes sont réalisées auprès de nos locataires occupants, 25% ensuite

aux locataires de Plurial Novilia. Parmi les acquéreurs beaucoup de jeunes couples avec enfants, ou des personnes seules avec enfants. »

3 POUR LE BAILLEUR, IL S'AGIT DE VENDRE POUR CONSTRUIRE

Mais qu'est-ce qui peut pousser un bailleur social à se séparer d'une partie de son patrimoine immobilier ? « Les fonds que l'on dégage de la vente HLM servent à construire de nouveaux

POUR CONNAÎTRE LES LOGEMENTS MIS EN VENTE

Plurial Novilia met régulièrement à jour son site internet. Dans l'onglet achat, vous trouverez donc toutes les annonces de logements sociaux qui cherchent acquéreurs. Il n'est pas le seul bailleur social du secteur. Pour connaître les autres offres sur le secteur, il suffit de vous rapprocher de l'enseigne Immocoop. Depuis dix ans, Immocoop a notamment la charge la vente de logements anciens, individuels ou collectifs, issus du patrimoine immobilier de ses partenaires bailleurs que sont le Foyer Rémois, Reims habitat, Vitry Habitat et l'OPH Saint-Dizier. Objectif : vendre 200 logements des bailleurs sociaux par an.



« On propose une double garantie : de rachat du bien en cas de difficultés, et de relogement en cas échéant dans notre parc »

Alexander Médard, de Plurial Novilia

Quant au choix de mettre un immeuble ou non en vente. « On a analysé tout notre parc -les 35 000 logements -, pour identifier le patrimoine qui serait potentiellement cessible (selon l'ancienneté, la localisation mais aussi des critères financiers et de typologie des occupants) et on a estimé que cela correspondait environ à 10% de notre parc. En 2 ans, on a mis en vente 1 500 logements. Et ça part bien et assez rapidement, à part quelques produits un peu particuliers : typologie pas forcément adaptée ou une configuration du logement particulière. À vrai dire, on ne rencontre pas de difficultés à trouver des acquéreurs. »

Si vous êtes locataire d'un logement social, vous pouvez aussi faire la démarche auprès de votre bailleur. « La loi le permet, chaque locataire peut faire sa demande d'acquisition de son logement. On a un délai, de 2 mois, pour lui répondre. On étudie vraiment chaque opportunité. On est régulièrement sollicité par nos locataires. Il est vrai : plus souvent sur l'individuel que le collectif. S'il s'agit d'un appartement, cela implique en fait de mettre l'immeuble complet en copropriété. »

La règle : l'immeuble doit avoir au moins 10 ans. En règle générale, en dessous de 25 ans, l'opportunité de mettre en vente n'est pas toujours intéressante car le patrimoine n'est pas suffisamment amorti.

4 DES TRAVAUX AVANT LA MISE EN VENTE

« Notre parc est régulièrement entretenu », assure Alexander Médard. « Mais on réalise tout de même une série de travaux préalable à la mise en vente, afin de garantir aux futurs acquéreurs que pendant 10 ans, il n'y aura pas de gros travaux engagés par la copropriété : que ce soit de toiture, de ravalement de façade ou de réflexion de parties communes. » ■ AURELIE BEAUSSANT



L'Hebdo du vendredi – 03/06/2020

Un Châlonnais invente un économiseur d'eau chaude

Expert en robinetterie et écolo dans l'âme, Jean-Paul Walera a mis au point un système hydraulique ingénieux pour réduire la consommation d'eau chaude. Il a confié ses maquettes au lycée Arago de Reims et espère que le secteur du logement s'emparera de ce concept.



Jean-Paul Walera souhaite partager son astuce avec le plus grand nombre. (© l'Hebdo du Vendredi)

Il n'a pas inventé l'eau chaude, mais encore mieux que cela. Du haut de ses 72 ans, Jean-Paul Walera est un fervent défenseur de la planète. Et le système hydraulique économiseur d'eau chaude qu'il a conçu lui a valu d'être médaillé par le concours des inventeurs organisé à la Foire de Châlons l'an passé. « C'était une belle récompense, une sorte d'aboutissement, confie-t-il. Mais cette astuce se trouve désormais dans le domaine public. » Un temps envisagé, le brevet qui aurait pu protéger son œuvre n'a finalement pas vu le jour. « Je manquais d'argent pour cela et le retour sur investissement n'était pas possible. Comment voulez-vous contrôler chaque installation dans chaque maison ou chaque appartement ? » Il a donc confié sa trouvaille au centre de recherche du lycée rémois François Arago et compte sur son relais auprès des chambres de métiers.

