



## **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, la gestion et l'exploitation de patrimoines immobiliers,
- Les ateliers dont la finalité est de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre la mise en œuvre des évolutions réglementaires.

Les thèmes abordés par Bat'Im Club pour l'année 2007 sont le reflet des préoccupations des propriétaires – bailleurs et sont axés sur le développement durable des patrimoines immobiliers en abordant successivement différents aspects de cette problématique.

**✚ Pour les rencontres, ouvertes à tous, il est proposé :**

- Les nouveaux enjeux des PSP (13 mars 2007)
- Les enjeux du développement durable pour le patrimoine existant (19 juin 2007)
- Les organismes Hlm et l'aménagement (16 octobre 2007)
- Actualité de la réglementation technique (4 décembre 2007)

**✚ Pour les ateliers, ouverts aux seuls adhérents, il est proposé :**

- La maîtrise des risques pour la maîtrise d'ouvrage et la gestion technique de patrimoine (8 & 9 février 2007)
- Nouvelle production, les retours d'expériences des opérations CQFD et VUD (24 & 25 mai 2007)
- Outils et méthodes de la qualité environnementale du patrimoine (27 & 28 septembre 2007)
- L'approche environnementale du développement urbain (15 & 16 novembre 2007)

# **PROGRAMME 2007**

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 Les nouveaux enjeux des PSP

La grande majorité des bailleurs sociaux a mis en place un plan stratégique de patrimoine au cours de ces dernières années. Ce PSP a vocation à définir et orienter les actions à mener sur chaque élément du patrimoine en intégrant les principaux facteurs d'influence. Ils ont eu pour double enjeu d'afficher auprès des partenaires une vision globale du devenir du parc, mais aussi, d'assembler les compétences internes sur un projet transversal. On doit toutefois constater que de nouveaux enjeux apparaissent :

- ✚ D'une part, la décentralisation amène de plus en plus de collectivités locales à prendre la délégation de l'aide à la pierre ; ces dernières, notamment les EPCI, ont une vision territoriale de plus en plus affirmée et peuvent, le cas échéant, remettre en question les dispositions arrêtées antérieurement par les bailleurs en s'appuyant notamment sur les PLH et en incitant les bailleurs à mener une approche inter-organisme ;
- ✚ D'autre part, le plan de cohésion sociale influe de façon sensible sur les perspectives de développement et les projets de renouvellement urbains se multiplient ; ces deux facteurs ajoutent l'un et l'autre de nouvelles contraintes économiques aux bailleurs sociaux, leur imposant notamment de replacer les programmes d'investissement sur le parc existant dans le cadre de ces nouvelles contraintes ;

✚ Enfin, l'adaptation du parc existant (vieillesse de la population, accroissement des familles monoparentales, prise en compte du développement durable notamment au regard des dépenses énergétiques, ...) fait émerger de nouveaux besoins, auxquels vient s'ajouter l'évolution réglementaire (loi sur le handicap, plan de prévention des risques, mise en place de diagnostics,...)

Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre du conventionnement global viennent modifier la façon dont a été appréhendée la qualité des différents groupes du patrimoine : le critère d'attractivité affecté à chaque résidence devra dorénavant être revu en tenant compte du rapport « qualité/prix ».

Si les PSP ont été largement mis en place, force est de constater que cette approche a plus souvent été portée par la quasi-obligation d'en présenter les conclusions aux représentants de l'Etat ou aux organismes de financement que par la seule volonté des bailleurs. Aussi, il devient nécessaire de revisiter les PSP mis en place en vue d'y intégrer les nouvelles contraintes et d'inciter à les rendre opérationnels (ou comment passer d'une figure imposée à un véritable outil). Il s'agira en l'espèce d'examiner les conditions qui permettent de rendre les PSP plus souples et adaptables aux évolutions et qui en fassent de véritables dispositifs tant d'orientation stratégique et de dialogue avec les partenaires, que de base de travail interne avec les collaborateurs du siège et des agences.

● ● ● ● ● ● ● ● 1<sup>ère</sup> rencontre ➤ 13 mars 2007

## 3 Les organismes Hlm et l'aménagement

Si l'aménagement permet la création de foncier constructible, la position d'aménageur présente des risques, notamment financiers et juridiques, et nécessite des compétences avérées. Toutefois, cette fonction offre un certain nombre d'avantages : être reconnu comme un acteur du développement urbain, avoir la main sur le cahier des charges d'aménagement, mieux prendre en compte les problèmes de gestion ultérieure, etc. Ces avantages sont notamment à mettre en avant dans les projets de renouvellement urbain, là où les bailleurs sociaux peuvent être force de proposition vis-à-vis des collectivités locales en s'appuyant sur la connaissance fine des quartiers.

Aussi, les questions qui pourraient être abordées au cours de cette rencontre sont les suivantes : comment travailler avec les collectivités locales, comment leur faire prendre conscience des enjeux de gestion ultérieure (gestion sociale et technique, et usage des espaces), comment mobiliser l'inter-organisme, comment apprécier les risques, voire les mutualiser, quels montages juridiques mettre en place, quelles compétences internes ou à externaliser, quels accords trouver et lesquels avec les promoteurs privés en vue d'accroître la mixité sociale ?

