



## Sans faire de bruit

Après 166 ans d'existence, le Crédit Foncier va être absorbé par sa maison mère, le groupe mutualiste BPCE. Sa disparition provient *"du constat que le modèle d'établissement spécialisé sur le seul segment du financement immobilier n'est plus adapté, ni compétitif, principalement en raison d'une absence de bancarisation des clients et d'un refinancement exclusif sur les marchés financiers"*, a annoncé le groupe, mardi 26 juin. Après avoir surmonté bien des crises depuis sa création, le Crédit Foncier n'aura pas résisté à la vague de renégociation des crédits immobiliers et aux taux d'intérêt historiquement bas ces dernières années. Son modèle aura finalement eu raison de lui. Car, contrairement à une banque classique, l'établissement ne proposait pas de services lui permettant de compenser l'effondrement des taux. Il offrait pourtant des solutions de financement à des profils d'emprunteurs qu'aucun autre établissement n'accepterait. C'était, notamment, le leader du prêt à l'accession sociale avec une part de marché d'environ 40 %. *"Dans le contexte actuel de réduction du PTZ, suppression des APL accession et hausse des prix de l'immobilier, la disparition de cet acteur du financement risque de pénaliser encore une fois les ménages les plus modestes"*, explique Jérôme Robin, directeur général de Vousfinancer, réseau de courtage en crédit. Cette figure du paysage immobilier français va disparaître, sans faire de bruit.

## POLITIQUE / REGLES

- Dégâts des eaux et incendies : une nouvelle convention d'indemnisation est appliquée depuis le 1er juin p. 2
- Marseille : Eric Pinatel quitte Erilia p. 2

## ECONOMIE / STRATEGIES

- Le projet de HLM rénové à "zéro énergie" se dévoile à Longueau (80) p. 3
- Depuis 2010, la vacance de logements a beaucoup augmenté p. 3
- Les Jardins d'Arcadie accélèrent sur le terrain des résidences seniors p. 4
- Pose de la première pierre d'un programme mixte de 204 logements p. 4
- Century 21 et Airbnb signent un accord pour simplifier la sous-location p. 4

## LOGEMENT ET TERRITOIRES

- Vilogia et LMH créent un GIE dédié à la rénovation urbaine p. 5
- Nantes Métropole : un PLH 2019-2025 "ambitieux et solidaire" p. 5
- Arcansud prend le statut de SCIC et élargit sa compétence territoriale p. 5
- Saint-Vincent-de-Paul : après l'émulsion, la construction p. 6
- Le plus grand programme d'habitat participatif de France inauguré à Toulouse p. 7
- La métropole de Grenoble lance sa version locale de Louer abordable p. 7
- Le besoin résidentiel reste considérable en Ile-de-France p. 7

## Acteurs

- 3e édition des Défis urbains : 23 opérations lauréates dévoilées p. 8
- Jean-Michel Fabre reste à la tête de l'USH Occitanie Midi & Pyrénées p. 8
- Mathias Levy-Noguères élu président du directoire de Logeo Seine Estuaire p. 8
- Alexandra François-Cuxac réélue présidente de la FPI p. 8

## POLITIQUE / REGLES

### Marseille : Eric Pinatel quitte Erilia

Coup de tonnerre chez Erilia.

Après seulement neuf mois passés à la barre de l'ESH marseillaise, navire amiral du pôle HLM du groupe Habitat en Région (HER), Eric Pinatel a démissionné le 22 juin. Ce gestionnaire averti, titulaire d'un diplôme d'expert-comptable, avait pris le poste de directeur général délégué d'Erilia le 1er septembre 2017, en provenance de Logirem, autre ESH marseillaise filiale d'Erilia qu'il avait dirigée durant quatre ans, après avoir passé quatorze années chef ICF. Les raisons de ce départ soudain n'ont pas été communiquées. L'intérim à la tête d'Erilia sera assuré par Valérie Fournier, la présidente du groupe Habitat en Région, qui est également directrice générale d'Erilia. Un nouveau directeur délégué sera recruté en externe pour une entrée en fonction cet automne. En septembre 2017, Eric Pinatel avait remplacé Bernard Ranvier, qui avait effectué un mandat de quatre ans à la tête d'Erilia. Erilia (815 salariés), qui fête, cette année, son soixantième anniversaire, est la société faîtière du pôle habitat social d'HER. Forte d'un parc de 58 600 logements répartis dans sept régions et 38 départements, l'entreprise phocéenne est la seule ESH du groupe HER dotée d'une compétence nationale. (WA)

◆◆◆ La cour administrative d'appel de Paris a confirmé, mardi 26 juin, la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale. A Lille, où le gouvernement a aussi déposé un recours, la décision est encore attendue.

