

#106 / Avril 2021

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

PERSPECTIVES

Le nouveau plan d'action des OPH

DOSSIER P.4

P.8 EXPERTISE JURIDIQUE

Le décompte des voix
dans les votes du Conseil
d'administration

P.9 DONNÉES ET TERRITOIRES

EDO, l'espace data
des OPH

P.10 VIE DES OFFICES

Lacaton & Vassal :
architectes à notoriété
mondiale au service du
logement social

RECOMMANDATIONS AFA 2021

6 mai : Webinaire de 14h30 à 16h30. Modalités d'inscription sur foph.fr.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

27 mai : Assemblée générale 2021 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat à Paris.
Modalités d'inscription, programme provisoire et informations pratiques disponibles sur foph.fr.

SÉMINAIRE DES ADMINISTRATEURS

8 et 10 juin : Séminaire des administrateurs des offices sous forme de webinaire en 2 demi-journées.

Publications



Rapport de branche 2020



Statuts et règlement intérieur de la Fédération



Étude « La question du logement des travailleurs clés en Île-de-France »



L'émission Question d'actualité : « Le logement des travailleurs clés en IDF » sur la chaîne YouTube de la FOPH



Retrouvez les derniers communiqués de presse de la FOPH



Carnet

Christophe Rabault, Directeur de l'AORIF

Christophe Rabault, Directeur de l'AORIF, est brutalement décédé mi-mars. Le Conseil fédéral, toute l'équipe fédérale et les OPH, notamment ceux d'Île-de-France, adressent toutes leurs pensées amicales à sa famille et à ses proches. Nous perdons un collègue et un ami dont nous apprécions tous le professionnalisme et la gentillesse.

Jean lahns, OPAC de la Savoie

Jean lahns est décédé le 8 février 2021 à l'âge de 92 ans. Dès le 12 octobre 1961 en sa qualité de Directeur général il devient un acteur majeur du développement du logement social en Savoie et ceci pendant plus d'une trentaine d'années. Le Conseil fédéral, toute l'équipe fédérale et les OPH adressent leurs vives condoléances à sa famille.

Réarmer les OPH dans un environnement instable

Au lendemain d'une période réglementaire et législative qui a vu les organismes de logement social sévèrement ponctionnés, l'heure est aujourd'hui à la mobilisation autour de trois nouveaux défis à relever pour répondre aux besoins de nos locataires. Parce que quel que soit le contexte, favorable ou hostile, nous devons jouer pleinement notre rôle au service des populations et des territoires. Trois défis donc : la modernisation du parc HLM, avec des opérations ANRU qui représentent 15 milliards € d'investissement sur 10 ans pour les offices ; les réhabilitations, avec dans le viseur la neutralité carbone d'ici 2050 ; et enfin la production neuve, avec des logements qui répondent toujours mieux aux besoins et attentes des habitants.

Ancrage local, diversification, nouveaux financements... Les contours du plan d'action

Un programme ambitieux, qui nécessite que nous repensions notre modèle. C'est pourquoi le 1^{er} avril s'est tenue à Paris une journée professionnelle de toute première importance, dont les temps forts font l'objet du dossier principal de ce numéro d'*Avec Vous*. La Fédération y a présenté les résultats d'une étude dont l'objet était d'identifier des pistes d'évolution pour nos offices, les nouveaux leviers de leur réussite. De grandes tendances ont été mises en avant, qui semblent être les conditions pour que les OPH continuent de s'imposer comme acteurs indispensables de la vie sociale. Parmi elles, un nécessaire renforcement de l'ancrage local, une diversification des activités et des compétences, le développement de nouveaux partenariats et coopérations, et, dans la lignée des titres participatifs, des modes de financement innovants pour compenser les effets de la RLS.



Marcel Rogemont

Président de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

Les quelque 200 dirigeants d'OPH mobilisés lors de cette rencontre ont pu échanger sur ces propositions, témoigner de leurs actions, partager leurs expériences.

En quelque sorte échauffer un plan d'action pour les années à venir.

Au moment où certains semblent suggérer que nous n'en avons plus pour longtemps, cette rencontre est une manière de dire que les OPH sont bien vivants. Inventifs, innovants, ils entendent répondre aux attentes des populations les plus fragiles (personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants, jeunes actifs, travailleurs clés, etc.) comme à celles des élus locaux. Car c'est bien là que tout se joue. Qui

décide de construire du logement HLM ? Qui est en charge de la mixité sociale ? Ce sont les élus locaux ! C'est pourquoi nous devons renforcer encore notre lien avec ces élus, qui ont besoin d'avoir à leur main des outils, en l'occurrence les offices, permettant une action publique forte et une politique d'aménagement du territoire.

Oui nous avons un avenir ! Et cet avenir dépend en grande partie de notre agilité et de notre capacité à répondre aux besoins.

