arca | L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT Champagne-Ardenne

Membre de l'Union Régionale HLM Grand Est

Suivez-nous :

Revue de presse Habitat / Logement social – Juillet 2020

L'actualité en Champagne-Ardenne

Saint-Dizier : 42,3 millions d'euros pour rénover le Vertbois

Troyes : les travaux d'isolation vont faire baisser les charges de chauffage de 4 400 ménages

Cure de jouvence pour dix logements Hamaris

Troyes : le début de la fin pour les tours Jules-Guesde

Le Foyer Rémois en reconquête

A Reims, la deuxième rénovation urbaine est en marche

Le Foyer Rémois : déjà 1 an de colocation accompagnée

Plurial Novilia et l'OPH de Saint-Dizier se dessine un avenir en commun

Douzy (08) : les constructions vont bon train dans l'écoquartier

Actualités nationales

- Coronavirus à Bordeaux : le monde HLM n'organisera pas son congrès cette année
- Démarche « Utiles ensemble » pour relancer le secteur HLM au niveau national et européen
- Covid 19 : désinfecter ou ne pas désinfecter son logement ?
- Le logement se prépare à une crise durable en France
- Les nouveaux défis des bailleurs sociaux face aux attentes des locataires aujourd'hui
- Logement social : quels moyens pour la France après l'accord sur le plan de relance européen ?

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 :

Avril 2020, Mai 2020, Juin 2020

L'Union presse – 11/07/2020

42,3 millions d'euros pour rénover le Vertbois

SAINT-DIZIER Les deux principaux bailleurs de la ville lancent un programme de rénovation dans le quartier.

Alain Simon et Delphine Paillardin, respectivement président et directrice de l'OPH, l'un des deux bailleurs à l'origine du programme.

LES FAITS

- **Le quartier du Vertbois** va être largement rénové.
- **35 millions d'euros** serviront à réhabiliter 600 logements, et 300 autres logements neufs seront construits sur 5 ans.
- **L'OPH Saint-Dizier** et Plurial Novilia lancent une Société Anonyme de Coordination pour financer ce projet.

Avec un patrimoine de seulement 4 300 logements, principalement à Saint-Dizier et dans les communes de sa proche périphérie, l'OPH Saint-Dizier était trop petit pour aborder seul la rénovation des logements situés dans le quartier du Vertbois. Le Plan Stratégique Patrimonial du bailleur social bragard, élaboré en 2019, prévoyait en effet un besoin en investissements de l'ordre de 45 millions d'euros pour parachever la transformation de ce quartier qui, depuis 2004, a déjà connu un premier plan de rénovation urbaine (PNRU) et a été retenu, en 2018, dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

La création d'une Société Anonyme de Coordination (SAC) entre Plurial Novilia et l'OPH de Saint-Dizier, le 3 juillet dernier, donne le coup d'envoi à un ambitieux programme de rénovation dans le quartier dont la réalisation s'étagera jusqu'à 2028.

L'adossement de l'OPH à l'un des premiers bailleurs sociaux de la Région lui permet donc, sans perdre son autonomie, de pourvoir aux besoins en financement que représente cette nouvelle tranche de travaux.

157 LOGEMENTS À VENDRE À SAINT-DIZIER

L'adossement de l'OPH à Plurial Novilia lui a permis en tout cas de faire valider son projet de territoire par les trois financeurs stratégiques que sont, pour ce projet, Action Logement, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et l'agglo Saint-Dizier, Der et Blaise. Leur contribution conjointe va s'élever à 22,2 millions d'euros (8,75 en provenance d'Action Logement, 8,45 de la CGLLS et 5 de l'agglo) et a nécessité *« un vrai travail de dentelle »* comme le reconnaît Delphine Paillardin, directrice de l'OPH.

C'est que, pour boucler ce plan de financement, il a fallu avoir recours à l'Opérateur National de Vente HLM qui rachète en bloc une partie de leur parc aux bailleurs sociaux pour les revendre en priorité aux locataires occupants. 157 logements vont être ainsi mis à la vente à Saint-Dizier, l'OPH assurant une mission de conseil auprès des locataires tentés par l'aventure. Autre partenaire important, la Banque des Territoires intervient également en refinançant pour un montant de 5,4 millions d'euros la dette de l'OPH, ce qui contribue encore à renforcer un organisme qui avait grand besoin de retrouver des marges de manœuvres.

35 millions d'euros sont fléchés pour la réhabilitation de 600 logements. Il s'agit de faire passer leur étiquette énergétique de E ou F à B, C et D, mais aussi de transformer des T5/T6 en T2/T3 pour lutter contre la vacance en offrant des surfaces adaptées à la demande. 570 logements, jugés trop vétustes, seront démolis. Enfin le programme prévoit la construction de plus de 300 logements neufs sur 5 ans. *« Nous voulons finir de transformer l'image de ce quartier »* souligne Alain Simon, *« en privilégiant toutes les actions qui peuvent favoriser la mixité sociale »*. Autrement dit, en faisant du Vertbois un quartier comme les autres...

De notre correspondant PIERRE RIVAL

Troyes : les travaux d'isolation vont faire baisser les charges de chauffage de 4 400 ménages

L'Est Eclair – 07/07/2020

4 400 MÉNAGES VONT GAGNER 55 € PAR AN

DÉVELOPPEMENT DURABLE. Grâce à une opération d'isolation des réseaux de chauffage concernant 4 400 logements, Troyes Habitat va générer une économie d'énergie de 240 000 € par an.

C'est une chasse au gaspillage énergétique de grande ampleur. Qui n'aurait jamais vu le jour sans les « CEE ». Trois lettres qui ne parlent pas forcément au grand public mais qui représentent beaucoup pour Troyes Habitat. *« Les certificats d'économie d'énergie ont mis du beurre dans les épinards »*, avoue Philippe Coudrot, directeur général du bailleur social.

Depuis 2006, ce dispositif permet de financer à 100 % des programmes de réduction de consommation énergétique grâce à l'argent des plus gros pollueurs (EDF, Total…). C'est donc grâce aux CEE que le bailleur social a lancé des travaux d'isolation des réseaux de chaufferies collectives au gaz naturel depuis le mois de février dernier. L'enjeu est important : des tuyaux non isolés thermiquement engendrent une déperdition de chaleur et une surconsommation imputée sur les charges des locataires. L'eau en sortie de chaudière à 55 °C peut perdre une dizaine de degrés.

Selon le bureau d'études CDC conseil, les travaux permettront d'économiser chaque année 4 millions de kilowattheures, soit une économie globale de 240 000 €. En clair, les charges de chauffage annuelles vont diminuer de 55 € par ménage. L'opération concerne au total 4 400 logements. Elle se répartit sur les chaufferies collectives de l'agglomération troyenne et les réseaux de chaleur des Chartreux et de Chantereigne. Cela représente 32 km de tuyauterie.

FIN DES TRAVAUX PRÉVUE LE 10 JUILLET

Avec ses 426 logements, la dernière résidence (et la plus importante) à bénéficier de ces travaux est située dans le quartier des Sénardes. Hellio et son entreprise partenaire ERTI ont organisé une visite la semaine dernière avec Troyes Habitat. L'opération se déroule en deux parties. La première, appelée calorifugeage, consiste à isoler thermiquement les tuyaux d'eau chaude d'un immeuble avec un isolant dit « calorifuge » en laine de roche recouvert d'un habillage en PVC. La seconde concerne les autres éléments tels que les vannes, robinets, réducteurs et compteurs présents en chaufferie et sous-station. Aujourd'hui à nu et provoquant une forte déperdition de chaleur dans les locaux techniques, ces points singuliers du réseau sont recouverts de matelas amovibles de laine minérale revêtus d'un tissu technique. La fin des travaux est prévue le 10 juillet.

FRANCK DE BRITO

32

C'est la distance en kilomètres de calorifugeage qui concerne 4 400 logements répartis dans les chaufferies collectives de l'agglomération troyenne.

Un tuyau d'eau chaude situé au sous-sol d'un immeuble des Sénardes recouvert de laine de roche et d'un habillage en PVC.

Aux Sénardes, 426 logements sont concernés par cette opération de calorifugeage.

Une housse isolante fermée avec des scratchs sur un point singulier.

Le Journal de la Haute-Marne – 17/07/2020

Cure de jouvence pour dix logements Hamaris

Le bailleur social Hamaris avait lancé avant le confinement une campagne de rénovation de dix de ses logements situés en plein cœur de centre-ville. Un chantier qui a repris et qui devrait se terminer en fin d'année.