UNE DURITE COAXIALE POUR RÉDUIRE LE FLUX

Après une longue carrière dans la métallurgie et la robinetterie, ce retraité s'est installé à Châlons avec son épouse. « On a acheté un appartement de plain-pied et j'ai découvert les nouvelles plomberies en PER, un matériau plastique qui remplace le cuivre. Ces tuyaux mesurent 16 millimètres de diamètre et laissent passer une énorme quantité d'eau chauffée. Lorsqu'elle n'est pas utilisée, elle stagne et se refroidit. C'est pour cela qu'on doit généralement laisser couler l'eau un moment avant qu'elle soit chaude. » Ses connaissances en mécanique des fluides l'ont guidé dans sa réflexion, mais il le concède avec humour : « ce mécanisme coule de source ! Grâce à une durite coaxiale que j'ai intégrée au tuyau en dévissant le raccord d'eau chaude, j'ai diminué le volume d'eau qui y circule et qui y stagne. Résultat : l'eau chaude revient plus rapidement, ce qui permet de réduire notre consommation. La durite flotte, elle ne retient pas l'eau. Et puisque l'eau est chauffée à 60°C, il n'y a aucun risque bactérien. »

SENSIBILISER LES BAILLEURS SOCIAUX

En optant pour cette solution écolo-nomique, Jean-Paul Walera a vu sa consommation diminuer de 10 m3 d'eau par personne et par an. « Plus la tuyauterie est longue, plus la quantité d'eau économisée est importante. Sachant qu'il faut environ 100 kW chez EDF pour chauffer un m3 d'eau et que le kW est facturé 12 centimes TVA comprise, je vous laisse faire le calcul. » A moyen terme, il aimerait aussi sensibiliser les bailleurs sociaux pour déployer son concept dans les logements. « On pense par exemple au projet de rénovation sur l'immeuble situé près de la caserne des pompiers. Pour 24 appartements, le coût de cette installation reviendrait à 1 500 euros. » Pas si cher, comparé aux économies d'eau et d'énergie qu'il offrirait.

Sonia Legendre

L'Ardennais – 10/06/2020

Après plus de deux mois d'arrêt, le marché immobilier s'éveille à nouveau avec la réouverture des agences, fortement sollicitées pour des achats, ventes et locations de biens.



Si les potentiels investisseurs, acheteurs ou locataires répondent présents, la situation pourrait bien s'inverser dans quelques mois. - A.P.

Et si le confinement avait permis aux investisseurs, futurs propriétaires ou locataires de mûrir leurs projets immobiliers ? C'est en tout cas ce que pensent les professionnels du milieu dont l'activité a cessé durant près de trois mois. « Il y a eu cette période, en début de confinement, où tout s'est arrêté. Puis, au bout d'un moment, la curiosité a repris le dessus et les potentiels clients ont relancé leurs recherches », constate Christophe Savart, gérant de [Citya Native](#), à Sedan.

“La reprise s'est très vite enclenchée avec des agendas assez condensés dès le 11 mai et des demandes très variées”

Depuis le 11 mai et la réouverture complète des agences, l'activité est d'ailleurs telle que certaines ont abattu le travail d'un mois en quinze jours. « Nous avons déjà six ou sept ventes de biens en cours depuis la reprise et chaque jour des sollicitations supplémentaires pour de la location, avec de nouvelles publications à afficher », poursuit Christophe Savart. Même constat du côté de [Nais Sorema](#) et [Turenne Immo](#) où l'on note « de très bons chiffres » et un retard déjà largement comblé : « La reprise s'est très vite enclenchée avec des agendas assez condensés dès le 11 mai et des demandes très variées », assure la gérante de ces deux agences immobilières, Delphine Louis.

Une période «à ne pas manquer»

Et si le marché a « *fortement redémarré* », c'est aussi parce que les professionnels du secteur ont « *préparé le terrain* » en amont en assurant des permanences téléphoniques et la gestion locative. « *Crise ou pas, les bailleurs attendent leurs loyers. Il a donc fallu, d'une façon ou d'une autre, continuer à les collecter auprès des locataires* », indique Delphine Louis.

Une certaine anticipation qui n'aura, malgré tout, pas permis d'abattre toute la charge de travail accumulée, notamment en ce qui concerne les transactions. « *Une grande partie de notre activité s'est arrêtée et aujourd'hui, ce sont trois mois de retard que l'on doit rattraper* », déplore Jacques Samoy, responsable de la communication chez [Habitat08](#). Préavis prolongés, départs décalés, estimations en suspens... « *Toutes les demandes ont été bloquées et c'est maintenant que nous devons les gérer*, complète Christophe Savart. *Dès la reprise, nous avons aussitôt dû traiter une quinzaine d'estimations, mais également mettre en vente de nouveaux biens.* »

Des prix stables

La période se veut d'ailleurs propice aux différentes transactions immobilières. « *Nous enregistrons pas mal de va-et-vient des étudiants ou nouveaux embauchés d'avril à septembre* », remarque Alexandra Cablat, responsable chez Turenne Immo. « *C'est vraiment le moment où il faut être présent*, insiste Christophe Savart. *D'autant que les banques ont augmenté leurs taux à cause de la crise et de l'effondrement de la bourse. Les clients devraient donc avoir un peu plus confiance en l'immobilier.* » Un constat que les équipes de Naïs Sorema et Turenne Immo ont fait depuis déjà quelque temps : « *Les investisseurs n'ont jamais été autant actifs que depuis trois ou quatre ans.* »

Ce qui n'est pas forcément synonyme d'une baisse des prix sur le marché. « *Ce n'est pas arrivé depuis plus de deux ans. Cela pourrait tout de même repartir à la hausse vu l'engouement des clients et les fortes demandes*, analyse encore le gérant de Citya Native. *En tout cas, le bilan ne sera pas négatif pour nous.* »

Une reprise positive mais des inquiétudes pour l'avenir

Si certaines agences immobilières estiment que cette crise et ce temps d'arrêt auront permis à bon nombre de futurs acheteurs ou locataires de mûrir leurs projets, il est évident que d'autres particuliers pourraient bien être contraints de faire machine arrière. « *Les acheteurs sont là*, affirme Alexandra Cablat, responsable chez Turenne Immo. *Mais on reste prudent car le risque de chômage pourrait engendrer un ralentissement de la demande.* » De son côté, Jacques Samoy, d'Habitat 08, ajoute : « *La crise a changé beaucoup de choses, financièrement notamment. Certains locataires ont, par exemple, décidé de rester et de remettre à plus tard leur projet. C'est maintenant que l'on va jouer notre rôle de bailleur social, en logeant des gens qui vont être de plus en plus démunis. Et ça, ce n'est pas forcément une bonne chose.* »

L'activité des pôles sociaux pourrait ainsi se renforcer dans les prochains mois. Une échéance « *cruciale* » pour les agences immobilières qui redoutent quelque peu ce retournement de situation.

Comment les Français ont-ils perçu leur logement pendant le confinement ?

Batiweb – 08/06/2020

Supporté (ou apprécié) pendant deux mois par les Français, le confinement a plus que jamais révélé l'importance d'un logement au sein duquel on se sent bien. L'institut Ipsos et l'association Qualitel ont mené leur enquête pour savoir comment les Français ont perçu leur logement pendant cette période inédite. Le nom de cette étude, intitulée « Le confinement, révélateur des inégalités dans la qualité du logement », en dit long sur les disparités entre Français.

L'enquête sur les Français et leur logement pendant le confinement, réalisée par Ipsos pour l'association Qualitel, est particulièrement complète puisque 2 600 Français ont été interrogés et ont répondu à 63 questions entre le 23 avril et le 4 mai 2020.

