AVEC VOUS

N°122
NOVEMBRE 2026

LE MAGAZINE DE LA FÉDÉRATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

NUMÉRO SPÉCIAL salon des maires et des collectivités locales NUMÉRO SPÉCIAL



Services publics locaux, le défi de la proximité

P.6

DÉCRYPTAGE P.9

ANRU 3 : quelle nouvelle ambition pour les quartiers populaires ?

Entretien avec Cédric Van Styvendael

ÉDITO P.3

« Envisager le logement social comme un service public du logement, c'est lui donner la place qu'il mérite. »

Michel Ménard, président de la FOPH

© SEM4V - D'après un cliché de Gaëlle Albrieux



AVEC VOUS
N°122
NOVEMBRE 2026

AVEC VOUS est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Directeur de la publication
Michel Ménard

Directeur de la rédaction
Laurent Goyard

Rédactrice en chef
Morgane Amiel

Contributeurs : Morgane Amiel, Sébastien Cuny, Laurent Goyard, Jean-Christophe Margelidon, Michel Ménard, Céline Mussard, Christelle Touma-Halabi

Contributions extérieures : Chantal Cutajar, Thierry Kovacs, Marie-Vic Ozouf-Marignier, Julien Parc, Philippe Perche, David Rottmann, Cédric Van Styvendael

Réalisation : Agence Cito

ISSN : 2427-5069

Crédits photographiques et illustrations : couverture et p. 6 : d'après un cliché de Gaëlle Albrieux / SEM4V ; p. 4 : Philippe Ruault / Aquitanis (architecte : Christophe Hutin) ; p. 5 : H. Thouroude ; p. 7 : Le Mans Métropole Habitat ; p. 8 : X. Dumoulin / OFFICE64 ; p. 9 : Lucas Frangella / Ville de Villeurbanne ; p. 10 : Dorothée Parent / Ophéa ; p. 11 : Ville de Montluçon et Montluçon Habitat ; p. 12 : M.-V. Ozouf-Marignier ; p. 14 : Advivo ; p. 16 : Urbs (illustration) ; p. 20 : Pôle Habitat Colmar Centre Alsace ; p. 21 : Ederycrea / Valophis Habitat ; Philippe Piron / Angers Loire Habitat (architectes : Rolland et Associés) ; p. 22 : OPH de l'Agglomération de La Rochelle / Mathieu Vouzelaud ; p. 24 : Hérault Logement.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08 - Tél. 01 40 75 78 00
contact@foph.fr - www.foph.fr

EN BREF P. 4

DÉCRYPTAGE P. 6

SERVICES PUBLICS LOCAUX : LE DÉFI DE LA PROXIMITÉ

- **Les services essentiels, au plus près des vies**
- **Entretien** : ANRU 3, quelle nouvelle ambition pour les quartiers populaires ? Avec Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne
- **Regards croisés :** Renouvellement urbain : ce que les territoires attendent de l'après-NPNRU. Avec Chantal Cutajar, présidente d'Ophéa, et Philippe Perche, maire de Montluçon et président de Montluçon Habitat
- **Prise de hauteur : La proximité change-t-elle de forme ?** Avec Marie-Vic Ozouf-Marignier, historienne et géographe, directrice d'études émérite à l'EHESS
- **Regard décalé :** Jusqu'où va le métier de bailleur ?
- **Grand entretien :** Un maire face aux nouveaux besoins de proximité, avec Thierry Kovacs, maire de Vienne

PERSPECTIVES P. 17

- **Les filières de production du logement :** par David Rottmann, directeur de projets associé d'URBANOVA, enseignant à Sciences Po Paris et co-rédacteur en chef de Métropolitiques
- **Changement climatique :** Les conséquences du changement climatique sur les territoires et le logement social, par Laurent Goyard, directeur général de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat
- **Étude sur la vulnérabilité du parc social à la surchauffe :** Quelles stratégies d'adaptation ? Par Julien Parc, responsable d'activité Études prospectives et associé chez Pouget Consultants

SUR LE TERRAIN P. 20

LA PROXIMITÉ PREND SES QUARTIERS

- **Pôle Habitat Colmar Centre Alsace :** Proximité et services publics
- **Valophis Habitat :** Inclusion numérique et accès aux droits
- **Angers Loire Habitat :** un village pour mieux vivre ensemble

VIE DE LA FÉDÉRATION P. 22

- **Communauté des communicants et de l'événementiel**

VIVRE ENSEMBLE P. 24

Agenda fédéral

Découvrir le programme

24 au 26 novembre 2026

Salon des maires et des collectivités locales

Paris Expo Porte de Versailles
Stand de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat
Pavillon 7.3 | Stand D190

LE MOT DU PRÉSIDENT

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat est très heureuse de participer au Salon des maires et des collectivités locales.

Il est aussi un peu notre salon, nos adhérents (tous les OPH et des SEM de logement social) étant rattachés à des EPCI et des départements dans lesquels les maires sont très présents.

Il l'est aussi parce que notre conseil fédéral réunit des élus issus de territoires aux réalités économiques, sociales et politiques très diverses.

Nous savons, nous, élus de proximité, combien la question du logement est au cœur des préoccupations quotidiennes de nos concitoyens. Elle a été largement discutée lors de la campagne électorale des municipales : « J'ai besoin d'un logement confortable, pour moi, pour nous, pour mon ou notre travail, pour étudier ou bien vieillir, un logement avec un loyer et des charges compatibles avec mon revenu ».

C'est à ces demandes diverses que les OPH et les SEM s'efforcent de répondre en adaptant leur patrimoine, leurs constructions neuves et leurs services à tous ces besoins.

Avec un atout majeur, leur ancrage territorial. Un ancrage aux multiples facettes. J'en retiendrai deux ici : la gouvernance locale et la fidélité aux territoires.

La gouvernance, c'est vous. C'est vous qui présidez le conseil d'administration et c'est ensemble que vous fixez le cap. Ce sera un cap qui correspondra aux besoins et aux attentes des habitants, des acteurs sociaux et économiques de votre collectivité. Et c'est la direction générale, son comité de direction et les équipes qui mèneront l'organisme à bon port.

Envisager le logement social comme un service public du logement, c'est lui donner la place qu'il mérite dans la vie des gens.

La fidélité aux territoires est la conséquence de cette gouvernance. La fidélité garantit que les ressources de l'Office, issues à plus de 90 % des loyers des locataires, seront réinvesties au bénéfice des habitants et de l'écosystème socio-économique du territoire. C'est donc un atout pour son développement et son adaptation.

C'est dans une forme de réciprocité que cet ancrage et cette fidélité exprimeront toute leur efficacité. Vous avez besoin de nous, nous avons besoin de vous pour bâtir autour du logement des territoires « habitables ». Habitables parce qu'ils parviendront à bien loger les habitants, première condition de leur épanouissement et de leur contribution à la vie de la cité.

Envisager le logement social comme un service public du logement, c'est lui donner la place qu'il mérite dans la vie des gens. C'est le situer comme un des piliers de notre contrat social, avec le savoir, la santé, le travail, la culture.

C'est ce que nous voulons partager avec vous pendant ce salon et bien au-delà !

À bientôt.



Michel Ménard

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Atelier contributif chez Aquitanis

La gestion de l'eau et le Coefficient de Biotope au cœur de la biodiversité des quartiers



Cité de Beutre à Mérignac

Réunis à la Cité Claveau, à Bordeaux, dans le cadre du 3e atelier contributif de la FOPH, une quinzaine de professionnels d'Offices Publics de l'Habitat ont partagé leurs retours d'expérience pour faire de la gestion de l'eau un levier de biodiversité. Cette journée collaborative a permis d'explorer l'aménagement des espaces extérieurs, la désimperméabilisation et l'implication citoyenne des habitants.