Comme tous les chantiers, ceux qu'avait lancés Hamaris sur dix de ses appartements du centre-ville ont été suspendus, confinement oblige. Depuis, ces travaux lourds ont donc repris. Il s'agit-là d'une campagne de rénovation en profondeurs qui concerne trois logements rue de La Boucherie et sept donnant tant sur la rue de La Boucherie que la rue Lelièvre. Une opération axée autant sur une mise en sécurité qui sur une amélioration énergétique de ces appartements, pour une enveloppe globale de quelque 695 000 € TTC. « *Au 14 rue de La Boucherie, il s'agit d'une création de trois logements de type F2, avec une remise à neuf de la structure du bâtiment. Il fallait donc démolir totalement l'intérieur, pour créer ces trois appartements d'une surface habitable allant de 50 à 60 m². Nous en avons profité pour installer un chauffage électrique et un chauffe-eau thermodynamique* », explique-t-on du côté du bailleur social. Aujourd'hui, le gros œuvre et le coulage des dalles viennent d'être achevés et Hamaris compte une livraison de cette opération, d'un coût de 385 000 € TTC, en début d'année 2021.

Les travaux de rénovation programmés par Hamaris ont été arrêtés durant la période de confinement.

Au total, ce sont dix logements qui ont été améliorés du point de vue énergétique.

Sécurité et énergie

Pour les sept logements sis au 16, rue de La Boucherie et au 5, de la rue Lelièvre, l'opération vise à une mise en sécurité des installations électriques et une amélioration thermique. « *Sur ces logements nous avons procédé à la réfection totale de la couverture et de la zinguerie, au remplacement des menuiseries extérieures et intérieures, en plus de la mise en sécurité des installations électriques. Nous avons également opté pour une mise en œuvre de chauffe-eau thermodynamique à énergie renouvelable et le remplacement des anciens convecteurs électriques par des panneaux rayonnants. Cette opération, d'un coût de 310 000 € TTC, permettra aux locataires de gagner en confort et de faire des économies sur leurs factures d'énergie.* » La fin de ces travaux est également prévue pour la fin du 3e trimestre 2020.

Patricia Charmelot
p.charmelot@jhm.fr

L'Est Eclair – 07/07/2020

Le début de la fin pour les tours de Jules-Guesde

Le grignotage de la première tour du quartier Jules-Guesde a débuté. Le début d'un long chantier.

Le grignotage de la première tour a débuté. Photo Jérôme BRULEY

Le quartier Jules-Guesde a entamé son grand *lifting*. Les premiers coups de bistouri ont été donnés ces derniers jours. Une première tour, située rue de l'Abbé-de-l'Épée, a commencé à être grignotée par les pelleteuses après avoir été vidée et désamiantée.

« *L'objectif est que le terrain soit à nu en septembre* », indiquait, en mai dernier, Philippe Coudrot, le directeur général de Troyes Habitat à la manœuvre.

Après les deux premières tours, suivront d'autres phases de démolition (sept tours et cinq barres d'immeubles pour 635 logements vont disparaître) jusqu'en 2024 (notre édition du 1er juin dernier).

UN PROJET TITANESQUE

Dans la foulée, un complexe aquatique, un groupe scolaire, une crèche, de nouveaux logements (155 logements privés et 60 logements sociaux) seront reconstruits sur zone.

Un projet titanesque à 140 millions d'euros (dont 31 millions de l'État *via* l'Agence nationale pour la rénovation urbaine).

À lui seul, Troyes Habitat va investir 71 millions d'euros, dont la majeure partie sera investie dans la reconstruction de programmes immobiliers, principalement à Troyes, pour éviter une perte démographique trop importante.

B.S.

L'Union presse – 30/06/2020

L'ENTRETIEN

Vincent Hallier "En reconquête"

HABITAT SOCIAL Le nouveau président du directoire du Foyer Rémois estime que le bailleur historique doit se recentrer sur Reims et améliorer sa performance économique.

REPÈRES

- **Vincent Hallier est président du directoire du Foyer Rémois** depuis janvier. Il était entré dans le groupe en 2014 pour diriger le réseau d'agences Native Immobilier puis Quadrance, la filiale promotion.
- **Fondé en 1912**, Le Foyer Rémois est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH), qui compte 18 000 logements dans la Marne, l'Aisne, la Haute-Marne et la Seine-et-Marne. Il emploie 285 salariés pour 109 millions d'euros de chiffre d'affaires.
- **Le Foyer Rémois** est détenu majoritairement par le groupe Global Habitat lui-même détenu notamment par l'association la Maison de L'enfance à Reims. Le Foyer Rémois a pour filiale Vitry Habitat, Immocop, Coop Logivam (Aisne) et Coop Access (Seine-et-Marne).

Vous avez été nommé président du directoire du Foyer Rémois en janvier dernier. Comment avez-vous trouvé cette entreprise ?

Elle m'a fait penser à une belle endormie. On a un patrimoine plutôt correct, même s'il y a un vrai sujet d'entretien, qui est engagé, et des collaborateurs investis. Mon mantra est de dire à ces collaborateurs qu'il faut certes une performance sociale, car un bailleur social doit amener du service et de la qualité aux clients, mais qu'il faut aussi de la performance économique. Et je pense qu'on l'a un peu oubliée parfois.

"Si la vente de HLM ne sert qu'à avoir un résultat positif chaque année, ça ne va pas"

On doit être tournés vers le client. Certes il a des exigences parfois un peu exagérées mais il faut lui répondre. L'étiquette bailleur social a laissé entendre que l'on pouvait, à un moment, accepter des situations qui aujourd'hui ne sont plus acceptables. Si tout le monde ne joue pas le jeu on ne pourra pas continuer.

La situation économique est-elle saine ?

Le modèle social repose sur la différence entre les charges et les recettes liées au patrimoine. Aujourd'hui on fait aussi de la vente de HLM. Elle permet de rembourser des emprunts et de constituer un pécule pour réinvestir. Si la vente de HLM ne sert qu'à avoir un résultat positif chaque année, ça ne va pas. Car au fil des ans on aura moins de patrimoine et on aura un problème d'équilibre. Il faut donc être plus efficace et performant économiquement. Cela veut dire que quand un client me demande un logement il faut que je sois plus rapide pour lui répondre et le faire visiter. Si un locataire part et qu'il y a des travaux à faire, il faut que je sois plus efficace dans la relocation.

Voulez-vous développer la location ou l'accession ? Des petites maisons ou des grands immeubles ?

La ville ne veut plus de locatif, elle veut que l'on fasse de l'accession. Il y a 40% de logements sociaux, c'est beaucoup. Les élus veulent rééquilibrer les choses, on ne peut pas leur en vouloir. Mon rêve ultime serait de faire la cité-jardin du XXI siècle comme celle du Chemin Vert réalisée le Foyer Rémois il y a plus d'un siècle. On aimerait développer des programmes qui alternent des maisons de ville en grand nombre et des espaces verts, privés et communs. Pour cela il faut développer des grandes zones mais cela a tendance à faire peur aux élus. Il y a du contradictoire. On est contre l'étalement urbain et contre la densification. Il faut trouver des équilibres.

Faut-il que les bailleurs soutiennent la relance en construisant et rénovant davantage ?

Pendant la période Covid on n'a pas pu faire tous les travaux programmés. On accélère comme des fous pour rattraper notre retard. On fait appel à des entreprises locales. Mais on ne va pas construire davantage.

Quels sont les freins à la construction ?

Le plus gros obstacle, c'est l'archéologie. Reims est une ville chargée d'histoire, c'est génial mais dès qu'on a une escavation à réaliser c'est très complexe. Cela tue les projets. Ensuite, les permis sont toujours attaqués. Il y a beaucoup de recours. Il faut être courageux pour construire aujourd'hui.

Quelle doit être la place du Foyer Rémois aujourd'hui ?

On est en reconquête. On a une place à reprendre. On s'est trop éloignés de notre territoire ces dernières années. On se reconcentre aujourd'hui sur le territoire de Reims et les communes de la première couronne. On ne travaille pas à Cormontreuil, on ne fait plus rien à Bétheny, à Tinqueux c'est Plurial qui fait tout. Ce n'est pas normal. Il faut se remettre en cause, revoir notre approche des projets. Sans être ostentatoire, il faut dire qu'on est là, qu'on existe, qu'on sait faire des choses et convaincre les élus. Il faut remettre tout le monde dans le même sens. On est dépendants de l'extérieur. Et les bras de fer ; je n'y crois pas trop. Il y a eu des positions un peu raides par le passé. On a le droit de se dire les choses et après il faut trouver des solutions. Notre objectif est de travailler pour demain. Il faut qu'on ait une réserve foncière suffisante pour faire des projets dans 5, 10 ou 15 ans. On a aussi un pied en Seine-et-Marne où la demande est importante. C'est un axe de développement. On a des opérations en cours sur Bussy-Saint-Georges ou Trilport et Serris. On part là-bas de la feuille blanche.

Faut-il s'adosser à un autre groupe ?

Il faut composer avec la loi Élan mais on est au-dessus du seuil de 12 000 logements. Il n'y aura pas d'adossement, ce n'est pas dans l'air du temps. Et on a déjà un partenariat avec le groupe Arcade. C'est bien mais toutes les décisions doivent se prendre en local. On ne peut pas avoir 18 000 logements à Reims et que les choses se décident à Paris. On s'appelle le Foyer Rémois, on est et on reste dans la ville de Reims. C'est là où on a une carte à jouer par rapport à d'autres.