### Dégâts des eaux et incendies : une nouvelle convention d'indemnisation est appliquée depuis le 1er juin

Régi depuis 2002 par la convention Cidre (Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux), le régime actuel de gestion des dégâts des eaux dans les copropriétés a disparu depuis le 1er juin. Il a été remplacé par la nouvelle convention d'Indemnisation et de recours des sinistres Immeuble (Irsi), qui est censé simplifier et accélérer la gestion des dégâts des eaux et les sinistres incendie, auparavant traités par une convention dédiée. Quel que soit le sinistre, les dommages doivent être inférieurs à 5 000 €HT par local sinistré et non par lésé, autre nouveauté. La nouvelle convention établit également de nouvelles règles pour les assureurs. Désormais, un seul assureur gestionnaire sera désigné pour expertiser le sinistre pour toutes les parties. Cet expert "*vérifie la matérialité du sinistre, évalue les dommages, peut organiser les recherches de fuites et c'est lui qui désigne l'assureur qui prendra en charge le sinistre*", explique le courtier en copropriété, Syndicalur. Les indemnisations seront ensuite versées par les assureurs des propriétaires touchés par le sinistre. Cette convention s'applique également aux copropriétaires non-occupants qui, depuis la loi Alur, ont l'obligation de s'assurer. Et si le propriétaire non occupant n'est pas assuré, l'assureur de l'immeuble peut devenir le gestionnaire. Au-delà de 5 000 €HT, c'est la CID-COP, convention d'indemnisation des dégâts des eaux en copropriété, qui continue de s'appliquer.

Deux tranches de sinistres ont été définies par local pour déterminer quel assureur doit indemniser les dégâts. Jusqu'à 1 600 €HT de dommages, ils sont pris en charge par l'assureur du local sinistré avec abandon de recours contre l'assureur du responsable à l'exception des sinistres répétitifs. De 1 600 €HT à 5 000 €HT, l'assureur du lésé procède à une expertise pour le compte de tous les assureurs impliqués. Ensuite, il exerce un recours contre l'assureur responsable (propriétaire, locataire, immeuble). Les locaux professionnels et les locaux commerciaux sont exclus de la convention dans la tranche 2, précise le courtier.

Concernant les recherches de fuite, elles sont normalement garanties et prises en charge par l'assureur du lésé. Toutefois, la convention prévoit que si la recherche est effectuée par le syndic ou le responsable du sinistre, il reviendra à l'assureur de celui qui aura initié la recherche de régler les frais. Un recours est néanmoins possible contre le responsable si le montant est supérieur à 1 600 €HT. Le nouveau dispositif interdit aux assureurs un refus d'indemnisation pour un sinistre d'origine indéterminée. (BP)

◆◆◆ Objectifs : démolir et reconstituer au un pour un plus de 700 logements locatifs sociaux "*dans une démarche de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération*", réhabiliter près de 520 logements locatifs sociaux, produire une offre résidentielle diversifiée de plus de 330 unités, et démolir une quarantaine de logements anciens dégradés. La déclaration d'engagement de la convention NPNRU signée par la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et l'Anru, le 27 juin, porte ainsi sur quatre quartiers d'intérêt national (Chasse Royale et La Sentinelle) et régional (Chanteclerc Le coq, à Condé-sur-l'Escaut, La Briquette, à Marly, et Bleuse Borne - Faubourg de Lille, à Anzin et Valenciennes). Sur un total de 356 M€, l'Anru participera à hauteur de 86,7 M€(subventions et prêts). Le conseil régional des Hauts-de-France mettra 10,66 M€sur la table. Le reste sera fourni par le département du Nord, les organismes de logement social, et les partenaires de l'Anru (Action Logement, CDC, Anah). (JS)