Engagé de longue date dans la transition écologique, **Aquitanis** place la régénération des sols et la prévention des risques d'inondation au cœur de sa démarche. Pour mesurer la performance environnementale de son patrimoine et cibler ses actions de renaturation, le bailleur s'appuie sur le Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Défini par l'ADEME, cet outil évalue la part des surfaces favorables au vivant et à l'infiltration des eaux pluviales.

S'appuyant sur un tableau de bord dynamique, les équipes disposent d'une analyse fine du potentiel écologique de chaque résidence, toits-terrasses compris, couvrant ainsi près de 20 hectares de sols au service de l'adaptation climatique des quartiers.

Gendarmerie

Casernements : un projet de décret en phase de finalisation

La construction de casernements de gendarmerie est une activité déployée par les Offices Publics de l'Habitat sur tous les territoires de l'Hexagone. Depuis plus d'un an, un groupe de travail fédéral réfléchit aux voies et moyens d'améliorer l'équilibre économique des opérations pour répondre à la demande des élus. La FOPH est étroitement associée à la réforme du décret de 2016 entreprise par la Direction générale de la Gendarmerie nationale (DGGN).

À l'issue de nombreux échanges, le projet de décret est en phase finale. La philosophie d'ensemble du texte est de promouvoir un dispositif de location avec option d'achat, une fois l'emprunt complètement amorti. Dans ce cadre, l'Office porte les investissements pour remettre, *in fine*, à l'État un bâtiment parfaitement géré et entretenu, contrairement aux bâtiments domaniaux.

Pour autant, le dispositif proposé repose sur une redevance qui intègre tous les éléments constitutifs du prix de revient de ces locaux (logements et locaux techniques), parmi lesquels figurent notamment l'emprunt et la provision pour charges (PCRC). Le bail est de neuf ans, reconductible.

Un point fait l'objet de nombreux échanges : celui du taux fixe de l'emprunt, basé sur le taux prospectif du livret A (TLA), estimé à la signature du bail. Le bailleur supportant le risque de taux, la Fédération a demandé une prime de risque de 0,50 %, qui a été actée.

Trophées de l'innovation Hlm 2026

Cinq OPH finalistes et deux lauréats à l'honneur

Organisée à l'occasion du Congrès Hlm 2026, la dixième édition des Trophées de l'innovation Hlm a mis en lumière l'inventivité et l'engagement territorial des bailleurs sociaux publics. Cette année encore, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a vu la qualité des démarches portées par ses adhérents largement saluée. Parmi les dix finalistes retenus par le jury, cinq étaient des OPH. Une sélection particulièrement remarquable qui témoigne du rôle central joué par les Offices dans la recherche de solutions novatrices face aux défis sociaux, sociétaux et environnementaux actuels.

Les adhérents de la Fédération se sont illustrés dans plusieurs catégories du concours. **Grand Bourg Habitat** concourait dans la catégorie consacrée à l'adaptation au changement climatique, **Domanys** dans celle dédiée à l'innovation bas-carbone et **Lyon Métropole Habitat** dans celle valorisant l'impact local. La catégorie « Innovation durable et sociale » comptait, quant à elle, deux Offices parmi les finalistes : **ACM Habitat** et **Angers Loire Habitat**.

À l'issue du vote des congressistes, deux organismes adhérents à la FOPH ont été distingués par un prix, recevant chacun une dotation de cinq mille euros destinée à soutenir une association de leur choix.

ACM Habitat a remporté le prix de la catégorie « Innovation durable et sociale » grâce à son Équipe Mobile Santé Mentale, baptisée EMHA. Ce dispositif a été conçu pour prévenir les ruptures de bail et lutter contre l'isolement des locataires les plus vulnérables. Alertée par les agences de proximité, cette équipe pluridisciplinaire réunit un infirmier, un éducateur spécialisé et un pair-aidant en santé. Ensemble, ils interviennent directement au domicile des résidents afin de coconstruire avec chacun d'eux un parcours de rétablissement sur mesure. Soutenue par un réseau de vingt-cinq structures partenaires spécialisées, cette initiative consolide l'accompagnement humain tout en favorisant la tranquillité résidentielle.



Lauréats de la 10e édition des Trophées de l'innovation Hlm

De son côté, **Domanys** a décroché le prix « Coup de cœur de la Banque des Territoires » pour son opération Symbi'Ose, un projet d'habitat bas-carbone et haut vivant situé à Chevannes, près d'Auxerre. Les dix maisons individuelles qui composent ce programme sont fabriquées hors site, à proximité, en bois massif, et assurent une très haute performance thermique. Cette démarche, avec une artificialisation des sols très limitée, réduit durablement les dépenses d'énergie des ménages tout en offrant un cadre de vie sain et respectueux de la biodiversité.

Santé, vieillissement, accès aux droits, énergie, cadre de vie : les besoins des habitants ne s'arrêtent pas aux frontières des compétences institutionnelles. Pour les collectivités, garantir l'accès aux services essentiels suppose de rapprocher les acteurs, de coordonner leurs interventions et de trouver des réponses adaptées aux réalités locales.

SERVICES PUBLICS LOCAUX | LE DÉFI DE LA PROXIMITÉ



Un rendez-vous médical difficile à obtenir, une démarche administrative qui reste sans réponse, un logement devenu inadapté avec l'âge : derrière ces situations ordinaires se jouent des questions essentielles pour la vie des habitants. Elles se cumulent parfois, particulièrement lorsque la mobilité, l'isolement ou les difficultés économiques compliquent l'accès aux solutions existantes.

La proximité ne se mesure donc pas seulement à la présence d'un équipement ou d'un service sur un territoire. Elle tient aussi à la possibilité de rencontrer le bon interlocuteur, de comprendre ses droits ou de bénéficier d'un accompagnement au moment où l'on en a besoin.

Pour les élus locaux, cette réalité constitue un défi permanent. Les compétences sont réparties entre plusieurs institutions, les financements obéissent à des logiques différentes et les dispositifs ne se rejoignent pas toujours. Les besoins des habitants, eux, traversent ces frontières. Y répondre suppose de faire travailler ensemble des acteurs dont les missions sont distinctes, mais dont les interventions peuvent se compléter.

Les organismes de logement social public occupent une place particulière dans cette organisation. Présents durablement dans les territoires, ils connaissent les habitants, les quartiers et leurs évolutions. Leurs liens avec les collectivités et le tissu associatif local leur permettent de mobiliser des partenaires, de mettre leur patrimoine au service de projets collectifs et de contribuer à des réponses adaptées aux réalités de chaque territoire.

Proximité

Les services essentiels, au plus près des vies

Un bus de prévention, un partenariat pour loger des soignants, une permanence d'écrivain public : les organismes de logement social public multiplient les coopérations pour faciliter l'accès aux soins et aux droits. Des initiatives qui prennent appui sur leur présence dans les quartiers et leur connaissance des habitants.

Les 8 et 9 septembre 2026, le Bus de la santé de **Le Mans Métropole Habitat** s'est installé au cœur des quartiers des Sablons et des Glonnières. En deux jours, 322 locataires ont rencontré des associations autour de différentes thématiques de prévention : diabète, cancer, AVC, maladie d'Alzheimer, santé sexuelle et gestes qui sauvent. Douze partenaires ont été mobilisés pour cette cinquième édition, notamment la Ville du Mans et l'Assurance maladie. Dans le Pas-de-Calais, les journées « Ma Journée Santé » de **Pas-de-Calais Habitat** réunissent elles aussi les acteurs de la prévention au contact des habitants.