Propos recueillis par JULIEN BOUILLÉ

Vincent Hallier : « Mon rêve ultime serait de faire la cité-jardin du XXIe siècle comme celle du Chemin Vert » J.B

QUI APRÈS VITRY HABITAT ?

Le Foyer Rémois a fait parler de lui dernièrement avec une annonce de réduction d'environ 25 postes à Vitry Habitat. Est-ce le début d'une grande purge au sein des effectifs du groupe ? « Non », assure Vincent Hallier. Qui ajoute : « Par contre, et je l'assume, on porte certains collaborateurs. Ils ont des problèmes personnels, qui ne sont pas ceux de l'entreprise, qu'ils expriment de leur propre façon. Tant qu'ils font le boulot, je n'ai pas de souci. Mais j'ai des collaborateurs super investis, qui portent un peu le travail des autres, qui s'épuisent, et au final qui partent. On perd les bons éléments et on garde les autres. Aujourd'hui, il faut arrêter cela. J'ai fait clairement passer le message. »

L'Union presse – 09/07/2020

Le deuxième volet de la rénovation urbaine rémoise a mis du temps à se concrétiser, mais ça y est : cette fois c'est parti ! Ici esplanade Paul-Cézanne à Croix-du-Sud. Hervé Oudin

URBANISME

La deuxième rénovation urbaine est enfin en marche

REIMS D'ici 2024, quatre quartiers emblématiques de Reims devraient connaître une profonde transformation. 370 M € vont être injectés pour tenter d'améliorer la qualité de vie des quartiers Croix-Rouge, Orgeval, Europe et Châtillons.

Elle est pratiquement totalement à terre. Au cœur de Croix-du-Sud, la barre du 2 esplanade Paul-Cézanne, recouverte de plaques de verre bleutées, blanchies par le temps, ne sera bientôt plus qu'un « mauvais » souvenir. La grignoteuse s'attaquera ensuite au 10 de l'esplanade ainsi qu'au 18 place Georges-Braque. Ce sont 124 logements qui vont ainsi partir en poussière. *« Cela va permettre d'ouvrir l'îlot »*. La présidente du Grand Reims, Catherine Vautrin, semble satisfaite, lors de la visite de chantier ce mercredi matin. *« Ici, on ne reconstruit pas. On dédensifie. On amène de la clarté, de la verdure, en aménageant des espaces publics et privés. »* Au total, à Croix-Rouge, ce sont 1 182 logements qui vont être démolis.

1 LES CONTOURS DE LA RÉNOVATION

« La rénovation urbaine est un enjeu important pour Reims : quatre quartiers sont engagés dans le processus pour un investissement global de 370 M€ », remet ainsi dans le contexte Alain Nicole, directeur général de Plurial Novilia.

C'est le plus important programme de l'ex-région Champagne-Ardenne. *« Les bailleurs sociaux ont une tâche importante : ils doivent démolir 1 783logements, réhabiliter 2 520 logements et cellules d'activités, résidentialiser 3 149 logements et proposer également de l'accession sociale à la propriété. »*

2 CONCRÉTISATION

« Le deuxième volet de la rénovation urbaine à Reims, on en parle depuis très longtemps », reconnaît Catherine Vautrin. *« Le mandat 2014-2020 a été celui de la reprise, avec à la fois la fin du premier volet de la rénovation urbaine et surtout la discussion pour le deuxième, avec un maître mot : dédensification. Le marché immobilier à Reims n'est pas tendu. Plus que d'un logement, les habitants ont besoin de la qualité de vie et de la qualité de ville. Notre objectif est de remettre de l'espace pour les familles, les enfants, autour des immeubles. »*

Le sous-préfet de Reims, Jacques Lucbéreilh, a évoqué *« un marathon administratif et financier, de longues négociations, puis l'élaboration du protocole, de la charte pluriannuelle... Mais, maintenant, on y est. On entre dans le dur avec les démolitions en série. »*

En préalable aux déconstructions, 300 familles ont déjà été relogées. Catherine Vautrin évoque un *« accompagnement individualisé »*.

56 % des habitants concernés sont partis habiter dans d'autres quartiers : *« Chaque famille a fait l'objet d'entretien personnalisé, afin de regarder leurs attentes, leurs possibilités financières. À chaque fois, on a cherché à être le plus près possible de leur demande. »*

370 M €

C'est l'enveloppe dédiée au nouveau programme de rénovation urbaine de Reims (105 M€ pour Croix-Rouge, 58,8 M€ pour Orgeval, 37,9 M € pour Châtillons et 36,4 M€ pour Europe).

3 UNE CHARTE DE BON VOISINAGE

Reims, le Grand Reims, et les trois principaux bailleurs sociaux se sont engagés pour que la période des travaux dans ces quatre quartiers ne rime pas avec cauchemar pour les habitants.

« Notre priorité : la sécurisation des habitants, la communication aux riverains, au fur et à mesure de l'avancement des travaux », indique Alain Nicole. *« On va proposer aussi 130 000 heures d'insertion. »*

Qui dit démolition, réhabilitation ou construction dit nuisances sonores, mais pas uniquement. La Ville a promis d'être vigilante quant à la préservation des places de stationnement à proximité des chantiers en cours, tout comme à la signalisation des déviations, au maintien de l'entretien

À gauche : à Croix-du-Sud, le 18, place Georges-Braque est en cours de désamiantage avant déconstruction.
Photo du haut : à Pays-de-France, le Foyer rémois a déjà entamé la démolition des 11 - 13 - 15 - 17, avenue du Général Bonaparte. Hervé Oudin
En bas : ce mercredi, visite de chantier de déconstruction des 2 et 8, esplanade Paul-Cézanne.

des voiries ou de la gestion des déchets.
« Il ne faut pas oublier que ces chantiers se déroulent dans des espaces habités et il est important de préserver la qualité de vie », souligne ainsi Catherine Vautrin, qui ajoute : *« Il faut aussi travailler sur la tranquillité résidentielle. C'est un enjeu majeur. La première chose à laquelle les habitants sont attentifs, c'est la tranquillité dans l'immeuble. Il faut que le respect du vivre ensemble soit assuré par tous. Il faut que ces quartiers connaissent une sécurité qui permette de vivre en paix. »*
34 M € doivent être injectés cette année sur Reims : sur Croix-du-Sud actuellement, à Pays-de-France durant l'été, et à Orgeval durant l'automne. *« Cette rénovation urbaine tombe à pic pour le territoire »*, commente le sous-préfet. *« Cela va apporter un ballon d'oxygène pour la filière du bâtiment et peut-être même favoriser la reprise économique, que nous appelons tous de nos vœux. »* ■ AURÉLIE BEAUSSART

LE CALENDRIER DES PROCHAINS MOIS

Pays-de-France : Un plan de relogement, lancé par le Foyer rémois, est en cours pour les 11-13-15-17, avenue du Général-Bonaparte (137 logements voués à la démolition). Le 20 juillet, le Foyer rémois démarre la démolition du n°6 Olympe-de-Gouges et des 7 et 9, avenue du Général-Bonaparte. Le chantier va durer jusqu'à mi-octobre. Objectif : dé-densifier. À l'automne, le Foyer rémois, lancera un plan de relogement pour les 15-17, allée des Savoyards (26 logements).
Croix-du-Sud : Depuis la mi-juin, Plurial Novilia prévoit la démolition des 2 et 10, esplanade Paul-Cézanne et 18, place Georges-Braque (124 logements au total).
Orgeval : Avant l'automne, Reims habitat prépare la démolition des 32 au 48 rue Poincaré. La démolition va durer 6 mois. Le site sera reconfiguré pour accueillir des logements neufs et des espaces publics.
Châtillons : D'ici fin 2020, Plurial Novilia va démolir le 8, rue Vasco-de-Gama pour tracer une nouvelle voie.
Secteur Université : Fin 2020, Le Foyer rémois lancera des travaux de réhabilitation et de résidentialisation des 30-30bis-34-36-38, rue Rilly-la-Montagne (86 logements).

3 QUESTIONS À...

ARNAUD ROBINET, MAIRE DE REIMS

"Stop à la densification des quartiers"

Quel bilan tirez-vous du premier volet de la rénovation urbaine ?
C'était une nécessité, et des quartiers ont été totalement transformés. Je pense notamment aux quartiers Wilson et Orgeval. Ce que je regrette, c'est l'avenant qui avait été signé par ma prédécesseur et son premier adjoint qui a permis de densifier à outrance nos quartiers, avec les difficultés que nous connaissons aujourd'hui.