## ECONOMIE / STRATEGIES

### Le projet de HLM rénové à "zéro énergie" se dévoile à Longueau (80)

Après l'ESH Vilogia, qui exécute à Hem, près de Roubaix, le premier programme de rénovation énergétique de France sur dix maisons des années cinquante (cf. CdL n°841), basé sur le concept Energie Sprong, c'est au tour d'ICF Habitat Nord-Est, coordonné par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, de rénover à "zéro énergie" des logements HLM.

Le bailleur a dévoilé, lundi 25 juin, les coulisses de son projet de rénovation à énergie zéro de douze pavillons HLM à Longueau (80). Démarrés en avril, les travaux ont déjà permis de réhabiliter trois maisons et trois maisons sont en cours de réhabilitation. Ils se termineront en juillet 2018 par les six dernières maisons.

Construites dans les années 1960, elles ont été choisies pour leur orientation, leur architecture simple et la nécessité d'une réhabilitation dans les prochaines années. Les façades d'origine ont été reproduites numériquement, permettant de fabriquer en usine des façades de 40 cm d'épaisseur, apposées sur les maisons pour les isoler. Ces nouvelles façades permettent aux logements d'afficher un niveau A de diagnostic de performance énergétique (DPE), versus D ou E avant travaux, indique le bailleur.

Des modules techniques de chauffage, de régulation et de production photovoltaïque leur sont intégrées avant qu'elles soient posées sur la maison existante. Tous les équipements de chauffage sont installés à l'extérieur de la maison et mutualisés pour l'ensemble des logements. La production annuelle d'électricité par les capteurs photovoltaïques est estimée à 7 000 kWh par logement. Elle couvre la consommation d'électricité du logement. Les gains d'énergie réalisés permettent de financer une partie des travaux. Pour les locataires, des nuisances limitées grâce à des délais d'intervention réduits et les bénéfices d'un système qui limite la hausse des coûts de l'énergie, avec une garantie d'efficacité pendant 30 ans.

Il s'agit également de développer une approche industrielle de la rénovation, en accompagnant les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment pour engager des opérations de grand volume, ciblant des logements similaires et permettant ainsi de standardiser les techniques et de baisser les coûts. Cette opération pilote est co-financée dans le cadre du programme Interreg North West Europe E=0 et bénéficie d'un soutien de l'Ademe et de la Caisse des dépôts. De nouveaux bailleurs et de nouveaux fournisseurs de solutions s'engageront en octobre prochain dans une seconde phase de cette charte d'engagement lors du congrès HLM. (BP)

### Depuis 2010, la vacance de logements a beaucoup augmenté

En France, entre 2010 et 2015, le parc de logements a augmenté de 1,1 % par an, soit deux fois plus vite que la population, révèle l'Insee. Chaque année, ce sont donc 375 000 logements qui ont enrichi le parc qui, en 2015, était composé de 35,2 millions de logements. En comparaison, la progression était de 290 000 unités de 1990 à 1999 et de 364 000 unités de 1999 à 2010.

Auparavant animatrices principales de la croissance du parc, les résidences principales ont aujourd'hui moins d'influence même si elles génèrent encore les deux tiers de cette augmentation, avec comme premier moteur, la progression démographique, notamment en périphérie des principales villes-centres. Pour la première fois en 25 ans, cette dernière dépasse la contribution due au recul de la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire du nombre de personnes partageant un même logement. En 2015, on dénombre 2,23 personnes par logement, contre 2,27 en 2010 et 2,59 en 1990. Ce facteur n'explique plus que 28 % de l'augmentation du parc, contre 61 % entre 1990 et 1999. Les résidences principales sont dépassées par l'augmentation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants, qui contribue bien plus qu'avant aux évolutions du parc de logements. La vacance de logements\* a beaucoup augmenté depuis 2010 (+ 3,4 % par an), expliquant désormais 23 % du nombre de logements supplémentaires. 2,8 millions de logements sont considérés comme tel en 2015, soit un taux de vacance de 8 % (contre 6,9 % en 1999 et 7,2 % en 2010).

