



**BAT'IM CLUB**

CARREFOUR DES BÂTISSEURS ET DES GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS

**Bat'Im Club a vocation à favoriser les échanges et le dialogue sur tout ce qui a trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction...**

Pour répondre à cet objectif, Bat'Im Club propose comme chaque année deux types de manifestations :

- Les rencontres dont le but est de promouvoir le partage d'expérience et des connaissances pour le développement et la gestion de patrimoine immobilier,
- Les ateliers dont la finalité est de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre l'évolution des métiers.

Les thèmes abordés par Bat'Im Club pour l'année 2006 sont le reflet des préoccupations des propriétaires – bailleurs et sont axés sur des sujets d'actualité :

- **Pour les rencontres**, ouvertes à tous, il est proposé :
  - Adaptation des logements existants à l'évolution de la demande (14 mars 2006)
  - Actualité de la réglementation technique (13 juin 2006)
  - Conception et qualité des opérations de construction neuve (24 octobre 2006)
  - Comment maîtriser les délais pour construire plus vite ? (5 décembre 2006)
- **Pour les ateliers**, ouverts aux seuls adhérents, il est proposé :
  - Le foncier (2 & 3 février 2006)
  - Comment maîtriser les VEFA ? (30 & 31 mars 2006)
  - Adaptation des logements existants au vieillissement de la population (11 & 12 mai 2006)
  - La mise en application de la nouvelle réglementation ascenseur : le partage d'expériences (5 & 6 octobre 2006)

**PROGRAMME 2006**

14, RUE LORD BYRON – 75008 PARIS – TEL. 01 40 75 50 06 – FAX 01 45 62 90 40

E-MAIL : [secretariat@batim-club.com](mailto:secretariat@batim-club.com) - INTERNET : [www.batim-club.com](http://www.batim-club.com)

ASSOCIATION LOI DE 1901

# LES RENCONTRES... LES RENCONTRES...

1

## Adaptation des logements existants à l'évolution de la demande

L'évolution de la démographie, des modes de vie, de la composition familiale (familles nombreuses, familles monoparentales,...), des attentes des locataires sur le nombre de pièces ou la taille des logements, le renforcement de la réglementation technique notamment dans le domaine de l'énergie sont autant de nouvelles composantes qui viennent impacter sur l'offre de logements sociaux existants. Pour autant, la pénurie de logements abordables avec la chute de la mobilité et de la vacance qui l'accompagne, peut laisser supposer que le parc existant constitue une offre adaptée à la demande.

Pourtant, l'intervention lourde dans les quartiers de rénovation urbaine est un signe qu'au-delà de la question de l'occupation, les interventions sur le bâti ont un rôle à jouer.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, au-delà d'une mise aux normes des bâtiments et d'un ajustement aux éléments de confort d'aujourd'hui, il est sans doute nécessaire de réfléchir à ce que doit être une intervention durable sur le parc existant : Ne doit-on pas s'interroger sur la requalification comme alternative à la démolition ? Le grand logement pour familles nombreuses est-il devenu un mythe ? Quel est l'impact

de l'attente de plus de surface habitable dans les choix résidentiels ? Quels sont les aspects qualitatifs des logements, sous-jacents aujourd'hui et qui demain deviendront déterminants ?

L'objectif de cette rencontre sera en premier lieu de dresser un état des lieux actuel et prospectif de la demande d'un point de vue quantitatif et qualitatif et à partir de données émanant de différentes sources (Insee, Démographe, Sociologue, Ergonome...). La seconde partie de la journée sera dédiée à présenter différentes stratégies de maîtres d'ouvrages visant à adapter les logements existants à la demande. Quelle stratégie a été mise en place, avec quelles actions ? Avec quel niveau d'interventions (à la remise en location, dans le cadre de réhabilitation, voire de manière plus globale) ? Dans le cadre d'une démarche patrimoniale, comment restructurer le parc et dans quel cadre, avec quels outils d'aide à la décision ?

Un éclairage pourra être apporté par une analyse de la demande et des réponses apportées dans le cadre d'opérations au plan européen.

● ● ● ● ● ● ● ● 1<sup>ère</sup> rencontre > 14 mars 2006

2

## Actualité de la réglementation technique

Au cours d'une rencontre, il est proposé de faire le point sur les nouvelles mesures législatives et réglementaires prises dans les domaines du bâtiment et les évolutions envisagées affectant tant la construction neuve que le patrimoine existant.