C'est-à-dire ?
Des difficultés en termes de cohésion sociale, de lien social. Et puis, ce qu'ont connu les quartiers Croix-Rouge et Orgeval : à force de densifier, de faire de la non-mixité dans nos quartiers, ça crée des tensions entre communautés, entre les personnes qui vivent ici depuis un certain nombre d'années, au lieu d'aérer et de jouer la mixité. Aujourd'hui, nous, on dit stop, on arrête de densifier, parce que nos concitoyens ont le droit d'avoir une qualité de ville qui leur permette de bien vivre au quotidien, leur ville et leur quartier. Donc oui, on démolit et on ne reconstruit pas forcément. On dé-densifie. Objectif : ouvrir les quartiers vers l'extérieur.
On a eu une dérogation : nous ne sommes pas dans l'obligation de reconstruire autant de logements que de logements que nous détruisons, du fait de notre grande part de logements sociaux dans la ville. On est aussi dans la réhabilitation des logements avec la pose de balcon quand c'est possible, et l'aménagement d'espaces verts. On souhaite redonner une qualité de vie à nos concitoyens.

Le 2e volet de la rénovation urbaine a été long à se concrétiser. Pourquoi ?
Au départ, le deuxième volet ne devait concerner que deux quartiers. On s'est battus pour inscrire deux autres quartiers : Châtillons et Europe.
En 2014, l'ancien président de la République François Hollande avait suspendu l'ensemble des financements. L'Anru se posait des questions sur son avenir. On a ainsi perdu 2 à 3 ans. En 2016, les réflexions ont redémarré. Il y a eu une longue période administrative réglementaire, puis de recherche de financement, puis la mise sur pied des projets des bailleurs sur les différents secteurs. Les premières démolitions ont eu lieu, fin 2019, à Croix-Rouge. Et maintenant, elles vont se multiplier. Le premier plan, c'était 500M €, le 2e, c'est 370M€.

LA PREMIÈRE RÉNOVATION URBAINE EN CHIFFRES

Le programme de renouvellement urbain **2004-2014** à Reims a été pensé dans l'optique de « changer l'image des quartiers » en parvenant à un rééquilibrage en termes de mixité sociale et urbaine. Il était axé sur la rénovation de l'habitat, de nouvelles constructions, le développement économique (renforcement des activités économiques), l'amélioration du cadre de vie par le réaménagement des espaces extérieurs et l'amélioration des mobilités et des transports publics.
524 millions d'euros investis en 10 ans sur quatre quartiers par les bailleurs et les collectivités (près de 100 M€ de subventions perçues de l'ANRU et 17 M€ de subventions d'autres financeurs).
1 234 ménages relogés avant démolition de leurs immeubles (avec 50,2% de relogements réalisés hors des 5 zones urbaines sensibles de Reims).
1 767 logements locatifs sociaux démolis, **2 399 logements** reconstruits, dont 1 667 sur site.
2 976 logements locatifs sociaux réhabilités et résidentialisés,
315 000 heures d'insertion réalisées, soit un dépassement de l'objectif initial de 25% (les maîtres d'ouvrage sont allés au-delà des attendus de l'ANRU).

LES AUTRES POINTS

La tradition du logement social

Georges Charbonneaux, s'inspirant « du socialisme utopique », crée, dès 1912, une société d'habitation à bon marché, ancêtre du Foyer rémois. Entre 1955 et 75, la ville passe de 111 000 à 160 000 habitants. Les quatre grands ensembles, dont l'Anru va contribuer à remodeler le visage, voient le jour : Orgeval au nord, Europe à l'est, Châtillons et Croix-Rouge au sud. Reims compte aujourd'hui 40 % de locataires en parc HLM et 31 % en parc privé.

L'impact du coronavirus

« Il faut aussi tirer les conséquences du confinement », a indiqué Catherine Vautrin. « Passer deux mois confiné dans un appartement de taille moyenne, avec des enfants, sans aucun espace extérieur, ce n'est pas tout à fait la même chose que d'être dans un appartement avec un balcon ou une loggia. Il faut revoir certaines opérations où les balcons n'étaient pas prévus pour que l'on puisse le faire, parce que c'est important, il s'agit de la qualité de vie. »

Communiqué de presse – 06/07/2020

COMMUNIQUÉ DE PRESSE - 06/07/2020

DÉJÀ 1 AN DE COLOCATION ACCOMPAGNÉE

Le Foyer Rémois attentif à accompagner les territoires et les aider à répondre à leurs besoins a expérimenté en partenariat avec l'association le **Club de prévention d'Epernay** et la **Mission locale,** une **colocation accompagnée** à Vitry-le-François. Ce dispositif vise à loger deux jeunes orientés par La Mission Locale qui, au-delà de bénéficier d'**un accompagnement pour des problématiques liées à l'emploi ou à la formation**, sont accompagnés pour les questions liées au logement par le Club de prévention d'Epernay. Un an plus tard, un bilan positif peut être fait de ce concept qui pourrait être déployé sur d'autres territoires d'intervention du Foyer Rémois.

// Répondre à un besoin avéré

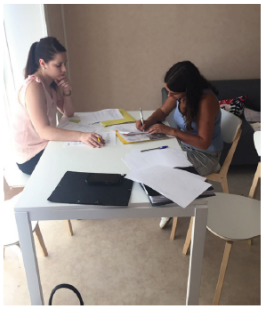
Le diagnostic du Centre d'Intervention SocioTEchnique (CISTE) réalisé en 2017 a mis en évidence un besoin de solution de logements accompagnés pour les jeunes sur le territoire Vitryat. C'est dans ce contexte que Le Foyer Rémois, le Club de prévention d'Epernay et la Mission locale se sont engagés à créer une passerelle opérationnelle entre leurs structures. Cela se traduit par la mobilisation de leurs compétences et des moyens matériels et humains nécessaires pour mieux répondre aux besoins des jeunes en difficulté. Leur première action commune est la création d'une « **colocation accompagnée** » dans un logement de type 3, loué et meublé par Le Foyer Rémois, situé à quelques centaines de mètres du **centre-ville de Vitry-le-François**.

// Le fonctionnement

Ce dispositif de « colocation accompagnée » a pour objet de permettre à deux jeunes, repérés et suivis par la Mission Locale, de bénéficier d'un **soutien à l'emploi ou à la formation**, d'un **accès à un logement** (bail d'habitation à leur nom), et de profiter d'un accompagnement adapté dans le logement par le Club de prévention d'Epernay. En effet, il leur est proposé une Gestion Locative Adaptée (GLA), soit une aide aux premiers pas dans le logement, à leur gestion financière, à la gestion technique de leur logement et à l'insertion dans leur immeuble et le quartier. Grâce à l'intervention d'interlocuteurs dédiés dans chacune des structures mobilisées, ces jeunes sont soutenus au bon usage de leur logement, à la préparation de la sortie du dispositif et à une aide dans leur projet professionnel.

// Pour qui ?

Pour se voir proposer ce dispositif, les deux personnes doivent répondre à un certain nombre de conditions telles que : être âgées de 18 à 25 ans, habiter Vitry-le-François ou une commune rurale des alentours, être en formation, ou en activité salariale, en garantie jeune, en service civique ou en contrat jeunes majeurs, être inscrit à la Mission Locale et accepter de partager une **expérience de vie** qui dépasse l'occupation d'un même logement avec une autre personne.



Une expérience de vie positive !
Durant une année, les deux jeunes colocataires, Tiffany et Gwendoline, ont partagé leur quotidien au sein de leur appartement de type 3 loué et meublé par Le Foyer Rémois.

[Intermédiation locative / Accès au logement / Accès à l'emploi / Jeune / Lien social / Solidarité / Partenariat]

L'accès au logement, garantir un habitat pour tous :
plus de détails dans notre rapport d'activité ici.

LE FOYER RÉMOIS
Groupe GLOBAL HABITAT

CONTACT PRESSE
Mathilde GAUTIER
communication@foyer-remois.fr
Tél. 03 26 79 28 98

Communiqué de presse – 03/07/2020

3 JUILLET 2020

- Les deux bailleurs sociaux ont décidé de créer une Société Anonyme de Coordination, comme prévu dans le cadre de la loi ELAN.
- A travers ce rapprochement, les deux acteurs souhaitent mettre en commun leurs compétences au service des territoires.
- Dans un ensemble de 40 000 logements, la nouvelle SAC concerne 5 000 logements locatifs sur la seule agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise.

Plurial Novilia et l'OPH de Saint-Dizier officialisent aujourd'hui leur rapprochement à travers la création d'une nouvelle Société Anonyme de Coordination.

Ce nouveau format juridique destiné au secteur HLM a vu le jour dans le cadre de la loi ELAN et permet aux bailleurs sociaux de se réunir sans pour autant fusionner, afin de répondre aux nouveaux critères fixés par l'Etat.