« Nous devons renforcer encore notre lien avec les élus locaux, qui ont besoin d'avoir à leur main des outils, en l'occurrence les offices, permettant une action publique forte et une politique d'aménagement du territoire »

PERSPECTIVES

DIVERSIFICATION, FINANCEMENTS INNOVANTS, MUTUALISATIONS... LE NOUVEAU PLAN D'ACTION DES OPH

Comment redoubler d'ambition au service des habitants et des territoires dans un contexte législatif et financier défavorable ? Comment investir davantage au lendemain des ponctions lourdes engendrées par la RLS et la baisse des subventions ? La FOPH et les offices ont répondu par l'offensive, mercredi 1^{er} avril, à l'occasion de la journée nationale animée par Razzy Hammadi, directeur général de News Tank Cities, et intitulée « Les OPH, acteurs locaux et globaux : Quels nouveaux leviers pour développer les capacités d'action des offices ? ». Financements innovants, diversification des activités, renforcement de l'ancrage local, développement des partenariats... La rencontre dessine les contours d'un plan d'action pour demain.

➤ « Réarmer les offices ». La formule, utilisée par **Marcel Rogemont**, a été martelée tout au long de la journée. Cette rencontre qui rassemblait près de 200 dirigeants d'offices visait à présenter les résultats d'une étude menée en partenariat avec EY et HTC. Étude qui expose des pistes d'évolution pour les OPH, en identifiant leurs nouvelles forces pour s'affirmer comme acteurs incontournables des territoires. « Il était important de prendre le temps de la réflexion après

une période réglementaire et législative qui a contribué à modifier notre écosystème de façon profonde », a déclaré **Laurent Goyard**, directeur général de la Fédération. Les messages forts se sont succédé pour dire et redire toute la place que doivent occuper les Offices Publics de l'Habitat dans le paysage social : « Les OPH portent des attentes fortes des élus et de la population à de nombreux niveaux : renouvellement urbain, revitalisation des cœurs de bourgs, ingénierie, nouveaux services

aux habitants, etc. », a rappelé **Christophe Bouscaud**, directeur général de Orne Habitat. « À l'occasion de la loi 4D en préparation, nous voulons dire aux pouvoirs publics : faites-nous confiance, faites confiance aux acteurs locaux, cessez l'inflation réglementaire et législative, et les offices seront au rendez-vous de l'aménagement urbain et de la transition écologique ! ».

RENFORCER L'ANCRAGE LOCAL

Parmi les axes forts de la journée, un temps d'échanges a été consacré au nécessaire renforcement de l'ancrage local des OPH. « Les élus locaux ont besoin d'avoir à leur main des outils comme les offices, qui leur permettent de mener une action publique forte et une vraie politique d'aménagement du territoire », a affirmé Marcel Rogemont, président de la FOPH. À l'occasion de cette séquence, **Christophe Pallot**, directeur stratégie et organisation, HTC, a évoqué les attentes de plus en plus fortes, bien au-delà du logement, qui pèsent sur les organismes d'HLM, en matière d'aménagement, de mobilité, d'emploi, de développement durable, de services, etc. Quatre propositions pour aller dans le sens d'une proximité renforcée entre

▼ Le 1^{er} avril la journée nationale organisée par la Fédération a rassemblé près de 200 directeurs et directrices d'OPH.





Publication

Accompagnée par le cabinet EY, la FOPH a édité le rapport « Les OPH, des opérateurs locaux et globaux du logement et de l'habitat » en avril 2021. Cette publication est disponible sur le site internet fédéral foph.fr

étape d'acquisition de nouvelles compétences et de professionnalisation au sein des OPH pour être à même de mener à bien cette diversification. « En matière de service, la compétence est clé. Investissez dans la compétence, vous ne le regretterez jamais », a exhorté Dominique Pageaud, tandis que François-Xavier Dugourd, président d'Orvitis, énumérait les défis à relever pour emprunter cette voie : « Il faudra passer outre les blocages juridiques mais également réaliser un travail de marketing et de communication à destination de nos cibles ».

DÉVELOPPER DES PARTENARIATS

Après une séquence dédiée aux nouvelles pistes de financement des organismes (voir pages suivantes), le dernier temps de la journée était dédié au développement des partenariats (filiales, coopérations, etc.) nécessaires à cette diversification. « Il existe une envie de plus en plus forte de la part des offices de créer des filiales, pour aller vers certaines activités, les autonomiser et gagner en efficacité et professionnalisation », a constaté Jean-Christophe Margelidon, directeur général adjoint de la FOPH. « Hauts-de-Seine Habitat a par exemple réfléchi à la création d'une filiale dédiée à la gestion de ses commerces, pour atteindre davantage de performance ». Céline Reynaud, directrice générale de Est Métropole Habitat, a illustré le sujet en évoquant la création récente d'un GIE pour permettre aux collectivités et aux partenaires de son OPH de mutualiser des ressources que chaque acteur n'aurait pas été en mesure de financer seul.