Cette vacance est marquée dans les villes-centres des grands pôles urbains (9,5 %) contrairement à la périphérie, où elle est plus faible en proportion mais sa croissance, plus prononcée. Elle est également moins prégnante dans les aires urbaines des métropoles régionales, notamment celles où le marché de l'immobilier est tendu. Dans les 27 grandes aires urbaines centrées sur une agglomération où le marché de l'immobilier est identifié comme tendu, le taux de vacance atteint en moyenne 6,7 % contre 8,6 % où le marché est moins porteur.

\* Le logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants – proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste, etc).

## ECONOMIE / STRATEGIES

### Century 21 et Airbnb signent un accord pour simplifier la sous-location

Mardi 26 juin, Century 21 et Airbnb ont signé un accord afin de simplifier la sous-location à travers un bail "Century21 Airbnb-compatible", qui sera, dans un premier temps, expérimenté à Paris, avant de s'étendre aux autres grandes villes françaises : Marseille, Lyon, Bordeaux, etc. Ce nouveau dispositif est fondé sur un partage de revenu entre locataires (70 %), propriétaires (23 %) et agences immobilières (7 %). Le propriétaire doit, au préalable, donner son accord avant que l'agence immobilière ne s'occupe des démarches administratives applicables et de la mise en ligne de l'annonce sur la plateforme web. De son côté, le locataire enrichit l'annonce, renseigne ses disponibilités, fixe son prix et accueille les voyageurs. Néanmoins, pour l'agence Smartrenting, agence de gestion locative dédiée uniquement à la sous-location, "*gérer la sous-location d'un appartement n'est pas qu'une mise à disposition d'un appartement, la gestion logistique et assuranciel de la location ont été oublié dans ce partenariat*". Ce bail Airbnb devrait ainsi permettre une source complémentaire de revenus pour les locataires et les propriétaires de manière légale, vante Century 21. Cependant, "*il ne permet pas en l'état aux futurs locataires de partir sereinement en leurs enlevant la contrainte logistique et sécuritaire de la sous-location*", selon Smartrenting. (JBR)

### Les Jardins d'Arcadie accélèrent sur le terrain des résidences seniors

33 ouvertures en dix ans d'existence, autant de prévues de 2018 à 2021 : les Jardins d'Arcadie appuient sur l'accélérateur dans leur spécialité, le développement de résidences pour seniors autonomes ou semi-autonomes. Le promoteur indépendant, présidé par François Georges, évolue sur la vague porteuse de ce créneau, qu'il amplifie par une vision stratégique claire. "*Notre politique d'implantation est bien arrêtée : sauf exception comme une commune touristique attractive, nous nous focalisons sur des villes de plus de 50 000 habitants pour des résidences de 90 à 110 logements qui soient implantées en leur cœur, à proximité des commerces, services, parkings et lignes de transports en commun*", décrit Lucie Bellon, directrice marketing.

### Réhabilitations historiques

La priorité à l'emplacement signifie que les opérations se réalisent en neuf mais aussi en réhabilitation d'immeubles anciens, y compris ceux classés monuments historiques, "*grâce à notre expertise interne spécifique en la matière*", ajoute Lucie Bellon. Le second cas de figure concerne notamment d'anciens bâtiments de santé et religieux, comme la clinique Saint-Joseph de Lagny-sur-Marne transformée cette année et le site de la congrégation des sœurs de la Doctrine Chrétienne, à Nancy, inauguré l'automne dernier. La caserne Philippon, à Rouen (ouverture en 2020), et un projet avec Domnis, près du château à Versailles (2021), apportent d'autres exemples.