Plurial Novilia
Groupe ActionLogement
oph SAINT-DIZIER

« Ce rapprochement est le résultat d'une réflexion stratégique commune sur la meilleure manière d'accompagner les dynamiques territoriales au niveau de l'agglomération. »

Alain Nicole
Directeur Général de Plurial Novilia

Comme l'explique Jean-Claude Walterspieler, Président de Plurial Novilia : « nous partageons avec l'OPH de Saint-Dizier un enracinement local et un engagement aux côtés des collectivités. Notre rapprochement doit nous permettre de donner une impulsion encore plus forte aux dynamiques territoriales, à une période qui plus est inédite où l'habitat a un rôle majeur à jouer, que ce soit en matière de relance économique ou de création de lien social. Nous sommes ravis d'ouvrir une nouvelle page de notre histoire locale avec l'OPH de Saint-Dizier ».

Pour **Alain Simon, Président de l'OPH de Saint-Dizier**, « il y a certains moments où il faut transformer les contraintes en opportunités. En imposant aux bailleurs sociaux de se réunir, la loi ELAN nous a poussés à nous réinventer et à imaginer un autre avenir pour notre structure – un avenir collectif. Avec Plurial Novilia, nous avons trouvé un partenaire de confiance dont nous partageons les valeurs, la vision métier et les ambitions, et à côté duquel nous allons pouvoir poursuivre dans la durée notre engagement aux côtés de l'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise »

« Nous nous réjouissons de ce rapprochement qui ouvre une nouvelle page dans la manière d'aborder la question du logement social dans les territoires », souligne **Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement**. « Alors que nous venons de traverser une crise sanitaire qui risque de déboucher sur une crise économique, la naissance d'un nouvel acteur solide mais profondément ancré sur le terrain s'inscrit dans cette vision qui est la nôtre de mettre le logement au cœur de la relance de l'activité en région ».

Quand la loi ELAN redessine le paysage du logement social

La loi ELAN a en effet imposé aux organismes HLM qui n'atteignent pas le seuil de 12 000 logements de se regrouper d'ici au 1er janvier 2021. Pour cela, la constitution d'une SAC, une société anonyme de coordination, est l'**un des outils mis à disposition des bailleurs** par la loi afin d'éviter une fusion plus contraignante. Si Plurial Novilia totalise un patrimoine de 36 000 logements répartis sur 7 départements et n'était donc pas concerné par cette obligation, l'OPH de Saint-Dizier et ses 4300 logements était depuis 2018 à la recherche d'un partenaire pour dessiner un nouvel avenir collectif.

« Plurial Novilia gère depuis une dizaine d'années un patrimoine d'environ 750 logements sur l'agglomération, avec une agence de proximité et 5 collaborateurs permanents à Saint-Dizier », explique **Alain Nicole, Directeur Général de Plurial Novilia**. « Ce rapprochement est le résultat d'une réflexion stratégique commune sur la meilleure manière d'accompagner les dynamiques territoriales au niveau de l'agglomération. »

Une dynamique territoriale et patrimoniale évidente

La création de la SAC se double en effet de la mise en place d'**une stratégie commune ambitieuse** en matière d'habitat sur le bassin de Saint-Dizier, adossée à la mise en place d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) au budget de 40 millions d'euros HT sur 8 ans qui comprend notamment **un vaste programme de réhabilitation** (2500 logements concernés) afin d'améliorer le confort et la performance énergétique du bâti, tout en réduisant les charges pour les locataires.

Un **volet « résidentialisation »** est également prévu (630 logements concernés à l'horizon 2024), avec travaux de réhabilitation des parties communes, tout comme le développement **d'une nouvelle offre de logements neufs de plus de 300 logements sur 5 ans**.

Ce projet nécessite un apport en capitaux à 22,2 Millions d'€ qui seront apportés par la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise à hauteur de 5 Millions d'€, par Action Logement, dans le cadre du PIV (Plan d'Investissement Volontaire), à hauteur de 8,75 Millions d'€ et par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) à hauteur de 8,45 Millions d'€.

« Avec Plurial Novilia, nous avons trouvé un partenaire de confiance dont nous partageons les valeurs, la vision et les ambitions, et à côté duquel nous allons pouvoir poursuivre dans la durée notre engagement aux côtés de l'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise »

Alain Simon
Président de l'OPH
Saint-Dizier

Par ailleurs, Action Logement apportera ses dispositifs (Organisme National de Vente, Action Cœur de Ville, Plan d'Investissement Volontaire Démolitions) pour compléter le financement de cette stratégie patrimoniale. La Banque des Territoires et la Caisse d'Epargne Grand Est accompagnent également cette démarche par la renégociation de la dette de l'OPH.

La transformation du quartier du Vert Bois, inscrit au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de l'ANRU, se poursuivra bien évidemment selon les grands axes stratégiques et le calendrier définis, et fera l'objet d'une attention toute particulière de la nouvelle structure – consciente de l'importance de ce projet pour le territoire. Plurial Novilia apportera toute son expertise dans le suivi de ces chantiers d'envergure, ayant mené à bien plusieurs projets par le passé à Reims (quartiers Croix-Rouge, Orgeval) et étant actuellement à l'œuvre sur le NPNRU Les Châtillons, à Reims.

Des ambitions commerciales affichées

Le développement de la nouvelle SAC s'accompagnera également d'une dynamique commerciale renforcée à tous les niveaux, à travers notamment l**a valorisation de l'offre complète proposée par les deux partenaires** – qu'il s'agisse de location ou d'accession sociale à la propriété. Comme le précise Alain Simon, de l'OPH de Saint-Dizier « notre rôle en tant que bailleur social est d'accompagner le parcours résidentiel des habitants à chaque étape. Cela passe évidemment par l'amélioration de la qualité de notre patrimoine via le PSP, par le lancement de nouvelles offres en neuf, mais aussi par le renforcement de notre offre en vente HLM ».

Plusieurs immeubles ont ainsi été identifiés depuis le début de l'année, en vue de favoriser une offre en accession sociale à la propriété d'environ 20 logements par an. Parallèlement, les équipes des deux bailleurs travailleront main dans la main afin de **réduire le taux de vacance sur le patrimoine**.

« L'attractivité d'un territoire repose sur de multiples critères qu'il convient de traiter de manière simultanée si l'on veut obtenir des résultats », reprend Alain Nicole. « Sur tous ces sujets, Plurial Novilia apportera son expertise en matière de processus métiers et de gestion de projets, tout en conservant l'ancrage local indispensable ». Plurial Novilia a d'ailleurs récemment lancé un grand chantier de refonte de sa démarche client qui bénéficiera aux deux opérateurs de la SAC.

Une nouvelle organisation à l'horizon 2028

La création de la SAC s'accompagnera d'une réorganisation dans le temps des équipes au niveau local et d'**une mutualisation d'un certain nombre de ressources** entre Plurial Novilia et l'OPH de Saint-Dizier, notamment au niveau des fonctions RH, SI et du pilotage du Plan Stratégique de Patrimoine. Sur le terrain, les salariés resteront tous en place et bénéficieront de l'appui des équipes de Plurial Novilia pour optimiser le déploiement de cet ambitieux projet territorial.

« Notre souhait est de conserver et même de renforcer notre assise locale car c'est en proximité que doit se gérer la relation client », souligne Alain Simon de l'OPH de Saint-Dizier. « Parallèlement, nous allons capitaliser sur la mutualisation des compétences avec Plurial Novilia ».

www.plurial-novilia.fr

À PROPOS

PLURIAL NOVILIA, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne et dans le Grand Est, PLURIAL NOVILIA imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

Des équipes d'experts mobilisées

PLURIAL NOVILIA compte plus de 440 salariés, 13 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 36 000 logements répartis en Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne) et en Champagne-Ardenne. La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques « logement » rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social...

Le réseau Action Logement en mouvement

En tant que 1ère ESH de Champagne-Ardenne et 4ème société filiale Action Logement, PLURIAL NOVILIA inscrit son action dans la dynamique collective forte initiée en 2015. Membre du Pôle Action Logement Immobilier, nous participons activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

Un acteur au plus proche des territoires

Sous l'égide d'Action Logement, PLURIAL NOVILIA contribue aux enjeux « Action Cœur de Ville » et participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et à la promotion de la mixité sociale. Engagé depuis avril 2019 au sein du pacte constructif 2020- 2022, nous œuvrons au quotidien en faveur de la relance de la production neuve et de la transition énergétique du parc HLM. Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

Action Logement Groupe

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Avec un patrimoine de plus d'un million de logements, Action Logement contribue aux enjeux d'écohabitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.
Le groupe compte 18 000 collaborateurs et collaboratrices en France Métropolitaine et dans les DROM.

Action Logement Immobilier

« Action Logement Immobilier assure l'organisation des participations d'Action Logement dans les entreprises sociales pour l'habitat et les autres sociétés immobilières du groupe. Action Logement Immobilier veille à la mise en œuvre de la politique immobilière, définie par Action Logement Groupe, tout en respectant l'autonomie de gestion de ses filiales. »

L'OPH de Saint-Dizier

Crée en 1920 et rattaché à la Communauté d'Agglomération de Saint Dizier, Der et Blaise, l'OPH de Saint-Dizier est l'opérateur urbain et acteur social avec pour mission d'aménager, de construire et de gérer des logements sur son territoire.