En clôture de la journée, Marcel Rogemont a manifesté son enthousiasme face aux propositions et nombreux témoignages nés de ce large brainstorming. « Nous avons un avenir, et cet avenir dépend en grande partie de notre agilité et de notre capacité à répondre aux besoins ». ●

OPH et collectivités ont alors été présentées : systématiser les contrats pluriannuels entre l'office et sa collectivité de rattachement ; élaborer des contrats de développement territorial ; développer et structurer les compétences des offices via tout type de mutualisation ; et promouvoir une mutualisation renforcée au sein des sociétés de coordination.

La parole donnée aux dirigeants d'OPH, essentiellement connectés par visioconférence en raison des contraintes sanitaires, témoigne d'initiatives déjà nombreuses en la matière sur les territoires. « Nous avons créé au sein de notre société de coordination une centrale commune d'achat, afin de professionnaliser et mutualiser l'achat. Une manière d'avoir davantage de poids, d'atteindre une optimisation financière et de créer des partenariats avec des fournisseurs agréés », a illustré Karine Lascols, directrice générale de Domanys. « Nous sommes, en outre, en train de mutualiser les systèmes d'information des quatre OPH qui constituent la société de coordination, en créant un GIE numérique ».

DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS

Le deuxième temps de la journée a été consacré à la diversification des activités. Un passage obligé pour les offices afin de mieux répondre aux besoins en évolution des territoires et des habitants. « Le niveau de technicité requis pour se diversifier nécessite une forte ingénierie de compétences », a expliqué Dominique Pageaud, associé EY. « À la fois pour proposer de nouveaux services aux locataires, et pour proposer aux collectivités une palette d'offres renforcée : réalisation d'études d'ingénierie urbaine,

conduite d'opérations d'aménagement, maîtrise d'ouvrage déléguée ou assistance à maîtrise d'ouvrage pour construire ou réhabiliter les équipements publics, etc. ».

Le sujet avait de quoi faire réagir les participants, les cas de diversification se multipliant au sein des OPH, notamment avec le déploiement de nouveaux services à destination des populations les plus fragiles. « Dans notre office départemental en secteur rural, nous avons développé des partenariats pour construire des maisons de retraite. Quatre Marpa, Maisons d'accueil rurales pour personnes âgées, ont été livrées. Nous proposons également des services de bienveillance au sein de certaines résidences. Un Ehpad de 200 chambres est enfin en cours de livraison », a indiqué Anne-Laure Venel, directrice générale de Drôme Aménagement Habitat. « Nous avons entre autres projets celui d'une concierge-

« En matière de service, la compétence est clé. Investissez dans la compétence, vous ne le regretterez jamais. »

rie pour mutualiser les services entre différents quartiers, mais aussi la construction de résidences seniors et espaces de coworking et coliving », a expliqué Erwan Robert, directeur général de Bretagne Sud Habitat. L'accent a été mis au cours de ce temps d'échanges sur la nécessaire

IMAGINER DE NOUVEAUX FINANCEMENTS POUR LES OPH



Des OPH acteurs locaux et globaux... oui... mais avec quels moyens ? Au cœur de cette journée dédiée aux défis et ambitions des offices, une séquence a suscité un intérêt tout particulier de la part des 200 participants. Celle consacrée aux nouvelles sources de financement. Car si les organismes de logement social se montrent plus que jamais volontaristes dans la réinvention de leur métier, la modernisation de leur patrimoine, l'atteinte d'objectifs environnementaux visant la neutralité carbone, etc., il leur faut aujourd'hui composer avec un contexte financier qui leur est moins favorable qu'hier, la RLS et la loi Elan étant passées par là.

Pourtant les besoins sont élevés. Les opérations ANRU représentent près de 15 milliards € d'investissements sur 10 ans pour les offices, tandis que l'objectif d'atteinte de la neutralité carbone en 2050 nécessiterait que les OPH puissent mobiliser environ 400 M€ par an de fonds propres supplémentaires.

DE NOUVELLES PISTES DE FINANCEMENT DES OPH

Pour répondre à cette problématique et tâcher de donner aux OPH les moyens de leurs ambitions, la Fédération présentait donc ce 1^{er} avril 2021 les résultats d'une étude menée en partenariat avec le cabinet EY, répertoriant six propositions de nouvelles pistes de financement. « Nous devons aller chercher de nouveaux leviers en matière de financement pour pouvoir répondre à nos ambitions », a affirmé **Marcel Rogemont**, président de la Fédération. « Au-delà des financements classiques de la Banque des territoires, qui reste un acteur majeur du secteur, nous devons mobiliser des pistes de diversification afin de maintenir les investissements, et même les augmenter », a expliqué **Carole Debras**, direc-

trice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH.