La différence se joue parfois dans le lieu de la rencontre. Il est plus simple de poser une première question au pied de son immeuble que d'identifier seul le bon interlocuteur et de prendre rendez-vous. Ces opérations ne remplacent pas le suivi médical, mais elles peuvent en ouvrir le chemin.

L'accès aux soins dépend également de la capacité des établissements à loger leurs personnels. À Puteaux, **Rives de Seine Habitat**, la Ville et le Centre hospitalier Rives de Seine ont signé, en septembre 2026, un partenariat pour faciliter l'accès au logement des agents hospitaliers, qui ne bénéficient ni d'Action Logement ni du dispositif BALAE réservé aux agents de l'État. En mobilisant le patrimoine de l'Office et le contingent de réservation de la commune, les trois partenaires organisent l'examen des demandes, identifient les situations prioritaires et recherchent des solutions adaptées, dans le respect des règles d'attribution. Une coopération concrète au service de l'attractivité de l'hôpital et de la continuité du service public de santé.

Les démarches administratives constituent un autre enjeu de proximité. À Colombes, **Colombes Habitat Public** propose, en partenariat avec l'association Tumclasst, des permanences gratuites d'écrivain public à ses locataires des quartiers prioritaires. Un courrier de la CAF à comprendre, un dossier d'Assurance maladie à compléter, une démarche auprès de France Travail : cet accompagnement permet de surmonter des difficultés concrètes et de faciliter les échanges avec les institutions.



Le Bus de la santé de Le Mans Métropole Habitat, au plus près des habitants.

De la prévention à l'accès aux droits, ces initiatives montrent comment les Offices Publics de l'Habitat peuvent mobiliser leurs partenaires pour apporter des réponses concrètes aux besoins des habitants, au plus près de leur quotidien.

L'ancrage territorial, un levier d'action collective

Accompagner le vieillissement, renforcer les solidarités, préserver la tranquillité résidentielle ou développer une énergie locale : les organismes de logement social public contribuent, avec les collectivités et leurs partenaires, à des réponses qui s'inscrivent dans la durée.

Vieillir chez soi suppose parfois davantage que l'adaptation du logement. Dans les Pyrénées-Atlantiques, l'**OFFICE64 de l'Habitat** a développé Ovéole, une démarche globale pour prévenir l'isolement, préserver l'autonomie et accompagner le vieillissement dans de bonnes conditions.

Cette démarche s'appuie sur deux leviers complémentaires : la création, avec les collectivités locales, de résidences adaptées intégrant des espaces de convivialité favorisant l'autonomie, les liens sociaux et l'entraide ; et dans le diffus, le développement de partenariats avec les Petits Frères des Pauvres et d'autres acteurs de l'économie sociale et solidaire pour repérer les fragilités, rompre l'isolement et orienter les personnes vers les accompagnements adaptés. Déjà 199 logements dédiés ont été réalisés sur le territoire et illustrent la manière dont l'OFFICE64 peut contribuer à anticiper les évolutions démographiques et à renforcer les solidarités locales.



Avec ses résidences Ovéole, OFFICE64 favorise le bien-vieillir, l'autonomie et le lien social entre les habitants.

En Indre-et-Loire, **Val Touraine Habitat** s'est associé à l'Association Jeunesse & Habitat pour développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Formalisé par une convention en avril 2026, ce partenariat vise à favoriser l'accueil de jeunes de moins de 30 ans chez des locataires de 60 ans ou plus disposant d'une chambre libre. L'association assure la mise en relation et l'accompagnement des binômes. En mobilisant son patrimoine et sa relation avec les locataires, l'Office contribue à faire connaître cette solution, qui répond à deux enjeux : prévenir l'isolement des aînés et faciliter l'accès au logement des jeunes.

La tranquillité résidentielle constitue un autre enjeu de proximité. À Saint-Étienne, **Habitat & Métropole** y répond par un dispositif déployé en complément de l'action quotidienne de l'Office. Chaque soir, sept jours sur sept, de 16 heures à minuit, des agents interviennent sur son patrimoine pour assurer une présence fondée sur la prévention et la médiation. Confié à un prestataire, ce dispositif s'inscrit dans une démarche partenariale, en lien avec les acteurs de la sécurité publique.

La coopération entre les organismes et les collectivités s'étend aussi aux enjeux énergétiques. Dans le quartier de Fontaine d'Ouche, **Orvitis** participe au programme RESPONSE, porté par Dijon Métropole. Sur l'îlot Île-de-France, une opération d'autoconsommation collective partage l'électricité photovoltaïque entre les parties communes et les logements participants. Mise en service en mai 2025, elle s'accompagne d'actions de sensibilisation aux usages énergétiques. Les économies annoncées, entre 30 et 50 euros par logement participant et par an, restent prévisionnelles.

Ces initiatives mobilisent des compétences, des moyens et des partenaires différents. Elles illustrent une même réalité : par leur ancrage territorial et leur connaissance des habitants, les Offices Publics de l'Habitat sont des partenaires à part entière des politiques locales, bien au-delà de leur mission de logement.

ANRU 3

Quelle nouvelle ambition pour les quartiers populaires ?

Alors que l'avenir du renouvellement urbain reste suspendu aux arbitrages parlementaires et budgétaires, les défis sociaux et climatiques des quartiers populaires s'intensifient. Cédric Van Styvendael défend une ambition renouvelée pour les QPV.



Cédric Van Styvendael

Maire de Villeurbanne depuis 2020, vice-président chargé de la culture de la Métropole de Lyon entre 2020 et 2026 et vice-président d'Est Métropole Habitat, Cédric Van Styvendael est membre du Conseil fédéral de la FOPH et du Comité exécutif de l'USH. Le logement abordable et l'inclusion sociale ont marqué son parcours, notamment à Est Métropole Habitat, au GIE « La Ville autrement » et à Housing Europe. En 2025, il a été co-rapporteur d'une mission gouvernementale sur l'avenir du renouvellement urbain et du rapport « Ensemble, refaire ville ».

Alors que l'ANRU 3 n'est pas encore acté, que signifierait, pour les quartiers populaires, l'arrêt d'une politique nationale de renouvellement urbain ?

Ce serait renoncer à une ambition collective majeure : lutter contre la ségrégation socio-spatiale et garantir à chaque habitant un cadre de vie digne, quels que soient son quartier et ses revenus. D'autant que de nombreux quartiers prioritaires n'ont encore jamais bénéficié de l'ANRU. Face aux crises climatiques, aux tensions économiques et aux défis démocratiques qui nous attendent, le renouvellement urbain est aussi un enjeu de justice sociale : les habitants des quartiers populaires sont souvent les plus exposés aux difficultés et doivent être pleinement accompagnés. Sans impulsion nationale ni financements à la hauteur, les inégalités territoriales risquent de se creuser. Le renouvellement urbain n'est pas une dépense de confort, mais un investissement pour plus de cohésion et de justice sociale sur nos territoires.

Vous appelez à mieux articuler renouvellement urbain et politiques de droit commun. Qu'est-ce que cela doit changer concrètement dans les futurs projets ?

Le renouvellement urbain ne peut pas, à lui seul, résoudre toutes les difficultés d'un quartier. Transformer le bâti et les espaces publics ne suffit pas si les services et opportunités qui s'offrent aux habitantes et habitants ne sont pas au rendez-vous. Concrètement, il faut construire les projets dès l'amont avec les collectivités, l'État et ses services, les bailleurs sociaux, les associations et les habitants, mais aussi avec l'ensemble des acteurs de l'éducation, de la santé, de l'emploi, de la culture et de la sécurité. Cela veut aussi dire : coordonner l'arrivée des nouveaux logements avec le renforcement des équipements et services publics, anticiper les ressources en fonctionnement qui seront nécessaires durablement, garantir la mobilisation effective du droit commun plutôt que de faire reposer l'accompagnement des habitants sur des dispositifs spécifiques et temporaires. On peut encore progresser sur ces volets.

Peut-on demander aux bailleurs sociaux et aux collectivités de relever de nouveaux défis sans revoir le partage de l'effort financier avec l'État ?

Ma réponse est non : on ne peut pas demander toujours davantage aux bailleurs sociaux et aux collectivités sans poser la question de la solidarité nationale. D'autant plus dans un contexte où le modèle de financement du logement social est sous pression, et où l'État se repose davantage sur les collectivités alors qu'elles perdent des marges de manœuvre financières. Les bailleurs et nos villes doivent répondre à des besoins croissants de construction, de rénovation et d'adaptation climatique. L'État ne peut à la fois réduire, ou même maintenir un niveau égal de soutien, et exiger davantage des territoires. Il doit garantir des financements pluriannuels à la hauteur des ambitions.

Regards croisés

Renouvellement urbain : ce que les territoires attendent de l'après-NPNRU

Le renouvellement urbain a transformé des quartiers entiers. Mais les besoins évoluent, les fragilités persistent et les territoires ne disposent pas tous des mêmes leviers pour agir. De Strasbourg à Montluçon, Chantal Cutajar et Philippe Perche confrontent leurs expériences et leurs attentes pour une nouvelle génération de projets.



Chantal Cutajar

Présidente d'Ophéa depuis juin 2026, Chantal Cutajar est conseillère municipale de Strasbourg et vice-présidente de l'Eurométropole, chargée de la transition écologique, du développement durable et de la santé environnementale.

Dans vos territoires respectifs, qu'est-ce que le renouvellement urbain a permis de transformer, et sur quels enjeux atteint-il aujourd'hui ses limites ?

Chantal Cutajar : Le renouvellement urbain a profondément transformé nos quartiers depuis vingt-cinq ans. Les transports collectifs ont contribué à leur désenclavement et les opérations ont amélioré le cadre de vie. Mais la transformation du bâti ne suffit pas. Les fragilités sociales demeurent. Commerces, services, espaces publics de qualité et présence de proximité des bailleurs sont essentiels. La réussite se mesure aussi à la vie quotidienne des habitants et à leur participation à l'avenir de leur quartier.

Philippe Perche : Les opérations de renouvellement urbain ont modernisé la ville par des stratégies combinées de réhabilitations de l'habitat social et de déconstructions améliorant le cadre de vie par une restructuration des équipements et espaces publics. Désormais, il est nécessaire de dépasser l'approche par quartier pour inscrire ces transformations dans une stratégie globale de revitalisation s'appuyant sur l'attractivité résidentielle renouvelée et sur la diversification des porteurs de projet.

Entre adaptation climatique, évolution des besoins des habitants et attractivité des quartiers, quels choix devraient désormais guider les projets, au-delà des seules opérations sur le bâti ?

Chantal Cutajar : L'adaptation au changement climatique doit devenir une priorité du renouvellement urbain. Le confort d'été, dans les logements comme dans les espaces extérieurs, est un enjeu de santé publique et de justice sociale. Tous les habitants n'ont pas les mêmes moyens de se protéger des canicules.

L'adaptation au changement climatique doit devenir une priorité du renouvellement urbain.

Végétalisation, protections solaires, ventilation et réhabilitation doivent être pensées ensemble. Les bailleurs peuvent agir concrètement, en associant les locataires et en portant

une attention particulière aux plus fragiles.

Philippe Perche : Trois choix devraient guider les projets. D'abord, faire émerger la « ville refuge-climatique » : végétalisation, rafraîchissement, eau dans la ville, en socle dans chaque opération. Ensuite, partir des besoins réels des habitants par la co-construction : logements, services de proximité, mobilités douces. Enfin, viser une attractivité durable : mixité sociale et fonctionnelle, équipements vivants, qualité d'usage. Penser l'urbain comme un écosystème résilient, pas une succession de chantiers.

Les besoins et les capacités d'action diffèrent entre une métropole et une ville moyenne. Comment un futur ANRU 3 pourrait-il mieux tenir compte de ces réalités, sans renoncer à une ambition nationale commune ?

Chantal Cutajar : Un futur ANRU 3 doit fixer un cap national commun pour améliorer la qualité de vie, renforcer la cohésion sociale et adapter les quartiers au changement climatique. Mais une métropole et une ville moyenne n'ont ni les mêmes besoins ni les mêmes capacités d'action. Les projets doivent donc partir des diagnostics locaux, avec des financements et un appui en ingénierie adaptés, ainsi que des calendriers plus souples. Une ambition nationale commune doit se traduire par des réponses différenciées, adaptées aux réalités de chaque territoire.

Désormais, il est nécessaire de dépasser l'approche par quartier pour inscrire ces transformations dans une stratégie globale de revitalisation.

Philippe Perche : Métropoles et villes moyennes ne partagent ni les mêmes besoins ni les mêmes moyens : grands ensembles à requalifier ici, centres anciens à revitaliser là. L'ANRU 3 devrait donc garantir un socle minimal de principes communs (mixité, climat, participation, relogement) tout en différenciant les outils : procédures allégées, ingénierie mutualisée et cofinancements ajustés aux capacités des collectivités modestes. Une même ambition nationale, mais des chemins territorialisés et équitables.



Philippe Perche

Maire de Montluçon depuis mars 2026, Philippe Perche préside Montluçon Communauté et Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat. Il exerce ses responsabilités dans un territoire engagé dans plusieurs opérations de renouvellement urbain.



Réhabilitation de 80 logements dans le quartier Pierre Leroux à Montluçon.

Prise de hauteur

La proximité change-t-elle de forme ?

La proximité fait partie depuis longtemps des référentiels de l'administration et de l'action publique. Mais, au fil des transformations sociales, techniques et économiques, elle a changé dans ses attendus et sa mise en œuvre. Comment concilier aujourd'hui la mobilité et l'éclatement des activités avec l'aspiration au resserrement du lien social ?



Marie-Vic Ozouf-Marignier

Historienne et géographe, directrice d'études émérite à l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS).

Lorsque les révolutionnaires de 1789 réorganisent le territoire français en créant les départements, districts et cantons, l'un des objectifs affichés est de « rapprocher les administrés de l'administration » en faisant en sorte qu'une seule journée de voyage à cheval les sépare de leur chef-lieu départemental, une demi-journée de leur chef-lieu de district. Ainsi était mesuré en distance-temps l'éloignement maximal des habitants par rapport à la justice, à la perception des impôts, aux achats de denrées rares. On sait que le rapprochement souhaité était aussi lié à une préoccupation de contrôle des populations qui s'est affirmée avec la centralisation napoléonienne. Toutefois, l'aspiration à la reconnaissance de la localité comme fondement de la vie politique et de la paix sociale n'a cessé de se manifester pendant tout le XIXe siècle exaltant la vertu de la connaissance par les autochtones des besoins propres à leur territoire, la pertinence du voisinage comme forme essentielle de la vie sociale.

La vivacité de la revendication décentralisatrice, qui n'aboutit que tardivement avec les lois des années 1980, trouve auparavant un écho dans le développement des infrastructures de communication : le perfectionnement du réseau routier, notamment des chemins vicinaux, l'arrivée du chemin de fer et son essor jusqu'à la couverture du territoire en lignes secondaires, la densité d'implantation des bureaux de poste montrent, outre leurs raisons économiques, le souci de permettre l'accès des habitants des moindres communes aux institutions et équipements. La lettre parvient à son destinataire à domicile. Cet impératif de facilitation de la mobilité et de l'accès aux services connaît son acmé avant que l'arrivée de l'automobile, puis beaucoup plus récemment des NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication), ne rebattent les cartes en semblant abolir la distance géographique.

Auparavant, plusieurs générations d'utopies et de réalisations urbaines ont tenté d'effacer d'une autre manière l'éloignement et le déplacement. On pense notamment aux cités ouvrières implantées autrefois par les patrons de l'industrie, qui réunissent auprès de l'usine l'habitat ouvrier, mais aussi la crèche, l'école, la bibliothèque, le théâtre, le terrain de sport, les magasins, les services de santé et de protection sociale. Aujourd'hui, les politiques de réduction des dépenses publiques, les répercussions des bouleversements environnementaux et la transition énergétique, ainsi que les transformations démographiques et territoriales rendent particulièrement aiguë la question de la répartition et de l'accessibilité des services publics. Les tensions entre

mobilité et relocalisation sont particulièrement sensibles pour les habitants, notamment les moins aisés. Un observatoire éloquent réside dans l'expression de l'opinion à l'occasion des crises que la France contemporaine traverse. Celle des Gilets jaunes a laissé des traces écrites sur le ressenti des Françaises et des Français quant à leur rapport à l'État et aux institutions, ainsi qu'aux services publics. Les cahiers de doléances rédigés en 2018-2019 à l'initiative des membres du mouvement, puis plus largement, par les habitants répondant à l'invitation des maires et du Président de la République dans le cadre du Grand débat national dessinent une représentation très critique de leur rapport à leur habitat et de leur accès aux services. Se sentant relégués, voire abandonnés par les pouvoirs publics, les rédacteurs pointent les responsabilités de l'État et de ses agents, perçus comme lointains et indifférents. Ce constat est très souvent dressé dans les communes rurales, mais également dans

Aujourd'hui, les politiques de réduction des dépenses publiques, les répercussions des bouleversements environnementaux et la transition énergétique, ainsi que les transformations démographiques et territoriales rendent particulièrement aiguë la question de la répartition et de l'accessibilité des services publics.

les quartiers périphériques des villes et métropoles, notamment dans les milieux populaires. On dénonce l'insuffisance des transports en commun qui oblige à avoir recours à l'automobile, alors que le coût des carburants augmente. Les ménages modestes se sentent pénalisés par l'obligation fréquente d'utiliser deux véhicules. Ils sont conscients d'aller à rebours des règles de sobriété énergétique et de lutte contre la pollution, mais les voitures électriques sont hors de leur portée financière. L'accès aux services est ainsi apprécié en termes d'éloignement et de coût. La raréfaction des équipements est largement déplorée. La liste en est longue (réunissant sans distinction des services publics et des « services » privés comme les petits commerces dits de proximité) et touche la santé, l'administration, les loisirs, les sports et la formation. La mise en place de maisons France Services et des programmes de cohésion territoriale tels que « Revitalisation des centres-bourgs », « Petites villes de demain » ou « Action cœur de ville » ne suffisent pas à enrayer le sentiment de désertification.

Au-delà de la distance géographique et de la rareté, l'accès difficile aux services est apprécié non seulement comme une injustice et une privation de soins ou de ressources, mais aussi comme une entrave à la sociabilité, assimilant la proximité au lien social. Anciennement dans la littérature politique, le voisinage est considéré comme la base des relations collectives et le fondement de la cohésion sociale. En se rendant à la poste ou en fréquentant une association, on ne répond pas seulement à un besoin ciblé ; on fait aussi des rencontres, on développe des échanges et l'on vit en commun. En déplorant leur isolement et des services lointains, les rédacteurs de doléances expriment la nécessité de la matérialisation des équipements sous la forme d'un lieu et de leur incarnation sous la forme de personnes. L'informatisation de nombreuses procédures administratives et l'essor des activités à distance génèrent une forme de proximité virtuelle du service qui n'est pas forcément appréciée positivement car elle engendre le repli sur soi et l'échange avec la machine, plutôt qu'avec l'humain. À travers l'accès aux services se joue une manière d'enrichir l'habitabilité d'un lieu qui ne tient pas seulement au logement mais aussi à la densité des liens sociaux qui l'environnent ainsi qu'au sentiment de vivre ensemble et de faire communauté. Cela est particulièrement sensible pour les classes d'âge limitées dans leur mobilité comme celles des jeunes et des personnes âgées. À cet égard, les initiatives locales, qu'elles viennent des élus, des services déconcentrés de l'État, des organismes associatifs, des entreprises et de l'économie sociale et solidaire peuvent coopérer pour offrir des ressources adaptées à la diversité des territoires et à leur composition socio-démographique. ●

Entretien

Un maire face aux nouveaux besoins de proximité

Les attentes des habitants envers leur commune évoluent, tandis que les collectivités doivent répondre à des besoins de plus en plus diversifiés avec des marges de manœuvre contraintes. Comment préserver la proximité qui fait la force de l'action municipale ? Thierry Kovacs, maire de Vienne et président d'Advivo, revient sur les transformations qu'il observe, les choix qu'elles imposent et les partenariats nécessaires pour y répondre.



Thierry Kovacs

Maire de Vienne et président de Vienne Condrieu Agglomération, Thierry Kovacs est également conseiller régional d'Auvergne-Rhône-Alpes et président d'Advivo, Office Public de l'Habitat. Ses responsabilités municipales et intercommunales le placent au cœur des enjeux d'aménagement, de services de proximité et de développement territorial.

Que signifie aujourd'hui être un maire de proximité ? Dans vos échanges avec les habitants de Vienne, quelles attentes ont le plus évolué ces dernières années ?

Être un maire de proximité, c'est d'abord être présent, accessible et à l'écoute. C'est connaître sa ville, ses quartiers, se rendre sur les lieux de vie des habitants et comprendre ce qu'ils vivent au quotidien. Mais la proximité ne se mesure pas seulement au nombre de rencontres : elle se mesure aussi aux suites qu'on leur donne. Lorsqu'un habitant nous interpelle, il attend une réponse claire, une action lorsque c'est possible, et une explication lorsque ça ne l'est pas. C'est ce que je m'emploie à faire depuis 2001 en tant que président d'Advivo et depuis 2014 en tant que Maire de Vienne.

Ce qui a le plus évolué, c'est le besoin de réactivité et de protection. La tranquillité publique, la propreté, le cadre de vie restent des préoccupations fortes. Mais les inquiétudes liées au pouvoir d'achat, à l'accès aux soins ou aux fortes chaleurs prennent davantage de place dans nos échanges. Les habitants se tournent naturellement vers le maire, y compris sur des sujets qui dépassent ses compétences, parce qu'il demeure un interlocuteur identifié, à portée de main. C'est pour cela que la Ville de Vienne œuvre sur tous ces sujets depuis 2014.