L'OPH en en quelques mots (au 31.12.2019) :
- 83 collaborateurs ;
- 4300 logements locatifs, à 98% sur Saint-Dizier ;
- Depuis 15 ans, aux côtés de l'ANRU et de la Ville de Saint-Dizier, l'OPH est acteur stratégique dans la transformation du quartier du Vert-Bois.

CONTACTS PRESSE :
Agence BPR France

Pierre Bethuel
pierre@bprfrance.com
01 83 62 88 15

Maxime Forgues
maxime@bprfrance.com
01 83 62 88 10

Plurial Novilia
Groupe ActionLogement

2 place Paul Jamot - CS 80017 - 51723 REIMS Cédex
Tél : 03 26 04 98 11

SA D'H.L.M. au capital social de 16 380 464 €
RCS : B 335 480 679 • SIRET : 335 480 679 00109 • APE : 6820 A • TVA : FR 22 335 480 67

www.plurial-novilia.fr / www.actionlogement.fr

L'Ardennais – 28/07/2020

Les constructions vont bon train dans l'Écoquartier

DOUZY Deux nouveaux projets de construction ont été lancés cette année par des bailleurs sociaux.

En 2009, le plan d'urbanisme rural douzynois projetait un programme de 268 à 322 nouveaux logements sur 32 hectares d'acquisition foncière. Depuis, les constructions vont bon train dans ce secteur des Petites Grèves, rebaptisé Écoquartier. La première pierre a été posée en 2013 avec la construction d'habitations écologiques et économes en énergie. *« En 2019, deux projets de construction ont démarré. Celui des Maisons ardennaises, huit pavillons pour seniors, et celui de Plurial Novilia avec six pavillons »*, rappelle Charline Closse, maire de Douzy.

42

En tout, 42 nouveaux pavillons devraient être construits cette année dans l'Écoquartier par les bailleurs sociaux. Sept autres permis de construire ont été déposés par des propriétaires privés

Les entreprises comptent sur le beau temps pour rattraper le retard dû à la crise sanitaire du Covid-19.

Cette année, deux nouveaux programmes ont été lancés. Celui de Purial Novilia prévoit la construction de 26 pavillons, tandis qu'Espace Habitat va créer 16 habitations supplémentaires. Sept autres permis de construire ont été déposés par des propriétaires privés.

L'Écoquartier de Douzy, aux normes environnementales poussées, a attiré depuis sept ans de nombreux promoteurs, mais aussi des particuliers qui trouvent là *« un art de vivre et un sentiment de bien-être »*. Ces premières réalisations ont été accompagnées par la création d'un complexe sportif avec notamment les nouveaux courts de tennis et la salle d'arts martiaux. Des aires de jeux ont aussi été installées.

Charline Closse estime que *« la diversité des infrastructures de la commune contribue à son développement et permet d'attirer de nouveaux habitants »*. 24 constructions privées ont vu le jour depuis la création de l'Écoquartier.

« Désormais sur cet Écoquartier, il reste 7 terrains individuels à vendre, pour des surfaces allant de 382 à 750m². » Le mètre carré constructible se négocie à 57 euros. Par ailleurs, quatre nouveaux pavillons pour seniors seront érigés derrière la gendarmerie, à la place de l'ancien Mille-Club. À terme, 84 logements propriété d'Espace Habitat auront été construits sur les différents îlots et Plurial Novilia aura créé 34 logements. *« Dans le prolongement du cimetière avant, le complexe sportif, où 5 maisons individuelles voient le jour, il reste une parcelle à vendre à 47 euros le m² »*, précise Charline Closse.

La commune espère poursuivre son élan dans les constructions. Elle a d'ailleurs recruté un maître d'œuvre en vue d'une extension future de l'Écoquartier.

De notre correspondant DANIEL VERNALDE

Coronavirus à Bordeaux : le monde HLM n'organisera pas son congrès cette année

www.sudouest.fr – 20/07/2020

Le parc des expositions de Bordeaux attendra septembre 2021 pour accueillir le congrès HLM initialement prévu en 2020.

"L'Union sociale pour l'habitat" a annoncé le report de son congrès annuel qui devait se tenir en septembre prochain à Bordeaux. L'évènement qui rassemble plusieurs milliers de personnes est reporté en 2021, toujours en Gironde.

Le monde HLM ne tiendra finalement pas son congrès à l'automne car sa tenue serait impossible face aux contraintes imposées contre la propagation du coronavirus, a annoncé lundi sa confédération, renonçant à l'un des grands rendez-vous annuels du logement français. "L'Union sociale pour l'habitat annonce le report en septembre 2021 de son 81e congrès", a déclaré dans un communiqué cette organisation, qui rassemble tous les acteurs du logement social.

Chaque année plusieurs milliers de personnes

Jusqu'alors, le monde HLM avait prévu de tenir au parc des expositions de Bordeaux fin septembre son congrès. Cet événement est l'un des grands rendez-vous annuels du logement français, étant donné le poids du parc social dans le pays. Avec près de cinq millions de logements sociaux, le congrès dépasse les seuls bailleurs HLM en accueillant par exemple promoteurs et responsables politiques. Chaque année, il rassemble plusieurs milliers de personnes.

Mais cette année, il ne pourra avoir lieu à cause des restrictions adoptées par les autorités pour éviter une reprise de l'épidémie de Covid-19. Adoptée voici une dizaine de jours, la loi de sortie de l'état d'urgence sanitaire interdit en effet, jusqu'à fin octobre, l'accueil du public dans les sites destinés aux salons ou aux foires.

Démarche « Utiles ensemble » pour relancer le secteur HLM au niveau national et européen

www.mediaterre.org – 07/07/2020

Après cette période de confinement, l'heure est à la réflexion pour relancer le secteur HLM. Le président de l'USH ainsi que les partenaires du Mouvement HLM ont déclenché un dialogue auprès des différents acteurs du secteur.

Cette démarche s'intitule « Utiles Ensemble ». Des propositions ont déjà émergé au travers d'un manifeste pour une relance socialement plus juste ou pour le plan de relance économique européen.

« Réfléchir pour être utiles »

La démarche « Utiles Ensemble » a été mise en place dans le mois de mai dans le but de relancer le secteur HLM et de réfléchir sur des solutions de politique du logement plus juste socialement.

Les conversations menées avec les associations régionales ainsi que les différents acteurs et partenaires du secteur abordent durant tout le mois de mai les questions suivantes :

« Quelles sont les conditions de maintien et de développement de l'offre de logements locatifs sociaux neufs ? »
« Comment adapter l'offre de logements sociaux « classiques » aux besoins des années à venir ? »
« Quelles évolutions du parc existant sont à encourager, et, dans quelles proportions ? »
« Quelles sont les perspectives pour l'accession sociale à la propriété ? »
« Quels sens (économique, social, géographique…) pour le parcours résidentiel ? »
« Comment l'économie circulaire, numérique et solidaire peut-elle optimiser les réponses opérationnelles de l'immobilier social ? »

« Manifeste pour une relance socialement juste »

La crise du logement est bien présente et la pandémie de Covid-19 n'a fait qu'accentuer les besoins urgents dans le secteur HLM : des logements insalubres, des personnes sans logement, des logements surpeuplés, etc.

Dans le cadre de la démarche « Utiles Ensemble » de l'USH, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat s'engagent alors dans un « Manifeste pour une relance socialement juste », rendu public le 8 juin dernier. L'enjeu de ce manifeste est d'accélérer les plans d'investissements de 2020 pour une période de 3 ans (2021-2023).

Ce manifeste aborde dans un premier temps **les engagements des bailleurs sociaux pour relancer le secteur** mais n'oublie pas pour autant d'aborder les engagements de l'Etat, impliquant également la Caisse des Dépôts et Action Logement, dans un second temps. Voici quelques exemples d'engagements formulés dans le manifeste pour les deux parties :

PROPOSITIONS D'ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX

Mise en place de protocoles de reprise de l'activité avec les partenaires régionaux Engagement d'un volume d'affaires sur 36 mois, accéléré d'abord sur les 18 premiers mois : 130 000 agréments pour la construction neuve/an – 150.000 réhabilitations (de plus de 5 K€)/an – Démolition : 9.000 hors ANRU

PROPOSITIONS D'ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Revalorisation de l'APL au-delà de l'inflation
Report des réformes concernant l'APL et le RUA (Revenu Universel d'Activité) pour 2022
Création d'un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) avec des loyers du niveau du plafond
APL
Instauration de la TVA à 5,5% pour les investissements HLM en reconnaissant « le logement social comme un bien de première nécessité »
Report de 6 mois des échéances d'emprunt des OLS (Organismes de Logement Social)
Assouplissement des règles liées à la commande publique

Des propositions pour le Plan de relance Européen

Cette crise du logement existe depuis plusieurs années et s'observe également à l'échelle européenne. La crise sanitaire Covid-19 ayant accentué ces problématiques, il est urgent, selon l'USH, de trouver des solutions d'un point de vue national mais aussi européen.