UN VOLET QUASI-FONDS PROPRES

La séquence s'est ouverte avec un premier volet sur les quasi-fonds propres que constituent les titres participatifs, et le succès qu'ils rencontrent depuis février 2020 et le premier appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Caisse des dépôts. « Les demandes ont dépassé l'enveloppe, avec plus d'1 milliard d'euros pour une enveloppe initiale de 800 M€ », s'est souvenu **Carole Debras**. « Devant l'afflux des demandes, la première tranche de 400 M€ a vite été réévaluée à 700 M€ ». Une initiative qui a donc largement trouvé son public. Et ce n'est que le début puisque un deuxième AMI ouvert à toutes les familles HLM doit être lancé par la Caisse des dépôts ce mois d'avril 2021, avec une enveloppe de 300 M€. Suivi d'un troisième, cette fois lancé par Action Logement, avec une enveloppe de 100 M€. L'équipe fédérale s'est notamment réjouie du fait que la priorité donnée aux OPH, prévue dans la conclusion de la clause de revoyure, ait été respectée par la CDC, les OPH représentant 91 % des bénéficiaires de la première tranche.

Ce coup de projecteur sur les titres

participatifs était également l'occasion d'évoquer la possibilité de souscrire pour les collectivités de rattachement des offices, mesure obtenue en juillet 2020 grâce à l'action de la FOPH auprès des pouvoirs publics, et qui a vu les toutes premières émissions, avec notamment Néotoa, ou encore Habitat 77 qui a émis pour 5 M€ auprès du département de Seine-et-Marne. « Cette somme, ajoutée aux 13,4 M€ souscrits par la Banque des territoires, nous permet de bénéficier de 18,4 M€ de quasi-fonds propres », s'est enthousiasmé **Denis Jullemier**, président de l'office. « Cela va nous permettre de réaliser la rénovation énergétique de plus de 6 000 logements vieillissants de notre parc. Les titres participatifs constituent un vrai effet de levier pour augmenter nos capacités d'investissement. Ils nous permettent d'avoir un PSP plus ambitieux en termes de volumétrie et de qualité. De plus, le dispositif a l'avantage d'être souple : les titres participatifs ne nécessitent aucune garantie, et les fonds sont alloués à l'opérateur et non à l'opération, avec un remboursement à notre initiative à expiration d'un délai de sept ans ».

UN VOLET ENDETTEMENT

La séquence sur les nouveaux financements proposés lors de la journée du 1^{er} avril contenait en outre un volet endettement. La Fédération a présenté les conditions du partenariat signé avec le groupe BPCE, incluant notamment des prêts à très long terme, sur des durées pouvant aller jusqu'à 60 ans. Ou encore les prêts à impact écologique ou social, qui consistent à émettre des obligations, sur des projets contribuant à la transition énergétique ou ayant un impact social. Ces prêts bénéficient d'une bonification de leur taux d'intérêt en contrepartie d'engagements extra-financiers pris par l'emprunteur. « Un OPH prend

La priorité donnée aux OPH, prévue dans la conclusion de la clause de revoyure, a été respectée par la CDC, les OPH représentant 90 % des bénéficiaires de la première tranche.

un engagement au choix parmi huit thématiques : handicap, personnes âgées, etc. », a détaillé Isabelle Paris, directrice Animation des marchés Secteur Public, Logement Social, Prêt Immobilier Professionnel & Santé, Groupe BPCE. « Prenons l'exemple d'un office qui s'engage sur un nombre de livraisons de logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans le cadre du contrat, on regardera tous les ans si les livraisons sont conformes à l'engagement pris. Si le pourcentage annoncé est respecté, le taux d'intérêt sera bonifié ». La bonification est reversée sous forme de trop perçu à l'emprunteur, qui peut aussi reverser tout ou partie à une association partenaire.

A également été avancée l'idée d'un partenariat avec l'Agence France Locale (AFL), banque des collectivités territoriales, auprès de laquelle les offices pourraient, depuis la loi Engagement et Proximité, obtenir des emprunts. Si des travaux sont en cours pour évaluer la mise en œuvre et la faisabilité de ce projet, le directeur général de l'AFL, Olivier Landel, s'est montré optimiste : « Les OPH vont pouvoir bientôt bénéficier de cette ingénierie mutualisée et accéder à des marchés obligataires. Nous sommes

Les prêts à impact écologique ou social consistent à émettre des obligations sur des projets contribuant à la transition énergétique ou ayant un impact social. Ils bénéficient d'une bonification de leur taux d'intérêt en contrepartie d'engagements extra-financiers pris par l'emprunteur.



▲ Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH.

en capacité de prêter à tous types de collectivités, de toutes tailles ».

LES AUTRES PISTES INNOVANTES DE FINANCEMENT

Plusieurs autres propositions ont été formulées pour compléter cet éventail de nouveaux modes de financement. Comme le recours à la VEFA inversée, qui présente l'avantage de permettre de renforcer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise de la qualité, mais aussi de bénéficier des marges plutôt que de les payer, et donc de renforcer les fonds propres. « Nous avons déjà fait appel à ce programme avec la volonté de maîtriser la cohérence et la qualité du projet d'un point de vue architectural et urbain », a témoigné Elodie Capel, responsable de programmes, à Paris Habitat.