A moyen terme, la société vise un rythme d'une quinzaine de nouvelles résidences par an. Pour y parvenir, elle combine les opérations en solo et les co-promotions, avec des locaux ou des nationaux (Sogeprom, Nacarat, Linkcity...). Bouygues Immobilier constitue son partenaire privilégié, dont témoignent les projets de Toulon et Villefranche-sur-Saône qui seront livrés cette année. Il est également actionnaire à 40 % de la société d'exploitation des résidences, depuis 2014. Les montages prévoient la revente à investisseurs, avec de premières cessions en bloc qui concerneront Lagny-sur-Marne (auprès du groupe CNP) et Toulon. (MN)

◆◆◆ Vendredi 22 juin, Pitch Promotion a posé la première pierre d'un programme mixte de 294 logements, Sianéo, à Mandelieu-la-Napoule (06), répartis sur dix bâtiments de quatre étages. Il comprend 159 logements en accession, 45 intermédiaires acquis par le groupe SNI et 90 sociaux (dont 45 logements Ehpa) dans le cadre d'une résidence sociale seniors acquise par Habitat 06 et gérée par le groupe Emera. Une crèche de 300 m<sup>2</sup>, des commerces (1 300 m<sup>2</sup>) et 576 places de parking, dont 286 en sous-sol, complètent l'opération. La livraison, prévue en deux tranches, débutera au premier trimestre 2020.

◆◆◆ Le bailleur La maison flamande (7 500 logements, Nord) réserve 31 de ses logements à des personnes handicapées accompagnées par l'association des Papillons Blancs. Ces appartements "*ordinaires*" situés dans les villes de Dunkerque, Coudekerque-Branche, Tétéghem et Grande-Synthe offrent aux intéressés une solution de logement autonome proche des établissements où ils travaillent. (BV)

# LOGEMENT ET TERRITOIRES

## Nantes Métropole : un PLH 2019-2025 "ambitieux et solidaire"

Les élus de Nantes Métropole ont adopté le 22 juin dernier en Conseil communautaire, le Plan local de l'Habitat (PLH) 2019-2025. Un PLH qui se situe dans la lignée du précédent, sur le plan chiffré en tout cas, avec un objectif de 6 000 logements par an, dont 2 000 logements sociaux, 500 logements locatifs abordables (PLS) et 700 à 800 en accession abordable. "Il ne s'agit pas de construire plus, mais de construire mieux", a souligné Johanna Rolland, présidente (PS) de la métropole. Laquelle insiste sur le logement social : "nous maintenons l'effort", dans une métropole qui compte 30 426 demandeurs en attente d'un logement de ce type. L'enjeu est également de construire la ville sur la ville. "L'étalement urbain a miné notre agglomération", a glissé Alain Robert, vice-président en charge de l'urbanisme et des grands projets urbains. "Il est la source de nombreux maux comme la destruction de l'espace agricole et l'engorgement de la circulation autour de nos villes".

Ce Conseil a également été le théâtre de vives critiques de la majorité en place contre le projet de loi Elan, "qui fait peser un vrai risque sur le modèle français du logement social", comme l'a expliqué Pascal Chiron, vice-présidente au logement social. En matière d'accessibilité, il n'est pas question non plus dans ce futur PLH, de logements évolutifs. "Abandonner l'objectif de 100 % de logements accessibles constitue un recul", a précisé Johanna Rolland. "Nous, nous faisons le choix de le maintenir".

Comme la ville de Paris, le Programme local de l'habitat 2019-2025 de Nantes demandera aux bailleurs sociaux que 100 % des nouveaux logements sociaux construits soit accessibles. De la même façon, il demandera aux promoteurs privés de construire 100 % de logements privés accessibles dans les projets urbains sous maîtrise publique (notamment en ZAC). Pour les autres logements libres construits dans le diffus, Nantes Métropole sollicitera la Fédération de la promotion immobilière (FPI) pour que l'objectif de 100 % de logements accessibles soit maintenu. (DP & BP)

## Vilogia et LMH créent un GIE dédié à la rénovation urbaine

Vilogia et Lille-Métropole Habitat (LMH) ont créé un groupement d'intérêt économique dédié au renouvellement urbain, la Meta (Mutualisation des énergies pour transformer et aménager). C'est la première réalisation de ce type en France, assurent ses promoteurs. L'ESH et l'Office public, principaux bailleurs de la métropole lilloise, ont constaté qu'ils agissaient souvent en même temps dans les mêmes projets urbains. L'idée leur est donc venue de s'associer, dès la phase de conception des opérations, pour co-construire les projets avec les collectivités.

"Etre un peu plus que des opérateurs qui exécutent un projet conçu par un urbaniste", explique Christophe Cousin, directeur de la Meta. La cellule préparera les conventions du NPNRU dans la métropole lilloise et dans d'autres territoires en France où Vilogia est présent (Ile-de-France, Bouches-du-Rhône notamment). Elle s'occupera aussi des dossiers de renouvellement urbain contractés avec des collectivités en dehors du programme de l'Anru.

La Meta, dotée d'un budget de fonctionnement d'1,5 M€, monte actuellement en puissance. En 2019, elle comptera quatorze salariés (huit venant de Vilogia et six venant de LMH), au lieu des 19 personnes qui s'occupaient jusqu'ici de ces sujets "en doublon". Le GIE est inscrit dans le temps et ouvert à d'autres gestionnaires de

logements, insistent ses créateurs ; des contacts sont d'ailleurs en cours. "La mutualisation s'impose objectivement et les bailleurs, dont les missions vont s'élargissant, ont intérêt à stabiliser leurs ingénieries", estime le directeur de la Meta. Le GIE pourrait aussi un jour prendre de nouvelles compétences (mutualisation d'approvisionnements ou stratégie foncière). Mais la coopération actuelle "n'est pas la préfiguration de la création d'une coopérative", souligne Christophe Cousin. (BV)

## Arcansud élargit sa compétence territoriale

Arcansud va changer de statut. Cette société coopérative de production d'habitations à loyer modéré (SCP d'HLM) vient d'être autorisée par le ministère de la cohésion des territoires à se muer en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM. Cette transformation s'accompagnera d'un élargissement de sa compétence territoriale : outre la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, son fief d'origine, Arcansud interviendra désormais dans la région Occitanie, voire dans les communes des départements limitrophes à ces deux régions. Basée à Aix-en-Provence, Arcansud est l'une des filiales accession sociale de la SFHE (Société française d'habitations économiques, elle même filiale HLM du groupe Arcade), l'une des doyennes des entreprises sociales pour l'habitat de l'Hexagone (la SFHE a été fondée en 1891). Arcansud, qui intervient sur la région Paca, est présidée par Guilhem Jamme et a pour directeur général Denis Lafon. (WA)

## LOGEMENT ET TERRITOIRES

### Saint-Vincent-de-Paul : après l'émulsion, la construction

C'est parti ! Les consultations d'opérateurs vont bientôt commencer pour le site de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul, désormais connu comme Les Grands Voisins. *"Nous espérons que cette expérience va donner une impulsion au futur écoquartier. L'urbanisme temporaire devra imprégner l'urbanisme définitif"*, annonçait Jean Louis Missika, adjoint à la maire de Paris chargé de l'urbanisme, artisan du concours Réinventons Paris et fervent partisan *"des nouvelles façons de faire la ville"*.

Le 15 juin dernier, il était présent aux Grands Voisins aux côtés de l'élue (PS) du 14<sup>e</sup> arrondissement, Carine Petit, de l'urbaniste du projet, Yannick Beltrando (agence Anyoji Beltrando), et de l'aménageur public, Paris Batignolles aménagement (PBA), pour dérouler le calendrier, les intentions et les espoirs placés dans l'avenir du site. Et pour expliquer combien les candidats devront bien comprendre les enjeux du projet - et y adhérer ! - avant de s'y engager.

Les Grands Voisins est une émulsion improbable mais réussie entre un centre d'hébergement d'urgence et de réinsertion, des cafés et restaurants, des DJs, des jardins partagés et de l'agriculture urbaine, des événements et réflexions en tout genre et nombre d'associations et start-up œuvrant essentiellement dans l'économie sociale et solidaire. On y trouve même depuis peu une boulangerie qui aime les habitants du quartier, et pas seulement pour son pain sans gluten.