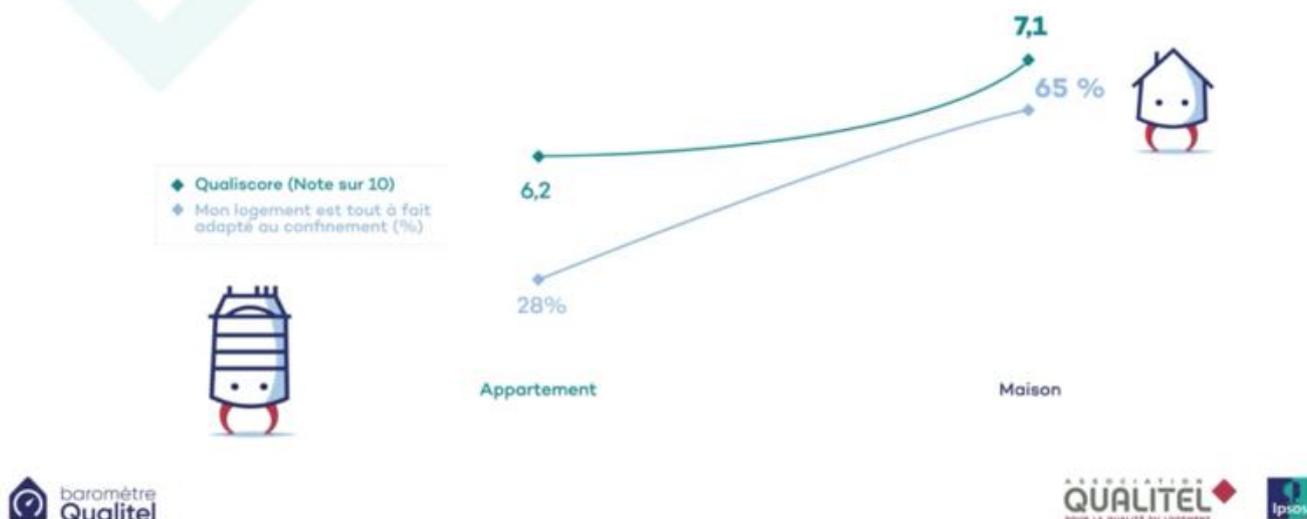
Les résultats révèlent que 20 % des Français, soit 8 millions de foyers, ont mal supporté leur logement pendant le confinement. Inversement, 34 % affirmaient, au bout de six semaines de circulation restrictives, pouvoir vivre sans problème « *très longtemps en confinement* ». 37 % affirment même avoir « *adoré* » leur logement pendant le confinement. L'enquête fait ressortir le portrait-type du Français heureux chez lui : une personne de plus de 60 ans vivant en couple et propriétaire d'une maison dans une commune rurale.

Inversement, les Français ayant le plus mal vécu le confinement sont les jeunes locataires de moins de 35 ans vivant seuls dans un appartement au sein d'une grande ville.

On retrouve en effet une sur-représentation de jeunes parmi les 20 % de Français qui ont mal supporté leur logement, avec 29 % des moins de 35 ans. Parmi les autres Français ayant souffert de cette situation : 29 % de personnes vivant en appartement, 32 % ayant des revenus modestes (moins de 1250 euros par mois), et 26 % de personnes seules.

Les personnes vivant en appartement sont sans surprise celles qui ont jugé leur logement mal adapté au confinement. Seules 28 % estimaient leur appartement adapté à une vie confinée, contre 65 % pour celles habitant en maison.