Le recours à l'emprunt obligataire fut également évoqué, avec un zoom sur l'OPAC du Rhône, parmi les pionniers en la matière : « Il s'agit d'aller directement sur le marché pour lever des fonds », a détaillé François Weinbrenner, directeur financements et trésorerie de l'OPH. « Depuis une quinzaine d'années, des entreprises de taille moyenne comme la nôtre ont accès à ce marché, qui permet de solliciter un investisseur, lequel va souscrire l'obligation que l'office émet. On sort un peu des canaux habituels de financement mais ce n'est pas si compliqué. Bien entendu, il convient d'être vigilant et agile, il s'agit d'un financement d'opportunités qui nécessite de surveiller régulièrement le niveau des taux d'intérêt ».

La piste du mécénat a enfin été citée tout comme le projet, pour l'heure embryonnaire, de création d'un fonds de dotation.

LA NÉCESSAIRE MODERNISATION DE L'OUTIL DE PROSPECTIVE VISIAL

L'effort d'innovation en matière de financement ne pouvait être abordé sans que l'outil de prospective financière des offices se refasse, lui aussi, une jeunesse. En partenariat avec l'USH, au sein de l'association Visial Développement, la FOPH contribue actuellement à une version rénovée de Visial, appelée « Visial Web », intégrant de nouvelles fonctionnalités, notamment la possibilité d'étendre les projections financières au-delà de 10 ans. « L'outil modernisé va permettre de réaliser des projections financières jusqu'à 50 ans, et donc d'intégrer les remboursements des prêts *in fine* (PHBB), des hypothèses de remboursement des titres participatifs et ainsi d'améliorer la visibilité des organismes dans leurs projections financières à long terme. Il sera possible de prendre en compte un taux d'intérêt différent pendant la période de différé d'amortissement. Visial Web permettra également d'agrèger aisément les résultats prévisionnels des membres du groupe, dans le cadre, par exemple, d'une société de coordination », a détaillé Carole Debras.

L'outil, dont la licence sera gratuite pour les adhérents de la Fédération, sera déployé progressivement et fera l'objet de formations adaptées aux connaissances de chacun. ●

LE DÉCOMPTÉ DES VOIX DANS LES VOTES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

> Concernant les décisions hors nomination ou cessation des fonctions du directeur général, l'article R. 421-13 du CCH prévoit que « Les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés [...] En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante. » Aussi, il doit être relevé qu'il n'est pas clairement indiqué qu'il s'agit, dans ce cas, d'une majorité « simple », ou encore que la majorité s'apprécie en fonction des « voix exprimées ».

L'analyse de différentes jurisprudences tend à confirmer qu'en l'absence de précision quant à la nature de la majorité (simple ou absolue), mais en visant une majorité des « membres [...] présents ou représentés », l'article R. 421-13 du CCH nécessite plutôt de justifier d'une majorité absolue des membres présents ou représentés, soit la moitié des membres présents ou représentés + 1 ou arrondi à l'entier supérieur.

Exemple : un vote à 26 votants devrait recueillir a minima 14 voix

« pour », les absentions, votes blanc ou nuls étant, par ce décompte, « assimilés » à des votes « contre ».

> S'agissant du sujet plus particulier de l'élection du président du CA, l'article R. 421-11 du CCH dispose que « Le conseil d'administration élit le président du conseil d'administration, à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative [...] ». À titre préliminaire, il n'apparaît pas que le droit électoral ait vocation à s'appliquer dans la mesure où une disposition spéciale, en l'occurrence l'article R. 421-11, prévoit une modalité d'élection distincte.

Si la jurisprudence n'a pas eu l'occasion de se positionner sur la question soulevée par l'application de l'article R. 421-11, une analyse par analogie de jurisprudences permet d'inclure l'ensemble des votes dans le calcul de la majorité et, plus encore, l'assiette de la totalité des membres en fonction ayant voix délibérative.

Cette analyse tend à confirmer que l'article R. 421-11 du CCH induit que la majorité absolue requise pour l'élection du président du conseil d'administration d'un OPH nécessite de prendre en compte l'ensemble des membres en fonction ayant voix délibérative, y compris les éventuelles abstentions et absences.

Et c'est bien la circonstance que l'article R. 421-11 mentionne expressément une majorité absolue « des membres en fonction ayant voix délibérative » qui implique, eu égard aux diverses interprétations jurisprudentielles, une prise en compte de l'ensemble des membres du conseil dans le calcul de la majorité (y compris les absents, abstention et votes blancs) et exclut, en conséquence, la seule prise en compte des « suffrages exprimés ».

Exemple : pour un CA de 23 membres ayant voix délibérative, l'élection du président nécessite de réunir 12 voix « pour ». ●

Publications



EDO ÉVOLUE ET PROPOSE ENCORE PLUS DE DONNÉES SUR LES TERRITOIRES

> EDO, pour « Espace Data OPH », est un site web (edo.foph.fr) dédié aux adhérents de la FOPH. Avec plus de 300 000 données accessibles aux utilisateurs réparties dans 15 thématiques, c'est un puissant outil de connaissance des territoires et d'aide à la décision. Il permet

▼ edo.foph.fr.



ainsi aux offices de se positionner, de mieux fonder leur PSP, leur CUS et leur plan de développement, de mieux se préparer dans le cadre de l'élaboration des PLH ou des CIL ou encore d'appréhender les territoires d'intervention de leurs partenaires dans le cadre des SC. EDO comprend ainsi de nombreuses données, à l'échelle de l'EPCI (avec les références du département, de l'ancienne et de la nouvelle région, et de la France métropolitaine), touchant les différents domaines relatifs au territoire ou aux OPH et au OLS dans leur ensemble (voir encadré ci-dessous). L'outil peut fonctionner aussi à l'inverse : on peut ainsi trouver les EPCI, dans un département donné, qui répondent à des valeurs cibles que l'OPH se fixe sur un certain nombre de critères clés et relatifs à la tension du marché (taux de croissance de la population, pression de la demande, vacance, ...)

et à son profil (indice de vieillissement, taux de familles monoparentales, taux de pauvreté...). L'outil listera alors les EPCI qui correspondent à ces choix avec les valeurs réelles des différents indicateurs choisis et leurs références départementale, régionale et nationale. EDO, qui croise de très nombreuses sources (INSEE, SITADEL, CAF, RPLS, OPS, DIS, ...), est régulièrement actualisé. La dernière version a été enrichie avec de très nombreuses cartes thématiques comme la croissance démographique, le taux de pauvreté ou encore la pression de la demande, qui sont consultables au minimum à l'échelle de la commune. ●

ed **OPH**
(espace data OPH)
LA FÉDÉRATION

300 000 données réparties en 15 thématiques :

- la **socio-démographie** (croissance démographique, vieillissement, familles monoparentales, taux de pauvreté...);
- l'**habitat** (résidences principales et secondaires, pourcentage de propriétaires, part de l'individuel, vacance, dynamiques de construction...);
- le **tissu des organismes** (statut et taille des organismes, parts de marché des OPH);
- le **rôle social** des OPH (données de l'occupation du parc social);
- le **rôle économique** des OPH (investissements réalisés depuis 5 ans);
- la **demande locative de logement social** (nombre de demandeurs, pression locative);
- la **demande potentielle** (ménages bénéficiaires d'allocations logement et logés dans le secteur privé);
- la **vacance** et la **rotation** dans le parc social;
- les **loyers HLM** et du **parc privé**;
- la **production** et la **part de marché des OPH**;
- les **périmètres de projet** (QPV, PNRU, Action Cœur de ville);
- l'**âge** et le **classement énergétique** du parc des OPH / HLM;
- les **enjeux d'attribution** (déficit de ménages / règle du 1^{er} quartile).

LACATON & VASSAL : ARCHITECTES À NOTORIÉTÉ MONDIALE AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

C'est l'une des plus importantes distinctions mondiales que puisse recevoir un architecte. Le prix Pritzker 2021 a été décerné aux Français Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, du cabinet Lacaton & Vassal. Des lauréats qui ont une histoire avec les OPH, puisque plusieurs organismes ont sollicité ces dernières années leur talent pour des opérations devenues emblématiques. L'occasion de mettre un coup de projecteur sur ces réalisations qui confirment que le logement social peut exiger l'excellence.



PARIS HABITAT

Une tour de 50 mètres bâtie dans les années 1960, devenue obsolète, avec des logements exigus, et des problèmes phoniques et thermiques. La Tour Bois le Prêtre, dans le 17^e arrondissement de Paris, fut la première opération mettant en contact un OPH et le cabinet Lacaton & Vassal, en 2005. « Ce bâtiment avait des qualités indéniables d'un point de vue architectural et constructif. Nous avons donc décidé d'opter pour une réhabilitation plutôt qu'une démolition/reconstruction comme préconisé par l'ANRU », explique Hélène Schwoerer, directrice générale adjointe à la maîtrise d'ouvrage chez Paris Habitat. « Nous étions convaincus de pouvoir la faire muter. Et puis cela valait mieux que de devoir reloger 96 ménages, avec l'impératif d'acheter du foncier pour reconstruire autant de logements. À l'époque, les bilans financier et carbone sont venus conforter ce choix ».



À l'époque, un concours est alors lancé et le choix se porte sur Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal. Notamment pour leur priorité portée à la qualité d'usage du logement. « Ils ne se contentent pas de travailler sur la façade, mais attachent une grande importance à l'usage, à l'espace des logements, à la qualité du bâtiment, en embarquant les enjeux environnementaux, et en étant sur des systèmes passifs et frugaux ».

Le projet prend alors forme, avec la dépose des façades créées dans les années 1980 pour accueillir des éléments préfabriqués en structure métallique afin d'offrir aux habitants de nouvelles surfaces ; loggias, balcons, jardins d'hiver, ou encore une chambre en plus, un salon plus généreux. « Avec l'architecte Frédéric Druot, ils ont su faire preuve de beaucoup de pédagogie vis-à-vis des locataires. Ils sont allés les rencontrer, les uns après les autres, pour justifier leur démarche et les convaincre. Au-delà de leurs grandes qualités d'architectes, cette propension à travailler avec des habitants est aussi l'un de leurs atouts majeurs ».

◀ La vue sur Paris s'étend sous les balcons et jardins d'hiver de la Tour Bois Le Prêtre, de l'OPH Paris Habitat.

AQUITANIS

À Bordeaux, le choix de Lacaton & Vassal, Druot et Hutin s'est imposé pour la réhabilitation de 530 logements, dans trois barres HLM du quartier du Grand Parc. Des bâtiments au taux de vacance élevé, qu'il était prévu de démolir, mais pour lesquels l'office avait un autre plan. « Plutôt que le terme de "réhabilitation", nous avons choisi celui de "régénération" », précise Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis. « Nous avons voulu les recharger en leur apportant de nouveaux atouts, en y greffant de la surface supplémentaire. Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal étaient les candidats idéaux, eux qui militent pour ne pas démolir mais plutôt pour se servir de l'existant et l'améliorer ».

Car c'est la philosophie de l'équipe qui a séduit l'office. Cette importance donnée à la création d'espaces extérieurs généreux qui bouleversent le cadre de vie des habitants. Cette conception du luxe basée sur l'espace, la lumière et la vue, le tout à un coût maîtrisé avec un recours à des matériaux bruts. « Certaines familles confessent même avoir eu besoin de temps pour trouver leurs marques et vraiment investir leur nouveau jardin d'hiver », indique le DG d'Aquitanis. Le coût de l'opération s'élève à 60 000 € par logement. « Ce qui n'est pas si cher quand on considère le fait que les habitants vont vivre beaucoup

nées, mais aussi que l'opération évite à l'OPH de démolir, d'acheter du foncier et de reconstruire. La démarche permet, en outre, de ne pas avoir à reloger 530 familles. Quel bonheur pour les habitants de pouvoir rester chez eux pendant la durée des travaux, sans se voir déracinés, et bénéficier à l'arrivée d'une belle extension (de 25 à 45 m²) de leur logement ! ». Un succès dont l'OPH espère qu'il contribuera à tordre le cou aux idées reçues sur le logement social. « On entend souvent que les HLM sont mal finis, étriqués, de mauvaise qualité... Nous voulons montrer que c'est faux et qu'on peut avoir dans un logement social beaucoup d'espace et même une certaine forme de luxe ».

SILÈNE

En Loire-Atlantique, l'OPH Silène entretient également avec le cabinet Lacaton & Vassal une relation inscrite dans la durée, avec trois opérations en 15 ans. La résidence Plein Ciel, une tour de 40 logements construite dans les années 1970, souffrait notamment de la présence d'une seule entrée. « Ils nous ont proposé de construire, contre la tour existante, une nouvelle tour, avec deux logements par niveau, et de faire en sorte que l'entrée de ce bâtiment desserve une partie des logements de l'immeuble d'origine », explique Yves-Marie Lecointre, directeur de l'Offre Nouvelle chez Silène. « Ils ont aussi misé sur l'espace, avec la création de jardins d'hiver et de balcons qui ceinturent l'ensemble, mais aussi de la lumière, avec l'intégration de grandes surfaces vitrées ». L'espace encore et toujours, a été rationalisé dans ces appartements où des salles de bain minuscules ont pris la place d'anciennes chambres, elles-mêmes reconstruites à proximité des jardins d'hiver.

Suite à ce premier chantier, la collaboration entre Silène et les récents lauréats du prix Pritzker s'est poursuivie avec une opération peu banale à proximité de Saint-Nazaire : deux bâtiments avec un niveau construit en béton et à l'étage, sur la dalle, le mon-



▲ Dans le quartier du Grand Parc, à Bordeaux (photo du haut), du patrimoine d'Aquitainis, comme dans la tour Plein Ciel, résidence de Silène, les logements réhabilités par Lacaton & Vassal offrent désormais de généreuses ouvertures.

tage de serres agricoles dans lesquelles sont conçus des logements et jardins d'hiver. « Une manière de produire des logements beaucoup plus grands pour un prix identique ».

La dernière opération en date, Innova, a également intégré la conception de structures métalliques. « On a conçu de très grands logements, jusqu'à 80 m² pour un T3, avec une immense pièce de vie qui distribue une salle de bain et la chambre donnant sur un jardin d'hiver et un grand balcon », détaille Yves-Marie Lecointre. Autre

innovation dans ce programme, les planchers reposent sur des dalles préfabriquées précontraintes en fil adhérent. Une technique utilisée dans l'industrie qui permet de faire de grandes portées avec une épaisseur faible.

« La notoriété considérable d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal nous a amené la visite d'architectes et étudiants en architecture du monde entier : Japon, Suisse, Royaume-Uni... ». ●

ENTRETIEN

**Anne Lacaton et
Jean-Philippe
Vassal.**

**Lauréats 2021
du prix Pritzker**



Dans quelle mesure votre conception de l'architecture, basée sur l'espace et la lumière, est-elle plus que jamais compatible avec les enjeux du logement social ?

Il n'y a jamais eu pour nous de projets d'habitation qui soient déterminés en fonction de leurs classifications sociales, habitat social (PLAI, PLUS, PLS), habitat privé, coopératives, etc. Nous avons toujours fait les mêmes logements, les plus beaux possible, les plus grands possible, les plus lumineux possible, en s'attachant à proposer des surfaces extérieures généreuses, avec des terrasses, des jardins d'hiver et des balcons. Ce sont les bases minimales d'un bon logement, qui devraient se faire toujours, sans distinction. Éliminer ces classifications au sein d'un même projet est aussi une source d'économie par simplification, car la générosité de l'espace simplifie souvent les complexités des surfaces minimum, de l'accessibilité handicapé, etc. On peut se rappeler des HBM, Habitations à Bon Marché, de la ceinture de Paris. Il s'agissait de faire de bons logements à louer ou à vendre à un prix abordable. De bons logements pour tout le monde, pas chers, qui

sont la meilleure garantie de rendre les logements attractifs, d'autoriser les mixités d'occupation et de produire des logements durables grâce au plaisir que leurs habitants auront à y vivre.

Comment proposer des logements plus grands sans impacter le coût des loyers ?

Lors du projet Cité Manifeste avec la Somco en 2005, nous avons souhaité faire des logements beaucoup plus grands que les standards (150m²+ 60m² de jardin d'hiver en moyenne pour un T4, par exemple), ce au même prix de construction qu'un logement standard de 80m² environ. Se posait alors la question du loyer : comment allions-nous faire pour louer ces appartements beaucoup plus grands, en fonction du m² ? Question importante, car s'agissant de « logement social » les loyers devaient rester abordables. Pierre Zemp, directeur de la Somco, a dit qu'ils seraient loués en fonction de ce qu'ils coûtent à construire, non plus en fonction des m², et donc au même prix que des logements standards.

Dans quelle mesure peut-on dire qu'il est rentable de transformer des logements existants plutôt que de démolir et reconstruire ?

Dans le cas des transformations de logements existants, ajouter 50 % de surface en plus en transformant un logement existant coûte trois à quatre fois moins cher que démolir un immeuble existant, reloger ses habitants, et reconstruire le même nombre de logements neufs. Le résultat permet d'obtenir des logements 50 % plus grands que les standards d'aujourd'hui, en dépensant moins d'argent, d'énergie, en étant plus écologique, avec moins de recyclage et plus de re-usage, en proposant au final un meilleur logement.

Avec quelles ambitions abordez-vous un chantier en partenariat avec un organisme HLM ?

L'essentiel de nos projets de logements ont été faits avec des organismes HLM. Il y a en France une histoire magnifique du logement social, ou du bon logement à un prix abordable. Des projets d'une intelligence remarquable ont été construits. Nous pensons aux projets de Renée Gailhoustet, et Jean Renaudie qui sont incroyables, ou de Dubuisson. Il y en a tellement d'autres que même les logements de luxe de la promotion immobilière peinent à égaler. Malheureusement ils servent depuis pas mal d'années de variables d'ajustement à la politique de la ville en matière de démolition reconstruction, que ce soit pour des ensembles qui auraient pu être transformés pour les amener dans leur état optimum, ou pour d'autres qui sont de grande qualité et sont malheureusement déjà dégradés par cette politique. Comme à l'Arlequin à Grenoble, ou Le Mirail à Toulouse, ou d'autres en danger comme La Butte Rouge à Chatenay-Malabry, les immeubles tours Nuages de Aillaud à Nanterre...

Quels sont les dangers de cette évolution ?

On passe à côté de la possibilité de faire beaucoup plus et beaucoup mieux, en dépensant moins ou mieux, et surtout en permettant aux gens qui y habitent et qui s'y trouvent bien de pouvoir y rester. La richesse existe par les intérieurs que les habitants ont patiemment entretenu et amélioré, par les relations de voisinage qu'ils ont essayé de maintenir quelles que soient les difficultés. Ce patrimoine, à préserver ou à transformer par addition d'espaces à la capacité existante qu'il représente, est dilapidé, c'est très triste.