Lors de la fermeture de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul en 2012, et afin de ne pas laisser le site en friche pendant la

vacance, une première convention d'occupation temporaire est signée avec l'association Aurore afin de transformer les premiers bâtiments désaffectés en lieu d'hébergement. Un peu plus tard, Aurore est rejointe par l'association Yes we camp et la coopérative Plateau Urbain, créant ainsi l'entité Les Grands Voisins. Cet ensemble a développé et animé le site pour en faire *"un lieu d'accueil, de vie et de travail"*. Avec l'ambition d'aller au-delà de l'occupation temporaire pour créer un véritable écosystème. Alors, lorsque la ville de Paris confie en 2016 à Paris Batignolles Aménagement la transformation du site en écoquartier, il semble évident que cette opération doit s'en inspirer.

Aujourd'hui, l'écosystème existe et fonctionne plutôt bien. Qui aurait pensé que l'installation de centres d'hébergement d'urgence au cœur du 14<sup>e</sup> arrondissement puisse générer cet engouement des Parisiens ? En réalité, tout ce qui s'est agrégé ici s'est conçu comme une utopie, un travail sur l'imaginaire des lieux, une tâtonnante mise au point de prototypes et de nouveaux usages. Avec un succès tel que l'expérience a été prolongée !

Après la saison 1 (2015-2017), qui a accueilli 250 structures (start-up, artisans et artistes) et 600 personnes hébergées, Les Grands Voisins - Fabrique de biens communs, a entamé sa saison 2 (2018-2020) sur un espace réduit, les premiers travaux de démolition et de réhabilitation des bâtiments ayant commencé. La suite du chantier est programmée pour 2023. Plusieurs entrées permettront d'ouvrir le site sur la ville. La trame d'espaces publics sera reconfigurée pour créer un quartier sans voiture,

aux espaces mutualisés et très végétalisés. 60 % des bâtiments seront conservés et la transformation devra s'opérer avec des matériaux biosourcés et une gestion écologique des eaux et de l'énergie. Le projet prévoit 50 % de logement social, dont 25 % de PLAI. Quant au socle commercial, il devra s'appuyer fortement sur l'économie sociale et solidaire et l'artisanat.

L'objectif des acteurs publics est de *"faire perdurer les vocations fécondes"*, comme le dit Mélanie Moisan, directrice de l'aménagement de PBA, et d'associer très en amont les futurs utilisateurs aux usages afin d'infléchir la programmation. Le choix des opérateurs se fera selon la méthodologie désormais rodée de Réinventer Paris : une compétition entre promoteurs/bailleurs, associés à un architecte, des prix de sortie, une typologie et un engagement développement durable. Pour le socle actif, PBA attend la candidature d'un opérateur commercial unique, qui *"devra louer des locaux à des prix qui ne sont pas ceux du marché"*, afin de ne pas créer ici une banale galerie commerciale. Autre innovation, la création d'un *"super équipement"* dans le lot Pinard, qui sera composé d'une école, d'une crèche et d'un gymnase. Leurs espaces devront être mutualisés, ce qui demandera aux services de la ville (école/jeunesse et sport/petite enfance) de *"dépasser les réticences"* pour travailler en bonne intelligence.

Quant aux acteurs des Grands Voisins déjà présents, Jean-Louis Missika espère pouvoir leur permettre d'aller dans d'autres lieux éphémères. *"Il faut que Paris soit capable de proposer des lieux !"*. Pour renouveler l'expérience ? (AF)

## LOGEMENT ET TERRITOIRES

### Le plus grand programme d'habitat participatif de France inauguré à Toulouse

89 logements répartis dans quatre bâtiments autour d'un grand jardin commun, de vastes terrasses sur les toits, et de nombreux espaces partagés (salle polyvalente, chambres d'amis, local à vélo...), au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie. C'est le décor de la résidence Aux 4 vents, réalisée par le bailleur social Groupe des Chalets, et c'est à ce jour le plus grand programme d'habitat participatif existant en France. Il vient d'être inauguré à Toulouse. Cent-cinquante-deux habitants ont choisi de devenir propriétaires de leur logement ici, selon des modes d'accession variés. Sur les 89 logements, 44 ont été proposés en location-accession par le bailleur social, cinq en accession libre vendus en Vefa, 17 au sein de la coopérative d'habitation Abricoop qui occupe un bâtiment au sein du programme et 23 en SCIAPP (société civile immobilière d'accession progressive à la propriété). Les habitants sont dans ce cas propriétaires collectivement de l'immeuble et locataires de leur appartement. Ce mode d'accession à la propriété progressif et sécurisé repose sur l'acquisition de parts sociales et est adapté aux ressources de chacun. Toulouse Métropole, qui appliquera dès le 1er janvier 2019 son PLUIH (7 000 logements neufs à construire chaque année dans les 36 communes de la métropole, dont 35 % de logements sociaux), s'est engagé à réserver des fonciers pour de futurs projets d'habitat participatif dans chacune des nouvelles ZAC. (BG)