Cette rencontre sera suivie d'un atelier sur l'approche environnementale du développement urbain.

● ● ● ● ● ● ● ● 3<sup>ème</sup> rencontre ➤ 16 octobre 2007

# LES RENCONTRES... LES RENCONTRES...

2

## Les enjeux du développement durable pour le patrimoine existant

**A**u premier janvier 2007, plus d'une centaine de collectivités locales aura opté pour la délégation de l'aide à la pierre. Certaines d'entre elles travaillent ou sont en cours de finalisation de référentiels de qualité environnementale du bâti définissant ce que doit ou devra intégrer toute opération réhabilitée. A plus ou moins long terme, les maîtres d'ouvrages de logements sociaux de ces territoires seront contraints par l'assujettissement des aides à la pierre au bon respect de ces référentiels.

Au-delà de ce contexte, se pose la question pour un maître d'ouvrage de la manière d'améliorer les performances environnementales du parc et plus généralement de la manière d'engager une politique de développement durable sur le patrimoine existant face aux enjeux de Société qu'elle représente. Quelle stratégie développer, avec quelle méthode de travail et quelle articulation avec les PSP ? Quels objectifs se fixer, pour quels enjeux et selon quelle priorité ? Enfin, dans le cas de territoires soumis à différents référentiels d'octroi des aides à la pierre, comment garder une cohérence à l'échelle patrimoniale d'un bailleur ?

Force est de constater que par ailleurs la mise en œuvre d'une telle démarche relève d'un dialogue entre différents partenaires (organismes hlm, collectivités locales et territoriales, associations de locataires, experts...) et services (technique, urbanisme...) impliquant de fait non seulement l'acquisition par tous d'un langage commun, mais aussi une vision partagée des objectifs à atteindre et des contraintes associées. Se pose alors la question de la manière de favoriser cette connaissance partagée entre acteurs.

Autant de questions auxquelles la rencontre s'attachera de répondre en s'appuyant sur des témoignages nationaux voir étrangers de maîtres d'ouvrages, d'experts, du CSTB, de représentants des partenaires locaux (Ademe,...) et d'élus.

Cette rencontre se poursuivra dans le cadre de deux ateliers ; l'un dédié aux outils et méthodes pour la qualité environnementale du patrimoine et le second à l'approche environnementale du développement urbain.



2<sup>ème</sup> rencontre ➤ 19 juin 2007

4

## Actualité de la réglementation technique

**A**u 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 au plan national et européen.

En fonction de l'actualité réglementaire pourront être abordés :

- ✚ La loi handicap et ses décrets d'application dans le domaine du cadre bâti,
- ✚ La future réglementation thermique sur l'existant (RT 2007)

- ✚ La sécurité incendie
- ✚ Les DPE
- ✚ ...

Bien entendu, ces thèmes pourront être actualisés en fonction de l'évolution réglementaire.

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



4<sup>ème</sup> rencontre ➤ 4 décembre 2007

# LES ATELIERS... LES ATELIERS...

## 1. La maîtrise des risques pour la maîtrise d'ouvrage et la gestion technique de patrimoine

Force est de constater que depuis de nombreux mois, la réglementation du cadre bâti évolue très vite et crée de nouvelles contraintes qui s'ajoutent aux précédentes (par exemple le dossier des diagnostics immobiliers). Les premiers impactés sont les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires immobiliers qui doivent non seulement intégrer ces nouvelles contraintes dans leurs pratiques au fur et à mesure de leur mise en application mais aussi en évaluer les impacts et prendre les dispositions nécessaires.

Dans un tel environnement fluctuant de mois en mois se posent les questions d'une part de la méthode et des moyens de prévention des risques anciens et nouveaux et d'autre part de l'articulation des plans d'actions avec la stratégie notamment patrimoniale de l'organisme. Comment passer d'une approche de réponses techniques ponctuelles à une démarche plus globale, coordonnée, structurée, cohérente et planifiée ? Quelles méthodes utiliser, avec quels outils ? Pour quels objectifs, avec quels résultats ?

Après un rappel des différents risques techniques auxquels sont soumis les organismes de logements sociaux, cet atelier déclinera des démarches mises en œuvre d'une part pour les identifier, les analyser et les hiérarchiser et d'autre part pour établir leur plan de maîtrise des risques. Les retours sur expériences de bailleurs et d'experts en valoriseront les impacts tant sur le plan financier (en terme d'investissements, de coûts de fonctionnement), qu'en matière d'assurances ou qu'au niveau du personnel de l'organisme et de son organisation.



8 & 9 février 2007

## 2. Nouvelle production, les retours d'expériences des opérations CQFD et VUD

Après le programme LQCM autour duquel de nombreuses propositions ont été faites et mises en œuvre, le PUCA a lancé les appels à propositions « Villas urbaines durables » (VUD) et « Coût, Qualité, Fiabilité, Délai » (CQFD). Le programme VUD a pour objectif la recherche d'un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel, s'inscrivant dans les perspectives du développement durable, dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession. Quant au programme CQFD, il a été lancé en vue d'encourager et d'expérimenter de nouveaux modes constructifs permettant de répondre aux besoins actuels de logements : des logements diversifiés répondant à des exigences de qualité environnementale et urbaine, durables et à coût et charges maîtrisés. Les lauréats de ce programme ont été choisis sur la base de systèmes constructifs permettant de répondre, par la fiabilité et la rapidité du processus de construction, à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine. A l'occasion de cette rencontre, il est envisagé de faire le point sur les innovations apportées par ces programmes d'expérimentation, les avancées qu'ils procurent ou les inconvénients qu'ils génèrent, en vue d'en tirer enseignement pour la production à venir. Par ailleurs, considérant que ces deux programmes ont en commun, entre autre, une vision sur l'urbain et notamment sur la question de la densité du bâti et du logement intermédiaire, les échanges seront élargis aux expériences menées depuis 25 ans dans ce domaine.



24 & 25 mai 2007

## 3. Outils et méthodes de la qualité environnementale du patrimoine

Préserver les ressources naturelles, diminuer les déchets, réduire les émissions de gaz à effet de serre... sont autant d'enjeux de la qualité environnementale de l'habitat qu'il est important d'intégrer dans les choix opérés sur le patrimoine. Pour la plupart des partenaires des bailleurs sociaux (collectivités locales et territoriales, Ademe,...) travailler à ces enjeux relève uniquement de solutions techniques performantes tant sur le bâti que sur les équipements techniques comme le recours par exemple aux EnR pour ce qui touche à l'énergie ou à la mise en place de systèmes de récupération ou d'économiseurs d'eau par exemple. Pourtant au-delà du panel de solutions techniques, se pose la question pour les bailleurs de la cohérence de ces actions avec les moyens financiers des bailleurs et des locataires et donc des outils et méthodes d'aide à la décision.

Qui plus est, dans un contexte énergétique tant réglementaire que conjoncturel de plus en plus pressant couplé à la paupérisation des ménages, la vigilance des bailleurs s'aiguise en matière de maîtrise des charges des locataires. Il devient alors essentiel d'identifier les leviers d'actions nécessaires à cette maîtrise.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique, c'est à dire l'étiquette énergie du logement, deviendra obligatoire à la location. Quel sera son impact sur la stratégie patrimoniale des bailleurs ? Pourront-ils s'en servir comme outil d'aide à la décision ? Au-delà de cet outil, de quels autres moyens disposent les bailleurs pour intégrer la question énergétique dans leur programme d'investissement ?

Après une mise en perspective du contexte, des enjeux et des contraintes de la qualité environnementale de l'habitat pour les bailleurs sociaux, cet atelier s'attachera à décliner les méthodes, outils et compétences utilisés par des maîtres d'ouvrages pour bâtir leur plan d'actions, hiérarchiser les actions tant dans le domaine de l'énergie que sur les autres thèmes (eau,...). Seront par ailleurs présentées des solutions retenues par les bailleurs visant à promouvoir un habitat alliant qualité environnementale et maîtrise des charges.

Autant de sujets autour desquels cet atelier réunira des représentants de bailleurs, de l'USH et d'experts.



27 & 28 septembre 2007

## 4. L'approche environnementale du développement urbain

Porté par la « tendance » ou imposé par les financeurs, le développement durable est aujourd'hui une donnée qui s'impose à tout aménageur et à tout constructeur.

Pourtant, à y regarder de plus près, il s'avère que, confronté aux enjeux du développement durable, le constructeur doit fonder ses choix sur des compromis permanents :

- ✚ Au niveau du plan de masse, faut-il privilégier l'orientation en tenant compte de la climatologie (ensoleillement, vents, ruissellements), du relief, ou donner une priorité aux vues, à l'acoustique, aux réseaux et voiries existants, doit-on favoriser les aspirations des futurs occupants en leur offrant un habitat isolé ou choisir de densifier l'opération pour éviter la consommation d'espaces ?
- ✚ Quant au choix des équipements, sélectionnera-t-on des matériels économes à l'exploitation mais alors en agissant au détriment des économies d'investissement et en maîtrisant mal les coûts d'entretien et les possibilités de remplacement ? Est-on sûr par ailleurs de bien connaître le véritable impact des matériels et matériaux en matière environnementale : ressources naturelles, coûts énergétiques pour leur fabrication, leur livraison sur place, leur utilisation et leur destruction en fin de vie ?
- ✚ Enfin, et plus globalement, jusqu'où aller en matière de compromis, entre le moindre impact environnemental et le choix des prestations à offrir aux occupants dans un contexte économique contraignant ?

L'objectif de cet atelier sera de mettre en avant les méthodes de travail à initier pour tenir compte lors des décisions à tout moment des impacts sur l'environnement, de faire le point sur les différents aspects du développement durable et d'examiner, à partir d'exemples, comment ils ont été pris en compte et sur quelles bases ont été réglés les arbitrages.



15 & 16 novembre 2007