Dans cette optique et dans le cadre de la démarche « Utiles Ensemble », le Mouvement HLM a formulé, en mai dernier, 5 propositions pour une politique du logement plus juste socialement et davantage impliquée dans la transition écologique :

« **Mettre le logement social au coeur de la politique de cohésion post 2020** pour accompagner la construction de logements sociaux et très sociaux de qualité et permettre une vague de rénovation au service de la stratégie bas carbone issue du pacte vert européen et de la qualité de vie des habitants »

« **Créer un fonds européen d'investissement dédié au logement social** et abordable pour soutenir et accompagner les investissements locaux (villes, métropoles) et nationaux, en partenariat avec la Banque européenne d'investissement et le programme Invest EU
»

« **Mettre en œuvre de façon effective le principe 19 du socle européen des droits sociaux** permettant l'accès à un logement social de qualité »

« **Faire du logement un « investissement protégé d'avenir »** grâce à une gouvernance économique favorable aux investissements publics dans le logement social »

« **Préserver et conforter un cadre juridique européen favorable au logement social** en matière de concurrence, d'aides d'État, de marché intérieur et de TVA »

Ces propositions ont notamment été formulées par le mouvement HLM viennent également soutenir les mesures proposées dans le manifeste évoqué ci-dessous.

Un plan de relance économique a été annoncé par l'Union Européenne fin mai et le logement fait partie des enjeux majeurs, en vue, notamment d'améliorer la qualité de vie des occupants.

La mobilisation de l'USH et du secteur HLM est sans précédent. Elle se fait à l'échelle nationale mais aussi européenne pour répondre rapidement aux enjeux de la crise du logement, accélérée notamment par la pandémie de Covid-19.

L'Union presse – 02/07/2020

ON VOUS EXPLIQUE

Désinfecter ou pas désinfecter ?

Avec les problèmes de transmission du coronavirus, la question de la contamination par le logement est au cœur des interrogations.

Un locataire doit-il désinfecter son appartement avant de le rendre ? Est-ce une obligation du propriétaire ? Ces questions se posent alors que de nombreux étudiants sont en train de faire leurs états des lieux et que d'autres visitent déjà pour réserver leur logement pour la rentrée prochaine.

L'OBLIGATION DE RENDRE LE LOGEMENT PROPRE

Dans l'état actuel de la loi, le locataire doit simplement rendre le logement propre et non dégradé. Depuis le début de l'épidémie, aucune loi ni aucun décret n'est intervenu pour ajouter une autre exigence aux contrats de location en cours.

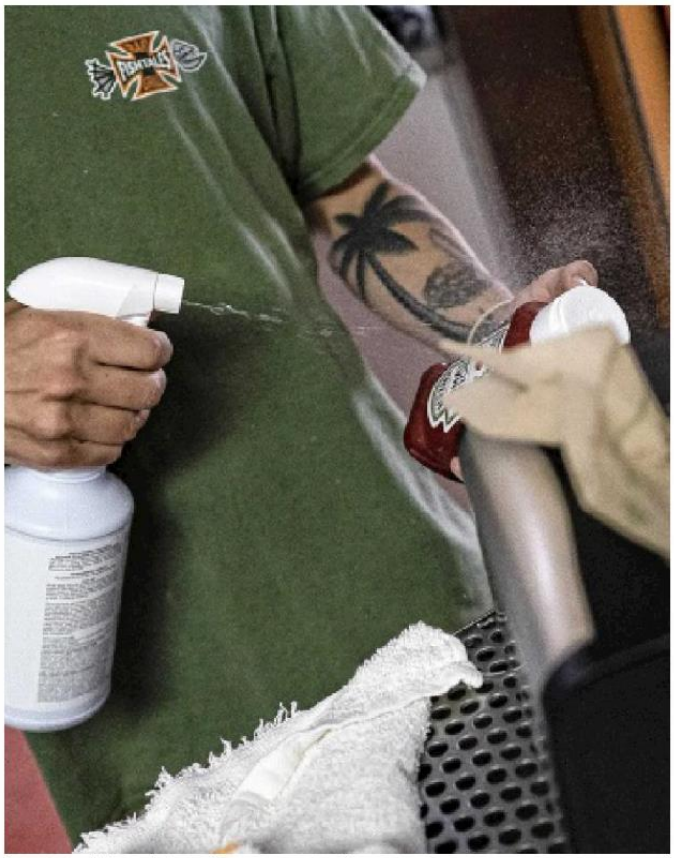
Et en général, comme les contrats de location ont été signés bien avant le début de la pandémie, les propriétaires n'ont pas pu stipuler cette clause dans le bail. Si jamais c'est le cas, le locataire devra bien évidemment s'y plier.

DES FACTURATIONS ILLÉGALES

Ces derniers temps, de nombreux locataires rapportent une attitude tout à fait illégale de la part de certaines agences immobilières ou de certains propriétaires. Heureusement, ces cas sont rares mais ils se sont vu facturer 200 à 300 € pour une désinfection du logement à leur départ. Cette somme ayant été parfois retenue sur leur dépôt de garantie. Or, même si l'on peut comprendre les craintes des propriétaires récupérant un logement sans savoir si le locataire a été atteint ou non du Covid-19, ils n'ont en aucune façon le droit d'exiger une désinfection ou de facturer l'intervention d'une entreprise de nettoyage. Seuls les charges récupérables ou les travaux induits par les manquements du locataire sont déductibles de la caution.

UNE SIMPLE MISE EN ATTENTE SUFFIT

Le propriétaire a, quant à lui, l'obligation de louer un bien propre et sécurisé. Afin d'éviter tout risque juridique, à lui de choisir s'il fait intervenir une entreprise spécialisée à ses frais. Mais il peut plus simplement décider de ne pas relouer le bien immédiatement. *« En pratique, nous préconisons plutôt aux propriétaires une autre précaution : laisser au moins 48 heures avant de relouer le logement. Cette démarche de prévention, adoptée par les entreprises de diagnostic immobilier, nous paraît plus efficace »*, explique Jean-Marc Torrollion, le patron de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), à l'UFC-Que Choisir. ● LAÉTITIA DÉPREZ



Le propriétaire a l'obligation de louer un bien propre et sécurisé. AFP

L'Union presse – 02/07/2020

A cause du coronavirus, des dizaines de milliers d'immeubles et de maisons risquent de ne pas être construits cette année.

Cette année, les permis de construire ont chuté de 40 % à 65 700 unités.Archives AFP

Entre mars et mai, soit en gros la période de confinement décrétée en France contre la propagation du coronavirus, la construction de 53 900 logements a débuté en France, selon les chiffres donnés hier par le gouvernement. Il s'agit d'une chute de 44 %, par rapport à un an plus tôt, sans surprise alors que de multiples chantiers ont dû s'arrêter pendant des semaines, le temps de mettre en place des mesures sanitaires. Pire encore pour l'avenir, les mairies ont largement cessé l'examen des projets immobiliers. Les permis de construire ont chuté de 40 % à 65 700 unités.

C'est donc un déficit durable de nouveaux logements qui s'annonce, une tendance préoccupante car il faut maintenir une offre solide pour contenir des prix qui augmentent déjà depuis des années en France, en particulier dans plusieurs grandes villes.

Le sujet est d'autant plus crucial que le logement représente une grande part des dépenses des ménages et que ces derniers vont être confrontés à une récession économique d'une ampleur historique : -11 % cette année en France, selon les dernières estimations.

« Il faut maintenir une offre solide pour contenir des prix qui augmentent déjà depuis des années en France »

Est-il encore temps de rattraper le retard pris en matière de logements neufs ? Le gouvernement a pris des mesures pour que l'examen des permis reprenne rapidement après la fin du confinement, mais les professionnels sont pessimistes.

Le mois dernier, la Fédération des promoteurs immobiliers estimait que le nombre d'immeubles autorisés allait reculer de 100 000 logements cette année. Et cela ne comprend même pas les maisons individuelles, l'autre pilier du marché.

www.journaldunet.com – 22/07/2020

8 bailleurs sur 10 estiment que le logement social en France doit se réinventer (1). Jamais, auparavant, les organismes sociaux n'ont eu autant de défis à relever en si peu de temps : se réformer rapidement pour répondre aux récents changements imposés par la loi Elan (2), enrichir leur offre de services afin d'améliorer le quotidien des locataires devenus plus exigeants, et enfin amorcer une transition écologique et énergétique de leur parc social.
Ainsi, à horizon 2021, nous pouvons identifier 3 challenges : réinventer leur modèle de fonctionnement, innover pour réaliser des économies tout en préservant la qualité des lieux de vie, et favoriser la création de lien social dans leurs résidences.