### La métropole de Grenoble lance sa version locale de Louer abordable

Pour faire face à la crise du logement, la métropole de Grenoble active le dispositif national "Louer abordable" qu'elle rebaptise "Louez facile". Celui-ci propose aux propriétaires de louer leur bien à des personnes ayant de faibles ressources, à un loyer en moyenne de moins 25 % inférieur au marché. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages : défiscalisation de 85 % des revenus locatifs, une prime de 1 000 € de l'État si le logement se situe dans une zone où l'offre est inférieure à la demande, l'assurance de trouver un locataire, une garantie en cas d'impayé, etc. Deux agences immobilières à vocation sociale (Un Toit pour tous et Soliha) ont été retenues par la métropole grenobloise comme fers de lance du dispositif. Un Toit pour tous gère déjà plus de 500 logements, dont 202 confiés par des propriétaires solidaires. La métropole finance le travail d'accompagnement des agences à hauteur de 500 € par logement et par an.

Louez facile contribue aussi aux exigences en matière de taux de logement social dans les communes, "*un argument puissant pour celles qui n'ont pas de foncier*", met en avant Christine Garnier, vice-présidente déléguée à l'habitat de la métropole. Elle vise prudemment la remise à la location de 70 nouveaux logements, une goutte d'eau à l'aune des 15 000 demandeurs de logements sociaux sur liste d'attente, et des 4 000 logements inoccupés sur le territoire métropolitain. Lancé en octobre 2017, Louez facile a déjà engrangé une vingtaine de logements. L'agence Un Toit pour tous a identifié 400 propriétaires de logements vacants possiblement intéressés. Ce dispositif doit contribuer au Programme local de l'habitat (PLH) de la métropole qui s'est fixé pour objectif de créer 1 300 nouveaux logements sociaux par an. (SC)

### Le besoin résidentiel reste considérable en Ile-de-France

"*Comment l'Ile-de-France peut-elle loger tout le monde ?*". La question a été posée lors du sommet du Grand Paris, qui s'est tenu à La Défense le 19 juin. La réponse tient en une phrase et a constitué le fil rouge des échanges : en densifiant et en construisant toujours plus. La région capitale compte 60 000 nouveaux arrivants chaque année, a d'abord rappelé Geoffroy Didier. Le vice-président de la région en charge du logement, également à la tête de l'Epfif, en a profité pour livrer brièvement sa vision métropolitaine : "*le Grand Paris c'est l'Ile-de-France*". 2017 a été une année record de mises en chantier avec près de 100 000 logements. Selon Marianne Louradour, directrice générale Ile-de-France de la Banque des territoires (CDC), la loi Elan va permettre de poursuivre sur cette dynamique en rendant possible "*une construction plus rapide et au moins d'aussi bonne qualité*", "*les besoins en logements restant encore énormes bien que l'offre quantitative augmente vite*". Pour Olivier Wigniolle, la vraie question n'est "*pas de savoir si l'on peut construire plus ou mieux, mais si l'on peut produire pour moins cher*". D'après le directeur général d'Icade, les projets en cours de la métropole du Grand Paris "*vont conduire à une hausse des prix du logement*". Les taxes et les concours d'urbanisme contribuent eux aussi à l'augmentation du prix du foncier, selon le dirigeant. Et de revenir sur la transformation des bureaux vacants en logements, solution complexe mais salutaire compte tenu des problématiques franciliennes, sachant qu'il y a "*un potentiel de 50 à 60 000 bureaux vacants en Ile-de-France*". (JBR)