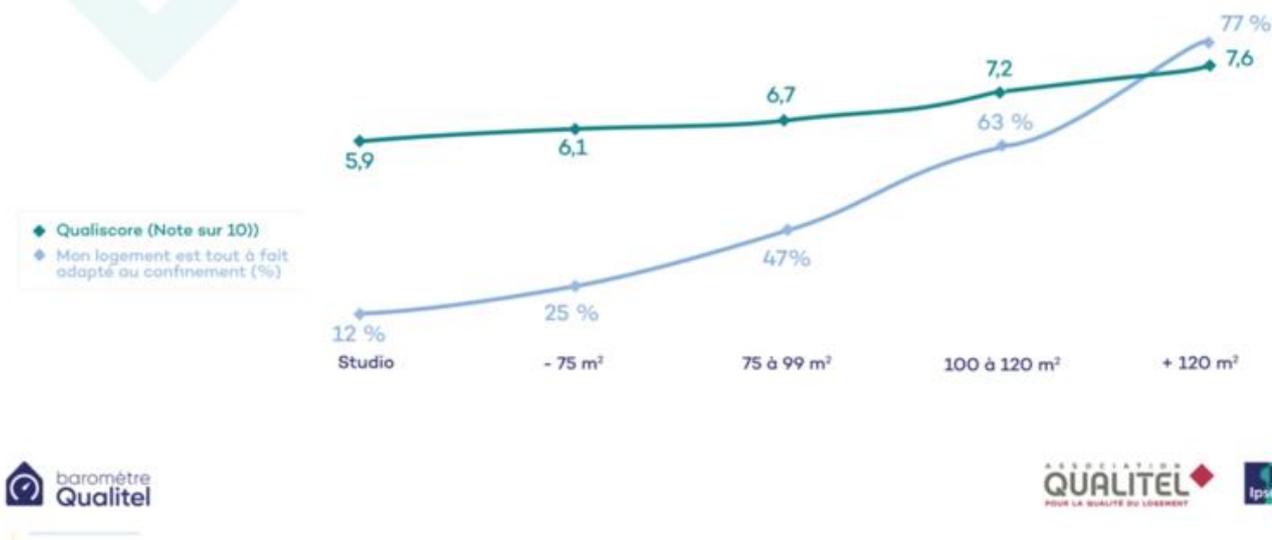
Appartement ou maison



Une forte différence entre appartements et maisons. Source : enquête Ipsos/Qualitel

La surface du logement a également constitué un critère important de l'appréciation du logement. Seul 1 Français sur 4 habitant dans moins de 75 m² a jugé son logement tout à fait adapté au confinement, contre 8 Français sur 10 habitant dans plus de 120 m².

Surface du logement



La surface, un critère primordial. Source : enquête Ipsos/Qualitel

Ceux le jugeant « *inadapté* » critiquaient notamment l'absence d'espace extérieur (52 %), une surface globale trop petite (49 %), ou l'absence d'une pièce pour s'isoler (33 %).

Pour quelle raison votre logement n'est-il pas adapté au confinement selon vous ?	
Il n'y a pas d'espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin...)	52
Il est trop petit, vous êtes à l'étroit	49
Il n'y a pas de pièce pour s'isoler (pour être seul, travailler...)	33
Il est trop proche des logements voisins	21
Vous n'avez pas de bonne connexion Internet	18
Il ne vous permet pas de stocker assez de nourriture	17
Il n'est pas assez bien équipé	14
Il est trop éloigné des commerces de première nécessité	14
Il est trop éloigné des centres médicaux et hôpitaux	12

Les sources d'insatisfaction. Source : enquête Ipsos/QualiteI

De nombreux Français ont également fait état de moments de « tension » au sein de leurs foyers, notamment 55 % des jeunes, 51 % des familles avec enfants en bas âge, et 49 % des résidents d'appartements.

Un mouvement des villes vers la campagne ?

A l'issue de ce confinement, 41 % des personnes ayant des enfants en bas âge souhaitent déménager. A noter que ces familles étaient 2 fois plus nombreuses que la moyenne des Français à avoir quitté leur logement pour passer le confinement ailleurs. Plus largement, 38 % des personnes vivant en appartement affirment que cette période leur a donné envie de déménager (3 fois que les celles vivant en maison). C'est aussi le cas de 31 % des habitants de l'agglomération parisienne.

www.capital.fr – 04/06/2020

Le ministre du Logement, Julien Denormandie, a regretté jeudi 4 juin lors d'un débat au Sénat la baisse de cinq euros des aides personnelles au logement (APL).

Le ministre chargé de la Ville et du Logement s'est exprimé lors d'une séance au Sénat, sur une proposition de loi qui supprime le délai de carence pour le versement des aides personnelles au logements (APL). "Je l'ai déjà dit devant vous, je le répète", a déclaré Julien Denormandie aux sénateurs, "des erreurs ont été faites, parmi lesquelles la baisse de cinq euros des APL". La proposition de loi, finalement adoptée, provenait du groupe CRCE (communiste), rapporte Batiactu. Le texte a été uniquement rejeté par le groupe LREM.

Julien Denormandie a fait référence à la mise en œuvre d'une baisse généralisée des APL de cinq euros en 2018. Cette baisse avait été compensée par une baisse équivalente des loyers dans les logements sociaux. Mais le ministre a expliqué jeudi 4 juin que pour lui, ces aides "ne sont pas un minima social", et elles "ont une importance cruciale". "Le public éligible aux APL est un public qu'il faut particulièrement soutenir", a-t-il déclaré aux parlementaires, avant de préciser que pour lui elles n'ont pas "cet effet inflationniste que l'on entend, sauf peut-être pour les petites surfaces".