Seront notamment abordées :

- La loi Handicap et ses décrets d'application dans le domaine du cadre bâti,
- L'évolution de la réglementation dans les domaines de l'énergie (RT 2005, certificats d'économie d'énergie,...) des diagnostics et contrôles périodiques des installations (carnet de santé du bâtiment, installations de chauffage, ascenseur, etc),
- Les mesures s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale des ensembles immobiliers.

Ces thèmes pourront évoluer en fonction de l'actualité réglementaire du moment tant au plan national qu'europpéen.

Cette rencontre sera l'occasion de réunir des représentants des Ministères, des experts de l'Union sociale pour l'Habitat, du CSTB, de l'Ademe pour présenter d'une part ces mesures et si possible évaluer leurs impacts sur les pratiques des bailleurs.

● ● ● ● ● ● ● ● 2<sup>ème</sup> rencontre > 13 juin 2006

# LES RENCONTRES... LES RENCONTRES...

3

## Conception et qualité des opérations de construction neuve

**A**u cours des 50 dernières années, le confort s'est considérablement accru dans les logements (en 1954, plus de 40% des logements n'avaient pas l'eau courante, 25% seulement étaient équipés de WC intérieur, et 10% disposaient d'une baignoire ou d'une douche, en 2002, il ne reste que 2,5% de logements auxquels il manquait un de ces 3 éléments).

Si l'habitat des années 60 a donné les résultats que l'on connaît (la plupart des ZUP sont devenues des quartiers difficiles), depuis une dizaine d'années, le mouvement HLM se cherche pour promouvoir un habitat de qualité à prix maîtrisé. De l'avis partagé, un bon programme, c'est avant tout un programme bien placé. Aussi, bon nombre de promoteurs sociaux ont délaissé les constructions en périphérie urbaine, affrontant ainsi la concurrence de la promotion privée notamment quant à la recherche de foncier disponible à coût supportable. Mais, la raréfaction du foncier dans des sites de plus en plus contraints n'entraîne-t-elle pas une conception différente ? Par exemple, la densification des projets de logements individuels est-elle la réponse idéale et alors, comment traduire cette densification ?

Par ailleurs, la localisation d'une opération ne doit pas occulter les autres facteurs de la qualité du logement tels que la surface, l'éclairage, l'ordonnement des pièces et leur fonctionnalité, les performances acoustiques et thermiques, etc. Que dire par ailleurs des « pièces en plus », des besoins rarement satisfaits tels que le séchage du linge, des rangements souvent insuffisants, ... ? Comment mesurer l'impact d'un équipement ou d'une prestation au regard de l'attractivité du produit-logement ?

Au-delà de ces questions, la rencontre essaiera de répondre à d'autres interrogations : Dans le cas des opérations de renouvellement urbain, le choix de conception des bâtiments est-il le même que dans les autres quartiers ? Comment intégrer le développement durable ?



3<sup>ème</sup> rencontre > 24 octobre 2006

4

## Comment maîtriser les délais pour construire plus vite ?

**A**lors que le nombre de logements en France a été multiplié par deux en 50 ans, les besoins sont encore aujourd'hui considérables et la production de logements est un enjeu national. Pour y répondre, il est nécessaire, de construire plus, certes, mais aussi, devant l'étendue des besoins, de construire plus vite. On doit noter toutefois que les délais de création d'une opération se sont singulièrement allongés ces dernières années du fait de contraintes nouvelles tant au niveau des procédures administratives que celles liées au financement des opérations.

Pour endiguer cette dérive, à la lumière d'expériences (dont celles tirées de l'appel à propositions « CQFD »), il sera abordé et analysé, phase par phase de la création d'une opération, les pistes de progrès possibles en vue de mieux maîtriser les délais, en présentant, autant que faire se peut, des actions préventives :

- Le foncier : comment mobiliser le foncier, mieux maîtriser les délais liés aux problèmes de recherches archéologiques ou de dépollution de sol, ... ?
- Les autorisations de construire, le financement : comment éviter ou anticiper les recours, de quelle façon s'organiser pour fluidifier les financements, ... ?
- La conception et le montage de l'opération : comment améliorer les procédures d'achat des prestations (marchés à commandes, dialogue compétitif, marchés cadre, ...) ?
- La réalisation : le choix des techniques de construction (préfabrication, filières sèches, ...)