Une population fragilisée en logement social
Si en 2018, le rapport USH "Les HLM en chiffres" (3), recensait 4,5 millions de logements sociaux en France et dressait le portrait d'une population vivant en HLM particulièrement fragilisée :

- 39% de la population habitant un HLM vivant seule,
- 21% de familles monoparentales,
- 11% de demandeurs d'emploi,
- 30% de + de 60 ans,
- 31% vivant sous le seuil de pauvreté.

Il révélait aussi, que le digital et les nouvelles technologies étaient adoptés de manière massive au sein des logements sociaux. Nous sommes en 2020, la France compte 200 000 logements sociaux de plus, soit 2% de nouveaux locataires (base 10 millions en 2018) et tous, quasiment, possèdent un ordinateur (94%) ou un smartphone (84%) quand 40% souhaitent échanger avec leur bailleur via une application digitale et 54% réclament une application dédiée à la vie de leur logement.
Cap vers la digitalisation de la relation bailleur / locataire
Si les questions liées à la transformation numérique sont au cœur de tous les débats, et semblent avoir la cote auprès des acteurs de l'habitat, le logement social accuse un vrai retard dans l'adoption du digital.

Bien que 70% des bailleurs identifient le déficit de compétences et la culture d'entreprise comme principaux freins à leur transformation digitale, et que 34% estiment que leurs collaborateurs ne maîtrisent pas assez les outils digitaux, ils sont malgré tout 20% à n'envisager ni recrutement, ni formation des collaborateurs dans ce domaine. Entre vœu pieu et réalité des pratiques quotidiennes, les bailleurs peinent donc à se mettre en mouvement... Pourtant la digitalisation qui frappe à leur porte constitue une réelle opportunité de gagner du temps et de se libérer de tâches fastidieuses et d'améliorer les relations avec les locataires. Cette situation est alors propice aux relations bailleurs / start-up et à l'émergence de nouvelles solutions innovantes.

Crise de la COVID-19 : frein ou accélérateur ?

Cette crise sanitaire aura-t-elle permis d'éveiller la conscience digitale des bailleurs sociaux afin qu'ils s'approprient les outils indispensables pour créer plus de solidarité avec et entre leurs locataires ? Au regard des attentes exprimées par l'ensemble des parties prenantes, du besoin permanent de créer du lien malgré les contraintes sanitaires, et du renouveau du "consommer local", il semble que oui.

Autre indicateur intéressant : les plateformes d'entraide entre voisins ont vu leurs usages progresser de manière importante durant le confinement. Ces solutions se sont révélées être de véritables alliées, indispensables aux bailleurs pour communiquer en temps réel tout en respectant la distanciation sociale imposée, par exemple. Il s'agit maintenant de capitaliser sur cette dynamique, d'anticiper l'avenir, d'organiser la résilience collective en cultivant cette solidarité par tous les moyens possibles, y compris digitaux. Le prochain congrès USH, prévu en septembre 2020, devrait d'ailleurs voir se confirmer ces attentes et ces tendances.
---
(1) Livre blanc "Fidéliser et animer un parc locatif par des services digitaux innovants" (https://www.smiile.com/livre-blanc)
(2) https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-portant-evolution-du-logement-de-lamenagement-et-du-numerique-elan
(3) https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-du-logement/les-hlm-en-chiffres- 2019
https://www.immomatin.com/articles/logiciels-gestion/les-bailleurs-en-marche-vers-la- digitalisation.htm
https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/pres-de-110-000-logements-sociaux-agrees-en-2019

Logement social : quels moyens pour la France après l'accord sur le plan de relance européen ?

www.lemoniteur.fr – 22/07/2020

Le plan de relance européen de 750 Mds € adopté mardi 21 juillet au terme d'un sommet "historique" entre les chefs d'État de l'Union ouvre de nouvelles voies de financement aux bailleurs sociaux français. Tour d'horizon avec la mission Europe de l'USH.

Certes, le "fonds européen d'investissement pour le logement" revendiqué par l'USH et Housing Europe n'y figure pas, mais le **plan de relance massif, de 750 milliards d'euros, adopté par les chefs d'État européens mardi 21 juillet 2020** au petit matin, ouvre tout de même de nouvelles voies de financements aux bailleurs sociaux français.

"Mis bout à bout, **les instruments que les organismes HLM peuvent mobiliser sont tous boostés par ce plan de relance**", résume Laurent Ghekiere, directeur des affaires européennes de l'USH, auprès d'AEF info.

In fine, l'accord trouvé ce mardi reprend la structure de la proposition adressée fin mai par la Commission au Conseil européen. Il s'appuie sur cinq grands mécanismes européens : React EU, la politique de Cohésion 2021-2027, le Fonds de transition juste, Horizon Europe 2021, Invest EU et la fameuse "**Facilité pour la relance et la résilience**", objet d'âpres négociations.

40 M€ pour la relance de l'économie française

Volet essentiel de ce plan de relance, et sans doute le plus emblématique, cette Facilité, **dotée de 672,5 Md €, conduit les États membres à s'endetter collectivement sur les marchés**, pour financer un mécanisme de prêts (à hauteur de 360 Md€) et de subventions (312,5 Md€) dédiés à la relance économique.

Le mécanisme bénéficiera de facto aux Etats les plus fragilisés par la crise, dans une logique de solidarité financière inédite à l'échelle européenne. **40 Mds € de cette enveloppe devraient ainsi être fléchés vers la France** (sans que l'on sache à ce stade comment seront ventilés prêts et subventions).

Le mécanisme de garantie de prêts Invest EU (via lequel les bailleurs peuvent bénéficier de prêts pour la rénovation thermique et plus largement pour la production de logement social) est quant à lui doté de 5,6 Md€ supplémentaires (là où la Commission proposait une rallonge de 15,3 Md€).

"Alliance" entre l'USH, la Banque des territoires, la BEI et la CEB

"Il faut qu'on s'équipe au niveau du mouvement HLM pour avoir accès à ces prêts", défend en la matière Laurent Ghekiere.

L'USH, la Banque des territoires, la BEI et la CEB œuvrent d'ailleurs depuis plusieurs mois à la création d'une "alliance" pour **permettre aux bailleurs sociaux français d'accéder facilement à une offre de prêts complète construite grâce à ces mécanismes européens.**

Lancée en septembre 2019 lors du dernier congrès HLM, cette alliance devait être officialisée lors du 81e congrès, à Bordeaux, lequel est finalement reporté, crise sanitaire oblige. "Mais nous acterons quoi qu'il en soit ce partenariat en septembre", assure Laurent Ghekiere. Avec pour objectif de montrer "aux bénéficiaires du logement social comme aux élus locaux" que "l'Europe est présente dans le financement des HLM", poursuit-il, pointant aussi l'importance de ce partenariat pour appuyer le travail de la mission Europe de l'USH à Bruxelles.

Près de 50 Mds € supplémentaires pour la politique de cohésion

Le plan de relance s'appuie également sur la politique de cohésion européenne, via le programme React EU, "qui vise à accroître cette politique de cohésion sur la période en cours", rappelle à AEF info Carine Puyol, responsable de missions au côté de Laurent Ghekiere.

La période initiale a été prolongée de deux ans, pour courir jusqu'à fin 2023, et **le budget, jusqu'ici de 355,1 Md€, est abondé à hauteur de 47,5 Md€ supplémentaires**, sachant que la Commission proposait une rallonge de 55 Md€. C'est dans ce cadre que **les organismes HLM peuvent mobiliser le Feder, pour financer la rénovation énergétique de leur parc** — la France étant le premier pays consommateur de ce fonds pour financer des telles opérations —, mais également le FSE, pour financer l'accès au logement des plus démunis.

Deux périodes de politique de cohésion vont donc se juxtaposer, la prochaine démarrant au 1er janvier 2021 pour courir jusqu'à fin 2027. Budgétée à 378 Md€ et non concernée par le plan de relance, cette future politique de cohésion est pour mémoire mise en œuvre par les régions, celles-ci étant chargées de présenter leurs programmes opérationnels à la Commission avant fin novembre 2020.

"Déception" sur le Green Deal

L'accord ficelé ce mardi acte enfin le **renforcement du "Fonds de transition juste"**, outil créé dans le cadre du Green Deal présenté en janvier 2020 par la Commission. Jusqu'ici doté de 7,5 Md€, **il est porté à 10 Md€ par le plan de relance, les chefs d'État européens ayant largement revu à la baisse la proposition de la Commission, qui suggérait une dotation de 40 Md€**.

En l'occurrence, "c'est LA déception de ce plan de relance", estime Carine Puyol, **le Green Deal étant "l'instrument financier européen 'pur jus' dédié à la transition écologique" à travers lequel les bailleurs sociaux peuvent financer la rénovation énergétique** de leur parc et la lutte contre la précarité énergétique.

À noter pour finir que le budget d'Horizon Europe, programme de recherche et d'innovation géré par la Commission, est pour sa part fixé à 5 Md€ pour l'année 2021 (sur un budget global 2021-2027 de 100 Md€). Il peut être sollicité par les bailleurs sociaux pour financer l'innovation dans la construction, la rénovation ou la gestion des logements.