La réforme des APL est prête

Par ailleurs, le gouvernement est prêt pour lancer une réforme des APL. Le ministre du Logement a critiqué le système actuel, "extrêmement complexe". "Il faut avoir fait un doctorat en maîtrise d'Excel pour comprendre le début du commencement des règles de calcul. Et le plus scandaleux est que ce système calcule vos aides selon ce que vous étiez il y a deux ans", a détaillé Julien Denormandie. C'est un système en temps réel qui va remplacer l'actuel. "La réforme est prête", a-t-il assuré, et elle sera mise en place "dès cet automne". En effet, elle a dû être décalée en raison du confinement car elle était prévue initialement au 1er avril.

www.actionlogement.fr & www.al-in.fr – 17/06/2020

Action Logement innove et crée **AL'in, une solution locative entièrement digitalisée**. Cette toute nouvelle plateforme offrira une expérience client enrichie, et permettra de :

- Faciliter le traitement des demandes de logement
- Engager l'ensemble des acteurs (bailleurs, entreprises et salariés)

UNE SOLUTION DE LOGEMENT AUX AVANTAGES MULTIPLES



Un processus simplifié
de recherche de logement social



Un salarié totalement **acteur de sa demande**



Un parcours 100 % digitalisé pour le demandeur



Une gestion améliorée des attributions de logement



Vous disposez d'une demande de logement en cours ? Retrouvez l'intégralité de vos données et pièces justificatives sur la plateforme en vous connectant grâce à votre numéro d'enregistrement unique (NUD-NUR).

LE FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME LOCATIVE

La plateforme locative permet l'accès pour chaque demandeur à un espace personnalisé. Simple à utiliser, vous pourrez, en tant que demandeur :



Saisir intégralement votre demande de logement en ligne

- Créez votre compte avec votre adresse e-mail ;
- Accédez à votre tableau de bord personnalisé,
- Visualisez en temps réel l'état d'avancement de votre demande de logement.

Consulter et postuler à des offres de logements adaptées

- Une fois votre demande de logement validée, vous pourrez visualiser les offres correspondant à votre situation.
- Découvrez le nombre de candidats déjà positionnés sur le logement, puis postulez.



Suivre l'état d'avancement de vos candidatures

- Vous êtes positionné sur un logement, vous pouvez retrouver votre candidature dans votre espace personnel et suivre son avancement.

L'Union presse – 19/06/2020

LA RÉNOVATION THERMIQUE, UNE IDÉE PAS SI NEUVE

Cela fait plus d'une décennie que s'enchaînent les plans en faveur d'une rénovation à grande échelle des bâtiments, notamment les logements, pour mieux les isoler et donc dépenser moins d'énergie.

L'ESSENTIEL

- **Dans son intervention du 14 juin**, Emmanuel Macron a promis « un plan de modernisation du pays autour de la rénovation thermique de nos bâtiments » pour dessiner les premiers axes d'un projet de relance pour sortir de la crise du coronavirus.
- **Début 2018**, l'actuel gouvernement promettait déjà d'arriver à rénover 500 000 logements par an.
- **Les derniers chiffres en date**, fournis par le ministère du Logement, s'en rapprochent avec 380 000 rénovations dans les logements privés et 100 000 dans les HLM, en moyenne sur les dernières années.

Peut-on, d'une même main, protéger l'environnement, réduire les factures des Français et créer des myriades d'emplois face à la crise ? Oui, selon l'État, en accélérant massivement la rénovation des logements. Mais cette combinaison miraculeuse d'écologie et d'économie n'a rien d'évident. Cette politique s'inscrit dans un discours partagé bien au-delà de l'actuelle majorité, notamment chez les écologistes : la rénovation énergétique des logements serait une panacée qui permet à la fois de protéger l'environnement et de faire gagner de l'argent aux Français, en diminuant les factures de gaz et d'électricité.

IL FAUT PLUS D'UN SIÈCLE POUR RENTABILISER SON INVESTISSEMENT

Ces dernières semaines, un autre argument a gagné de l'ampleur. La rénovation des bâtiments va créer « des centaines de milliers d'emplois », selon Elisabeth Borne, ministre de la Transition écologique, un argument crucial à l'entame d'une crise économique à l'ampleur sans précédent. « Le risque, c'est qu'on crée de la mauvaise rénovation énergétique par des emplois très peu qualifiés », prévient néanmoins l'économiste Matthieu Glachant, qui a travaillé sur l'évaluation des politiques publiques de rénovation des bâtiments. « L'enjeu, c'est d'améliorer la qualité », insiste-t-il. « Et si on se met à faire de la relance là-dessus, j'ai peur que ça rate un petit peu. Car ce que fait la relance, c'est améliorer la quantité. » Matthieu Glachant est enclin au scepticisme car il a évalué, à partir de données observées entre 2000 et



La rénovation énergétique des logements serait une panacée qui permet à la fois de protéger l'environnement et de faire gagner de l'argent aux Français, en diminuant les factures de gaz et d'électricité. Archives Remi Waffart

2013, les économies vraiment réalisées par les particuliers sur leur facture après des travaux de rénovation énergétique.

« On risque de créer de la mauvaise rénovation énergétique par des emplois très peu qualifiés »

Matthieu Glachant, économiste

La réalité est très décevante par rapport aux modèles promus par les pouvoirs publics. Une dépense d'un milliard d'euros se traduit en moyenne par une économie annuelle de moins de 10 euros. Autre-

ment dit, il faut plus d'un siècle pour rentabiliser son investissement. Ces données remettent en cause le bien-fondé du système français d'incitations. Il est largement basé sur le principe d'une subvention octroyée en fonction des travaux réalisés et non des résultats observés ensuite. « Les subventions, ça déresponsabilise les gens sur les résultats des travaux : moins il y a de reste à charge, moins vous faites des efforts pour trouver un bon artisan », avance Matthieu Glachant.

Ces résultats décevants ne sont par ailleurs pas spécifiques à la France. Aux États-Unis, aussi, plusieurs études montrent d'importants écarts entre prévisions et factures. ■

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LA CONVENTION CITOYENNE

La convention citoyenne pour le climat adopte ce week-end ses propositions pour réduire les émissions de gaz à effet de serre en respectant la justice sociale, un thème au cœur du débat sur le « monde d'après » la crise du Covid et qui pourrait déboucher sur un référendum. Les 150 citoyens tirés au sort pour cet exercice de démocratie participative inédit à l'échelle nationale en France se réunissent de vendredi à dimanche pour voter sur environ autant de propositions, élaborées depuis neuf mois. Leur transcription pourra passer par la voie réglementaire ou parlementaire, mais aussi par référendum pour certains, notamment d'éventuelles modifications constitutionnelles dont les « 150 » ont débattu, comme l'inscription de la lutte contre le réchauffement climatique dans la loi fondamentale. D'autres thèmes forts ont été discutés lors des six précédentes sessions de la convention, qui a travaillé en cinq groupes thématiques : se loger ; se nourrir ; produire et travailler ; consommer ; se déplacer. Ont par exemple été abordés la rénovation thermique obligatoire des bâtiments avec un système d'aides, les circuits courts d'alimentation, la limitation de la publicité pour certains produits jugés nocifs pour l'environnement ou encore la politique agricole commune européenne ou les traités de libre-échange commerciaux, tels le Ceta (UE-Canada).

www.lesechos.fr – 11/06/2020

Selon un rapport interassociatif (Habitat et Humanisme, le Secours Catholique-Caritas France, la Fondation Abbé Pierre, ATD Quart-Monde, Solidarités Nouvelles pour le Logement et l'Association DALO), plus un demandeur HLM est pauvre, moins il a de chances d'obtenir un logement.

L'étude s'est intéressée aux « ménages à faibles ressources » et fait référence aux personnes dont les revenus, nets des impôts directs et transferts sociaux, se situent en dessous du seuil de pauvreté - soit en dessous de 1.026 euros par mois pour une personne seule. Ces ménages représentent environ 996.000 demandeurs de logement social en 2017.

« Taux d'effort »

Les analyses statistiques, les entretiens avec des acteurs, les analyses de cas et les remontées d'expériences associatives démontreraient qu'au niveau national, parmi les demandeurs HLM, les chances pour un ménage d'obtenir un logement social sont d'autant plus faibles que ses ressources sont basses. Pour en arriver à cette conclusion, les chercheurs ont étudié le « taux d'effort » des demandeurs de logements. Celui-ci est calculé grâce à ses revenus, le prix du loyer et sa capacité à pouvoir le payer.

« Si la réglementation n'exige aucun minimum de ressources, les commissions d'attribution évaluent la capacité du demandeur à supporter le coût de son logement. Or ce coût n'a cessé d'augmenter avec une hausse constante des loyers, une baisse régulière des aides personnelles et une hausse des charges », explique Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé Pierre. *« En parallèle, la précarité croissante des familles candidates au logement social conduit à une réduction des ressources stables présentables au bailleur ».*

En conséquence, les ménages les plus pauvres verraient leurs dossiers retoqués lors des commissions d'attribution chargées d'évaluer la capacité du demandeur à supporter le coût de son logement.

Les 15 propositions des associations

En publiant ce rapport, les six associations formulent les propositions suivantes :

- Revaloriser les APL, "le meilleur moyen de sociabiliser les locataires", selon Véronique Fayet, présidente du Secours catholique
- Créer un fonds régional de baisse de quittance HLM.
- Renforcer les conditions d'application du SLS.
- Maîtriser le coût des charges, "qui sont mal solvabilisées par les APL et représentent parfois jusqu'à la moitié du loyer", indique Véronique Fayet.
- Évaluer les expériences de recomposition des loyers du parc social, comme le loyer unique à Rennes
- Expérimenter la quittance adaptée aux ressources du ménage
- Développer et mieux répartir le logement social dans les grandes agglomérations.
- Financer chaque année 60 000 PLAI aux loyers proches des plafonds APL (et non 40 000 comme prévu par le plan quinquennal pour le logement d'abord).
- Mobiliser "les 250 000 logements vacants" et l'offre privée à vocation sociale, "souvent bien placée au cœur des villes", souligne Bernard Devert, fondateur d'Habitat et Humanisme.
- Accélérer le relogement des publics prioritaires, sachant que plus de 70 000 prioritaires Dalo sont encore dans l'attente d'un logement

- Informer et accompagner les demandeurs en difficulté, notamment en autorisant les recours Dalo via internet et en mettant en place une ligne d'assistance téléphonique, suggère Bernard Lacharme, de l'association Dalo.
- Fiabiliser l'outil de gestion de la demande de logement social, en faisant évoluer le document Cerfa notamment.
- Intégrer aux systèmes de cotation des critères de ressources financières des ménages.
- Faire appliquer les obligations liées au respect des 25 % d'attributions de logements hors QPV au premier quartile de revenu des demandeurs. Une mesure de la loi Égalité et citoyenneté "quasiment pas appliquée", regrette Bernard Lacharme.
- Évaluer les progrès accomplis grâce à un indicateur annuel d'accès au logement des plus pauvres.

www.lest-eclair.fr – 29/06/2020

Les salariés qui ont subi une baisse de revenus avec la crise du Covid-19 peuvent bénéficier d'une aide.

En concertation avec le ministre chargé de la Ville et du Logement, le conseil d'administration d'Action logement groupe (organisme partenaire d'accès au logement pour faciliter l'emploi) a décidé le 11 juin dernier, de mettre en place un dispositif d'aide financière pour les salariés confrontés à une baisse de revenus liée à la crise du Covid-19.

« Il s'agit d'une aide exceptionnelle pour le paiement du loyer ou le remboursement de prêts pour l'achat d'un logement, souligne Natacha Ragon, chargée des relations entreprises à l'agence Action logement à Troyes. Ce dispositif vient en complément de notre service d'accompagnement social d'action logement ».

Qui peut en bénéficier ?

« Cela concerne les salariés du secteur privé et du régime agricole, précise Natacha Ragon. Et il faut être locataire, ou propriétaire accédant, et avoir subi une baisse de revenu d'au moins 15 % en raison de mesures de chômage partiel, d'un arrêt de travail pour garde d'enfant, ou de la perte de son emploi ». Autre condition, il ne faut pas que les revenus dépassent 1,5 fois le Smic.

« Cette aide forfaitaire est d'un montant de 150 euros, mensuelle pendant une durée maximum de deux mois, poursuit la responsable. Et une seule aide par ménage peut être accordée ».

Comment faire la demande ?

Action logement met en place une plateforme internet spécialement dédiée. Elle sera accessible à partir du 30 juin prochain sur www.actionlogement.fr (le salarié peut aussi s'adresser au service social de son entreprise). Il suffira alors de tester son éligibilité en répondant à un questionnaire, puis joindre les pièces justificatives demandées. L'aide sera versée après validation du dossier.

Plus de renseignements sur le site www.actionlogement.fr