À Vienne, ma responsabilité est de maintenir ce lien direct, tout en apportant des réponses durables. Cela suppose d'agir sur les difficultés du quotidien, mais aussi de préparer l'avenir : adapter nos écoles, préserver la qualité de nos services publics et aménager une ville agréable à vivre. La proximité, c'est tenir ensemble cette attention à chacun et cette ambition collective.

Les attentes des habitants envers leur commune semblent toujours plus fortes, alors que les moyens d'action des collectivités restent contraints. Comment établissez-vous vos priorités et comment préservez-vous la proximité qui fait la force de l'échelon municipal ?

Nos priorités partent des besoins concrets des Viennois : renforcer la sécurité et la tranquillité, rénover nos écoles, adapter la ville aux fortes chaleurs

et faciliter les déplacements. Ces investissements sont indispensables pour améliorer le quotidien et préparer l'avenir. Ils soutiennent aussi l'activité de nos entreprises et de nos artisans.
Mais nous devons faire face à une équation toujours plus difficile : l'État contraint nos ressources tout en nous imposant de nouvelles charges. Vienne n'est pas aujourd'hui en difficulté financière, mais notre responsabilité est d'anticiper pour préserver notre capacité d'action.

La proximité ne se mesure pas seulement au nombre de rencontres : elle se mesure aussi aux suites qu'on leur donne.

Nous avons donc fixé un objectif clair : retrouver une épargne nette de 3 millions d'euros à l'horizon 2028 pour continuer à investir. Cela suppose de dégager un million d'euros d'économies de fonctionnement et un million d'euros de recettes supplémentaires, sans augmenter le taux de la taxe foncière ni accroître la dette. Notre méthode consiste d'abord à rechercher des économies dans notre propre fonctionnement, puis à mobiliser des recettes ciblées, dans un souci de justice et d'équité. Nous avons déjà identifié 500 000 euros d'économies et 600 000 euros de recettes nouvelles qui nous permettront de répondre aux demandes légitimes des habitants et de réaliser les projets pour lesquels notre liste a été élue.
Pour maintenir cette proximité, je reçois les Viennoises et les Viennois deux à trois samedis matin par mois, hors congés estivaux et fêtes de fin d'année. Je vais aussi directement à leur rencontre dans les quartiers, lors d'une permanence mensuelle. Depuis 25 ans, je réalise également, une fois par mois, avec Advivo, des visites à domicile directement chez les locataires qui le souhaitent.

Face à ces besoins, les collectivités ne peuvent agir seules. Quelle place un Office Public de l'Habitat comme Advivo occupe-t-il dans votre stratégie municipale, et comment peut-il contribuer, aux côtés des autres acteurs locaux, à maintenir des services et une véritable proximité avec les habitants ?
Advivo gère plus de 4 450 logements sur la ville de Vienne et mène une politique de rénovation de son patrimoine existant qui améliore concrètement le cadre de vie des habitants : 1 300 logements doivent ainsi être rénovés dans les années à venir, dont les 700 du Grand Estressin.
Mais son action ne s'arrête pas au logement social. L'Office participe aussi à l'offre de soins du territoire, avec la construction de la future maison de santé pluriprofessionnelle de l'espace Saint-Germain, et grâce aux locaux dont il est propriétaire et qu'il peut aménager en maisons de santé, comme ce sera le cas pour la future maison de santé du centre-ville.
Il contribue également à la vie de quartier et au lien social, avec le projet de construction du nouveau centre social de l'Isle et celui d'un city stade, pensé comme un nouvel espace de rencontre et de loisirs pour les habitants.
Advivo prévoit par ailleurs de construire une résidence pensée pour les jeunes, destinée notamment aux étudiants en recherche de logement. Idéalement située, à deux pas du centre-ville, des transports en commun et de la gare, elle répond aux besoins croissants d'un public nombreux sur la commune, qui compte aujourd'hui plus de 1 500 jeunes en formation, avec des logements adaptés à leurs usages et à des loyers accessibles.
Advivo agit ainsi directement sur les conditions de vie de ses locataires et loge les familles qui ont besoin d'un logement social, tout en intervenant bien au-delà de cette mission : c'est un véritable acteur d'utilité sociale.

Regard décalé *avec Mary Poppins*

Supercalifragilisticexpidémerdacious !

Il était une fois un Office avec un sac.
Pas un petit sac à quittances : un sac immense, sans fond, et manifestement magique.
Un logement à construire ? Il sortait une grue.
Des factures qui flambent ? Des panneaux solaires.
Des habitants isolés ? Un jardin partagé.
Un médecin introuvable ? Tiens, pourquoi pas un centre de santé ?
Abracadalocatif !
À chaque problème, sa solution.
À chaque solution, un nouveau métier.
Supercalifragilisticexpidémerdacious !
Un peu bâtisseur, un peu jardinier,
Un peu énergéticien, parfois infirmier !
Un quartier qui va mal ? Il faut le réparer !
Et puisqu'il sait tout faire, pourquoi s'en priver ?
Le succès fut immédiat. Les élus applaudirent, les ministères s'enthousiasmèrent. On découvrait chaque jour de nouvelles vertus à ce sac merveilleux.
L'Office lui-même y prenait goût. Après tout, pourquoi s'arrêter aux logements quand on peut aussi s'occuper du reste ?
Supercalifragilisticexpidémerdacious !
Construisez davantage, mais dépensez un peu moins !
Rénovez, innovez, prenez soin des anciens !
Occupez-vous des jeunes, du climat, des voisins !
Et pour les financements ? On verra ça demain !
Un matin, l'Office plongea la main dans son sac. Il en sortit une circulaire. Puis un appel à projets. Puis une invitation à un colloque sur l'innovation territoriale.
Il chercha encore. Rien.
« Vous n'auriez pas un peu de budget ? » demanda-t-il timidement.
« Du budget ? Mais enfin, vous avez un sac magique ! »
Supercalifragilisticexpidémerdacious !
Quand les missions débordent et que les moyens sont courts, il suffit d'un mot magique pour appeler au secours !
L'Office regarda son sac, puis la longue liste des problèmes qu'on espérait lui voir résoudre.
« Vous savez, nous faisons déjà beaucoup de choses avec les collectivités, les associations et les services publics. Mais nous ne pouvons pas tout faire. »
« Pourtant, avec votre sac magique… »
« Je vois. Vous avez confondu Mary Poppins avec le Père Noël. »
« Ah ! Et le Père Noël, il pourrait nous aider ? »
L'Office referma son sac.
« Vous pouvez toujours lui écrire. Mais pour le budget, je ne compterais pas trop dessus. »



Produire plus, mais pour qui ?

Étude des filières de production du logement

Par David Rottmann

Directeur de projets associé d'URBANOVA, enseignant à Sciences Po Paris et co-rédacteur en chef de Métropolitiques.

Relancer la construction : l'objectif domine le débat. Mais quels logements, pour quels habitants et pour combien de temps ? Un logement livré ne répond pas nécessairement aux besoins de ceux qui peinent à se loger. Encore faut-il qu'il soit accessible avec leurs revenus, situé là où ils vivent et travaillent, et disponible comme résidence principale. Réduire la politique du logement à un volume de production au niveau national laisse ces choix essentiels dans l'ombre. Or décider de ce que l'on produit, et de la manière de le produire, est bien une question politique.

C'est pour éclairer ces choix qu'URBANOVA mène l'étude « Les filières de production du logement », avec le soutien de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), de l'Institut pour la recherche du Groupe Caisse des Dépôts, de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, de la Fédération des Coop'HLM, de la Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm (SGAHLM), de Foncier Solidaire France et du Groupe Polylogis. Sept familles sont comparées : logement libre par la promotion immobilière ; logement libre par un particulier ; logement locatif social ; logement locatif intermédiaire ; accession abordable non spéculative ; autres formes d'accession abordable et maîtrisée ; remobilisation du parc existant touristique, secondaire ou vacant.

Ces filières engagent des choix qui dépassent le prix du logement à sa livraison. Qui porte le risque ? À qui revient la valeur ? Que devient l'effort public lorsqu'un logement est revendu ? La « vie » du logement est au moins aussi importante que sa production. Un prix accessible au premier acquéreur ne dit rien, à lui seul, de ce que paiera le suivant. De même, un loyer inférieur au marché n'indique ni quels ménages peuvent réellement le payer, ni combien de temps il restera encadré. La durée de l'abordabilité doit donc entrer dans le débat au même titre que le nombre de logements produits. Pour les élus locaux, ces questions sont concrètes : quelle offre soutenir, sur quels sites, avec quels opérateurs et quelles contreparties ? Le terrain ne fait pas le projet. Une friche, des bureaux vacants ou un centre-bourg à réhabiliter appellent des compétences, des financements et une capacité à porter l'incertitude. Aucun acteur ne peut répondre seul à toutes les typologies de projets et de ménages. L'enjeu est de sortir d'une paresse intellectuelle qui a pu frapper certains territoires dans un cycle haussier définitivement derrière nous, et au cours duquel le modèle de promotion immobilière semblait pouvoir apporter seul toutes les réponses nécessaires. Aujourd'hui, il est indispensable pour un élu local de comprendre finement ce que chaque filière sait faire et les conditions de son développement, pour choisir la place qu'elle doit prendre dans l'offre locale. Produire davantage est nécessaire ; savoir qui pourra habiter les logements, aujourd'hui comme demain, doit orienter les moyens que nous y consacrons.

Quand les fortes chaleurs imposent de repenser l'adaptation du parc social

Par Laurent Goyard
Directeur général de la Fédération
des Offices Publics de l'Habitat

Le long, très long été 2026 nous a rappelé que le climat avait déjà changé.

Il faut donc faire face à cette évolution de l'exposition des immeubles aux fortes chaleurs, qu'ils soient destinés à l'habitation ou qu'ils accueillent des activités, qu'ils soient des logements locatifs sociaux ou des logements en propriété, qu'ils soient à Paris ou dans les zones rurales de l'arrière-pays côtier.

Y faire face non pas uniquement au nom du confort mais de plus en plus au nom de la santé publique.

Y faire face collectivement en actionnant tous les leviers des partenaires concernés : État, agences, collectivités locales, organismes du logement social, etc.

Lorsque nous avons publié avec la Banque des Territoires, à l'automne 2025, notre étude « Adapter le parc social aux risques climatiques », nous savions qu'il fallait se préparer à agir mais nous n'avions pas perçu qu'il fallait le faire plus vite.

Dans cette étude, nous avons, comme pour les deux précédentes qui avaient trait aux enjeux de décarbonation, remis à chacun des OPH et SEM des tableaux caractérisant leur patrimoine en fonction du potentiel de décarbonation et en fonction de l'exposition, et surtout de la vulnérabilité, des logements à six risques climatiques dont bien évidemment celui lié à l'augmentation des périodes de fortes chaleurs.

64 % du patrimoine de nos adhérents est déjà exposé aux fortes chaleurs. 94 % des logements pourraient l'être en 2100 : 1 438 000 logements en 2025 ; plus de 2 000 000 à l'horizon 2100. En croisant le risque avec la vulnérabilité (le parc mal ou pas préparé aux fortes chaleurs), 387 000 logements sont vulnérables en 2025 et, si rien n'est fait, ils seront plus de 538 000 en 2050.

Des OPH et des SEM ont commencé à élaborer des plans de travaux pour lutter contre les effets délétères des vagues de chaleur et des canicules. Certains ont commencé à poser des équipements comme des volets ou des brasseurs d'air, voire des pompes à chaleur réversibles. Mais les montants à investir donnent le vertige alors même qu'il faut construire plus et rénover plus vite. L'USH a évoqué un montant de plus de 8 milliards d'euros pour poser des volets et un brasseur d'air par logement.

Si cette première approche a le mérite de poser l'enjeu financier, nous voulons aller plus loin.

Plus loin, pour une approche plus fine des moyens à utiliser pour protéger la santé et le confort des habitants, pour une approche financière non plus globale mais par organisme d'HLM.

La Fédération lance donc un travail visant à déterminer ce que chacun des partenaires – bailleurs sociaux, collectivités locales, État, etc. – devra mobiliser en moyens techniques et financiers pour que le confort, mais aussi la santé des locataires, soient préservés, pour que nos territoires restent habitables.

Étude sur la vulnérabilité du parc social à la surchauffe.

Quelles stratégies d'adaptation ?

Par Julien Parc
Responsable de l'activité Études prospectives
et associé chez Pouget Consultants

Face à l'intensification des vagues de chaleur, cette étude vise à fournir aux organismes du logement social public une vision opérationnelle de la vulnérabilité de leur parc à la surchauffe. Elle identifiera les solutions d'adaptation mobilisables et leurs conséquences financières, selon trois étapes complémentaires.

1. Actualiser et approfondir le diagnostic de vulnérabilité du parc social

La première phase actualisera l'analyse nationale réalisée en 2025 à partir des données les plus récentes. Elle intégrera les évolutions climatiques, urbaines, sociales et, le cas échéant, les données sanitaires, afin de mieux identifier les populations et les bâtiments les plus exposés.
L'exploitation des bases DPE et des données issues de la réglementation thermique des constructions récentes permettra de caractériser les facteurs de vulnérabilité : protections solaires, isolation, configuration traversante des logements, etc.
Des échanges avec un panel de bailleurs permettront de confronter les résultats nationaux aux réalités de terrain et aux données patrimoniales disponibles.
Cinq sites représentatifs de contextes urbains contrastés feront également l'objet de monographies croisant exposition climatique, effet d'îlot de chaleur urbain, caractéristiques des bâtiments et vulnérabilité sociale des occupants.

2. Évaluer le potentiel de déploiement des solutions d'adaptation

La deuxième phase évaluera les possibilités de déploiement des solutions limitant les risques de surchauffe.
L'analyse portera sur les solutions passives à l'échelle du bâtiment (protections solaires, ventilation, isolation adaptée) et de la parcelle (végétalisation, désimperméabilisation, aménagements favorables au rafraîchissement).
Le potentiel de déploiement des solutions actives de rafraîchissement sera également évalué, notamment celui des réseaux de froid et des différentes technologies de pompes à chaleur.
Les cinq sites retenus serviront de cas d'application pour mesurer l'impact de différentes stratégies d'adaptation, notamment à travers des simulations thermiques dynamiques.

3. Modéliser les trajectoires d'investissement et produire des recommandations stratégiques

La dernière étape vise à construire plusieurs scénarios d'intervention tenant compte des niveaux de vulnérabilité identifiés et des enjeux sanitaires associés.
L'étude analysera les coûts d'adaptation à différentes échéances et proposera des stratégies de priorisation des investissements à l'échelle du parc.
Au regard des chiffrages nationaux déjà réalisés, elle posera également la question des moyens financiers à mobiliser au-delà des seuls organismes.
Le rapport final et la note de recommandations apporteront à la FOPH, à la Banque des Territoires, aux Offices Publics de l'Habitat et aux SEM de logement social des éléments pour prioriser les investissements et faciliter le déploiement des solutions avec les collectivités et l'État.

Les Offices en action

La proximité prend ses quartiers

Faire face aux contraintes du quotidien, accéder aux services essentiels ou trouver un accompagnement près de chez soi : les besoins des habitants dépassent souvent le seul cadre du logement. Grâce à leur ancrage territorial et à leurs partenariats locaux, les organismes de logement social public contribuent à développer des solutions concrètes qui facilitent la vie dans les quartiers.

France Services : à Colmar, un accès simplifié aux services publics

Besoin d'aide pour une demande de retraite, un dossier de carte d'identité ou une démarche fiscale ? À Colmar, les habitants du quartier Europe peuvent trouver un accompagnement près de chez eux. Depuis février 2022, les locaux de **Pôle Habitat Colmar Centre Alsace**, 5 rue de Zurich, accueillent un espace France Services animé par FACE Alsace, en partenariat avec la Ville et l'État. Implanté dans un lieu déjà connu des habitants, ce guichet leur évite de multiplier les déplacements et les interlocuteurs.

Les conseillers les accompagnent dans leurs démarches liées aux services publics (CAF, CPAM, France Travail, CARSAT, impôts), sur rendez-vous ou en accès libre. Ils les aident également à utiliser les outils numériques et, lorsque la situation le nécessite, les orientent vers le service local ou l'interlocuteur compétent.

Dans un contexte de dématérialisation croissante, les usagers bénéficient ainsi d'un échange en face à face et peuvent avancer concrètement dans leurs démarches. Dès la première année, 94 % des demandes prises en charge ont pu être réalisées intégralement sur place.



Valophis Habitat : un outil coconstruit pour mieux entretenir son logement

Qui doit intervenir lorsqu'un robinet fuit, qu'un interrupteur ne fonctionne plus ou que la ventilation tombe en panne ? Pour permettre aux habitants de trouver rapidement la réponse, **Valophis Habitat** a lancé fin 2025 un outil numérique consacré à l'entretien des logements. Plus de 200 équipements y sont répertoriés. En quelques clics, le locataire peut savoir si la réparation lui incombe ou relève du bailleur, puis consulter des conseils et des tutoriels pour réaliser certaines interventions simples.

Ce service complète l'espace locataire lancé en février 2025, accessible à tout moment depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone.

La plateforme a été élaborée pendant plusieurs mois avec les amicales de locataires. En partageant leur expérience des difficultés rencontrées dans les logements, leurs représentants ont contribué à rendre les contenus plus clairs et l'outil plus facile à utiliser, y compris pour les habitants peu à l'aise avec le numérique.



Angers Loire Habitat : un village pour mieux vivre ensemble

Comment vivre chez soi tout en créant des liens avec ses voisins ? À Angers, le Village Auriol réunit dans un même lieu des jeunes actifs, des familles monoparentales, des seniors et des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Une micro-crèche complète cet ensemble intergénérationnel.

Les habitants disposent de logements adaptés à leurs besoins, mais aussi d'espaces communs pour cuisiner, jardiner ou partager des activités. Le jardin et le verger partagés favorisent les rencontres, l'entraide et les échanges entre générations, tout en permettant à chacun de préserver son intimité.



Six logements accueillent par ailleurs le projet Odisséa. Celui-ci permet aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer de continuer à vivre avec leur conjoint ou leur proche dans un environnement sécurisé. Des animations et l'accompagnement d'une professionnelle contribuent à maintenir leur autonomie et à offrir du répit aux aidants.

Avec ses logements, ses espaces partagés et sa micro-crèche, le Village Auriol propose aux habitants un cadre de vie à la fois rassurant, convivial et ouvert sur le quartier.

Communauté des communicants et de l'événementiel

Faire réseau pour faire entendre le logement social public

À l'heure où les métiers de la communication évoluent, où les attentes des habitants se transforment et où l'utilité du logement social public doit être mieux comprise, le partage des expériences devient essentiel. Lancée début octobre, la nouvelle communauté des communicants et de l'événementiel rassemble 116 inscrits issus de 97 organismes. Son ambition : faire de la diversité des savoir-faire une force collective, pour mieux faire connaître et reconnaître l'action des organismes.
Expliquer des politiques complexes, accompagner les projets de territoire, dialoguer avec les habitants ou faire face à la désinformation : les défis sont souvent communs, malgré la diversité des organismes et de leurs moyens. Partout, les équipes élaborent des solutions, expérimentent des méthodes et développent des compétences qui gagnent à être partagées.

Partager les pratiques, enrichir les perspectives

Faire circuler ces savoir-faire, c'est permettre à chacune et chacun de s'appuyer sur l'expérience des autres, mais aussi de faire émerger de nouvelles réponses. L'intelligence collective prend ici tout son sens : transformer les initiatives locales en ressources communes et nourrir une réflexion partagée sur les enjeux du secteur.
Un espace collaboratif facilite déjà les échanges d'outils, de conseils et de pratiques. Dès janvier 2027, des rencontres mensuelles prolongeront cette dynamique. Des cercles de compétences, constitués autour des besoins exprimés par les membres, permettront d'approfondir les sujets et de construire des réponses directement utiles aux organismes.



OPH de l'Agglomération de La Rochelle : des enfants qui jouent au pied de leur résidence

Des regards à partager

Cette démarche s'incarne déjà dans *Avec Vous*, à travers deux appels à photographies valorisant les adhérents et leurs territoires.
En couverture, **SEM 4V** est à l'honneur avec une photographie de Gaëlle Albrieux réunissant Frédéric Burnier Framboret, maire d'Albertville et président de l'organisme, et Fanny Le Guyader, sa directrice générale, autour d'un jeune arbre planté ensemble.
Dans la rubrique « Vivre ensemble », Hérault Logement ouvre une série consacrée aux liens humains, avec un instant de complicité entre une locataire et une collaboratrice lors d'une journée de prévention. Les prochains numéros mettront à l'honneur **Nantes Métropole Habitat, Manche Habitat, Chaumont Habitat, Paris Habitat et l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle.**
En faisant circuler les expériences et les regards, cette communauté contribue à construire un récit du logement social public nourri par celles et ceux qui le font vivre au quotidien.

OPH
LA FÉDÉRATION

Vos projets de territoire se construisent aussi avec les Offices Publics de l'Habitat.

Habitat, rénovation énergétique, revitalisation, adaptation au vieillissement, accession sociale, aménagement… **Ancrés dans les territoires et au plus près des habitants, les Offices Publics de l'Habitat mettent leur expertise au service des projets des collectivités, dans la durée.**

Les Offices Publics de l'Habitat, partenaires des projets de territoire

→ **Venez échanger avec la Fédération sur vos projets** au Salon des maires et des collectivités locales.

Pavillon 7.3 | Stand D109

Scannez pour découvrir le programme





Quand le cœur parle avec les yeux, un sourire suffit à tisser des liens. Au pied d'une résidence de Hérault Logement, dans le quartier de la Croix-d'Argent, Marlène partage un moment de complicité avec Séverine Woock Jean, collaboratrice de l'organisme. Organisée avec Quartier Santé dans le cadre de la Semaine Bleue et des Semaines d'information sur la santé mentale (SISM), cette journée de prévention rappelle que prendre soin de soi, c'est aussi prendre soin des autres.