4<sup>ème</sup> rencontre > 5 décembre 2006

# LES ATELIERS... LES ATELIERS...

## 1. Le foncier

Le foncier est la matière première du développement de patrimoine (hors croissance externe). Pour accroître les disponibilités foncières, il existe des outils et des méthodes à la disposition des promoteurs sociaux ; il s'agit notamment de recherche active de terrains par un service dédié, de mise en place de relations spécifiques avec les collectivités territoriales (participation à l'élaboration de documents d'urbanisme, actions sur les DIA, ...), les établissements publics fonciers ou les aménageurs, de se donner les moyens de créer du foncier (fonction aménageur, « remplissage » du COS), etc.

Après une présentation générale du rôle des organismes Hlm en matière de foncier notamment au travers les relations avec les collectivités locales, et au-delà des actions décrites ci-dessus pour lesquelles une présentation sera faite au cours de l'atelier, soit par un opérateur, soit par un organisme, un zoom particulier sera fait sur les Opérations de Renouvellement Urbain pour lesquelles des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre.

## 2. Comment maîtriser les VEFA ?

Parmi les modes de production de logements sociaux, les VEFA ont pris au cours des dernières années une importance particulière, notamment du fait d'une recherche accrue de la mixité au sein d'une même opération, mais aussi pour saisir une opportunité de réaliser des opérations bien localisées et, parfois, gagner du temps. Toutefois ce mode de production singulier ne met pas à l'abri l'acheteur (l'organisme Hlm en l'occurrence) de difficultés ou de surprises : prestations inadaptées, relations tendues avec le promoteur, montage du dossier de financement controversé, .... L'objectif de cet atelier est de vérifier les conditions de mise en œuvre d'une opération en VEFA pour un organisme de logement social et de recenser les écueils afin de les éviter. A cet effet, il est prévu l'intervention d'organismes ayant une certaine pratique de ce mode de production, d'avocats ou de juristes spécialisés, de promoteurs.

2 & 3 février 2006

30 & 31 mars 2006

## 3. Adaptation des logements existants au vieillissement de la population

On estime aujourd'hui qu'un locataire sur cinq en logement social a plus de 65 ans. En 2020, ils seront 27% et en 2035, 31%. Par ailleurs, pour maintenir le taux de personnes âgées de plus de 80 ans accueillies en institution, il faudrait construire plus de 100 000 places. De fait, de plus en plus de personnes âgées vivront à leur domicile et ce jusqu'aux derniers jours de leur vie.

Cette tendance va se traduire par un accroissement des besoins d'adaptation du patrimoine existant et donc la nécessité de définir une stratégie d'intervention. Après avoir adapté les logements au coup par coup, les bailleurs doivent dorénavant se donner les moyens d'y répondre plus globalement. D'autre part, dans certains ensembles immobiliers anciens, les personnes âgées constituent la quasi-totalité des locataires. Se pose la question pour les bailleurs sociaux des modalités d'anticipation et d'accompagnement du vieillissement par des actions liant habitat et services.

Dans la continuité de la rencontre du 14 mars 2006, cet atelier aura pour objectif de décliner les différentes démarches et solutions techniques mises en œuvre par des organismes de logements sociaux en vue d'adapter les logements existants au vieillissement de la population. Ce sera aussi l'occasion de dresser un état des lieux des acteurs et de leur périmètre d'intervention, de présenter les différents points à prendre en compte pour adapter les PSP.

## 4. La mise en application de la nouvelle réglementation ascenseur : le partage d'expériences

La loi du 2 juillet 2003 impose aux propriétaires de mettre en place des dispositifs de sécurité sur leurs ascenseurs selon un échéancier à 5, 10 et 15 ans, de nouveaux contrats d'entretien et de faire réaliser un contrôle technique quinquennal sur ces installations.

Ces nouvelles contraintes renvoient à des questions d'organisation interne, de compétences, de modalités d'achat, de gestion des contrats, d'état des lieux initial, de programmation de travaux, de choix technologiques, d'articulation des acteurs (propriétaire, prestataire d'entretien, contrôleur technique, maître d'œuvre, etc).

Par ailleurs, la nouvelle réglementation en offrant une grande liberté contractuelle permet, aux organismes de logements sociaux de construire différentes réponses.

Un an après la sortie des textes d'application, cet atelier sera l'occasion d'avoir un premier retour sur expériences de la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation.

Tels sont les points qui feront l'objet de débats et de partage d'expériences entre des organismes de logements sociaux, des experts et des représentants des Ministères.

11 & 12 mai 2006

5 & 6 octobre 2006



BAT'IM CLUB  
CARREFOUR DES BATISSEURS ET DES GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS