



## BAT'IM CLUB

BÂTIR & GÉRER

Fort d'une centaine d'adhérents, propriétaires de plus de 2 millions de logements et produisant plus de 50 000 logements par an, BAT'IM CLUB tient sa réputation de la qualité des manifestations qu'il organise et de la richesse des échanges qui s'y tiennent. BAT'IM CLUB aborde l'ensemble des sujets qui ont trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction, achat, vente et diversification.

Pour répondre à cet objectif, BAT'IM CLUB propose, comme chaque année, deux types de manifestations :

- **LES RENCONTRES** (format d'une journée) ont pour objectif de proposer une vision stratégique et prospective à travers le partage d'expériences et de connaissances pour le développement et la gestion de patrimoine immobilier,
- **LES ATELIERS** (format d'une journée et demie) ont pour finalité de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'actions, d'approfondir certains sujets, de suivre et capitaliser sur les innovations en proposant une approche plus opérationnelle que les rencontres. Il favorise les échanges entre participants.

NOTA : les ateliers ne sont ouverts qu'aux adhérents.

## PROGRAMME 2019

Comme chaque année, la saison débutera par une **rencontre**, le **jeudi 31 janvier 2019** consacrée à l'**actualité réglementaire**. Elle sera notamment l'occasion d'aborder les questions relatives à la loi de finances pour 2019, à la loi ELAN...

Pour l'année 2019, deux thématiques seront traitées sous le format rencontres-ateliers ; le principe de ces couples de manifestations, réitéré depuis plusieurs années, permet d'approfondir la thématique abordée lors d'une rencontre, par un atelier en comité plus restreint et à vocation plus opérationnelle :

- Le premier cycle concernera le **rôle du secteur Hlm dans l'innovation technique**, que ce soit dans la construction ou la maintenance du patrimoine. Cette thématique sera l'occasion d'une **rencontre** organisée le **jeudi 21 mars 2019** complétée d'un atelier les **mercredi 2 et jeudi 3 octobre 2019**.

- Le second cycle portera sur la **diversification des offres de logements et les nouvelles techniques de montage d'opération**. Dans un premier temps, une **rencontre** sera organisée le **jeudi 13 juin 2019** puis l'**atelier des jeudi 5 et vendredi 6 décembre 2019** viendra clôturer l'année 2019 du BAT'IM CLUB.

Un **atelier**, qui se déroulera les **jeudi 9 et vendredi 10 mai 2019**, abordera quant à lui les **interventions en milieu occupé**.

Enfin, la **rencontre du mercredi 21 novembre 2019** sera consacrée aux questions de **stratégies patrimoniales et techniques dans le cadre des coopérations**.

À noter : en 2019, **BAT'IM Club s'associera au Club HSV** (Habitat Social pour la Ville) qui organise le **jeudi 17 octobre 2019** une **rencontre** portant sur l'**articulation et l'optimisation des processus et méthodes entre les équipes de maîtrise d'ouvrage, de conception et de Développement Social et Urbain**.



**À NOTER : en 2019, compte-tenu de la fermeture définitive des Salons du Relais (gare de l'Est), l'ensemble des ateliers et rencontres auront lieu au Novotel de Bercy (Paris)**

**Le Novotel Bercy est situé à proximité immédiate du Palais Omnisport de Paris-Bercy - 85, rue de Bercy - 75012 PARIS  
→ Métro Bercy - lignes 6, 14 par les lignes A et D du RER depuis la station Gare de Lyon**

## ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

*Novotel (Bercy) Paris*

### RENCONTRE

**Le jeudi 31 janvier 2019**

Rendez-vous incontournable et attendu de la profession, devenu un repère de début d'année, la rencontre sur l'actualité réglementaire est l'occasion d'aborder les enjeux législatifs et réglementaires de l'année passée, ainsi que ceux se dessinant pour l'année à venir. Elle intègre les évolutions nationales et européennes en la matière brochant ainsi les sujets ayant trait à la maîtrise d'ouvrage, à la technique et au patrimoine.

L'année 2018 a été marquée par une confirmation du souhait de l'Etat de réinterroger la politique du logement et donc le modèle du logement social.

La loi ELAN a profondément modifié les règles du jeu : obligation de rapprochement, suppression de l'assujettissement des organismes au titre II de la loi MOP, individualisation des frais de chauffage...

La loi de finances pour 2019 a confirmé des dispositions financières sans précédent pour le secteur Hlm.

La rencontre sera donc l'occasion d'aborder :

- La loi ELAN (et notamment ses articles « techniques » touchant les services de maîtrise d'ouvrage et du patrimoine) ;
- La loi ESSOC ;
- La loi de finances pour 2019 ;
- L'évolution de la fiscalité ;
- L'évolution des Plans PACTE (expérimentation E+C-) et PTNB (objectif BIM 2022) ;
- Les nouvelles offres de prêt de la CDC ;
- ...

## TRAVAUX EN MILIEU OCCUPÉ : CONCILIER DES EXIGENCES MULTIPLES

### ATELIER

**Les jeudi 9 et vendredi 10 mai 2019**

Compte-tenu des contraintes financières et d'accès au logement, il est de plus en plus difficile d'envisager de reloger les locataires au sein du parc existant (même à titre provisoire) dans le cadre d'opérations de réhabilitation. Les autres solutions « techniques » et plus provisoires, n'ont par ailleurs pas fait non plus leurs preuves.

Dans ces conditions, comment réhabiliter ou réaliser de grosses interventions techniques en milieu occupé ? Comment intervenir dans des délais acceptables pour les locataires et raisonnables pour les entreprises ? Comment accompagner la non utilisation d'équipement (ex : remplacement ascenseur) ?

Les difficultés sont nombreuses, depuis les phases de programmation jusqu'à la réception des travaux : Comment prendre en compte les

attentes des locataires ? Comment gérer les phases d'attente ? Comment limiter les risques techniques et les nuisances (amiante, plomb, bruit, poussière, contraintes d'accès...) ? Comment impliquer la maîtrise d'œuvre (et l'OPC) dans un phasage soutenable de l'opération ? Quelle organisation et quels processus mettre en place pour faciliter la relation avec les locataires avant, pendant et après les travaux ? Quels avantages peuvent apporter la mise en place d'outils dédiés et de solutions numériques ? Peut-on rendre le locataire acteur des travaux dans son logement ?

Au cours de cet atelier, des initiatives et des retours d'expériences de bailleurs permettront aux participants d'échanger sur les risques et bonnes pratiques techniques et organisationnelles liées aux interventions en milieu occupé.

# DÉVELOPPER L'HABITAT DE DEMAIN DANS LES TERRITOIRES : RÔLE DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN EN ARTICULATION ÉTROITE AVEC LES CONCEPTEURS

rencontre conjointe avec

**RENCONTRE**

Salle à confirmer - Paris

Le jeudi 17 octobre 2019



Habitat Social pour la Ville

Les maîtrises d'ouvrages sont de plus en plus sollicitées par les collectivités locales pour répondre à des appels à projets innovants, où elles doivent imaginer des nouvelles formes de logement (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...).

Ces opérations sont nouvelles à plusieurs titres : tout d'abord par leur montage, leur financement et leur conception. Mais la réussite de telles opérations passe également par l'anticipation de contraintes de gestion et de fonctionnement spécifiques (nouveaux usages, locaux communs et services associés notamment) que les services de maîtrise d'ouvrage doivent intégrer.

Il devient alors de plus en plus essentiel de mettre en

œuvre une gestion de projet transversale, intégrant Maîtrise d'Ouvrage, Gestion Locative et service de Développement Social et Urbain, afin de bénéficier de cultures professionnelles et de manières de faire distinctes, mais complémentaires.

Face à ces enjeux, Le club Habitat Social pour la Ville (HSV) a inscrit à son programme 2019 une rencontre et a proposé au BAT'IM CLUB de contribuer à sa préparation et son organisation.

Cette manifestation conjointe sera l'occasion de présenter des initiatives et témoignages, mais également de croiser les regards provenant de services et collaborateurs qui n'ont pas toujours l'habitude de travailler ensemble et de cultures professionnelles différentes.

## LE SECTEUR HLM DOIT-IL TOUJOURS ÊTRE À LA POINTE DE L'INNOVATION TECHNIQUE ?

Depuis plusieurs décennies, le monde Hlm est considéré par les acteurs de la construction comme un laboratoire d'innovation technique.

Pour autant cette ambition a-t-elle contribué au changement de regard sur notre secteur d'activité ? Le grand public en perçoit-il les impacts positifs sur ses conditions de vie quotidienne ou n'en retient-il que les désagréments que peuvent apporter parfois l'expérimentation et l'innovation ?

À l'heure du bouleversement du modèle économique et social du secteur, ce rôle de « locomotive de l'innovation » doit-il être réinterrogé ?

Les marges de manœuvre se sont déjà considérablement réduites avec la prise en compte de toutes les

nouvelles obligations réglementaires qui ont fleuri ces dernières années (performance environnementale, sociale, de santé...) sans pour autant provoquer de rupture significative dans l'acte de construire.

La recherche de solutions innovantes doit-elle désormais viser uniquement des objectifs d'économie (coûts de conception, de réalisation, d'entretien, d'usage...) ? De nouveaux modèles sont-ils envisageables pour tester des évolutions disruptives ? Les outils numériques (le BIM notamment) peuvent-ils contribuer à cette recherche de performance ?

Ce thème sera abordé lors d'une rencontre et d'un atelier.

**RENCONTRE**

Le jeudi 21 mars 2019

La rencontre abordera les grands enjeux stratégiques et techniques en termes de conception, construction et maintenance du patrimoine : nouveaux procédés techniques, nouveaux matériaux, nouveaux outils et solutions numériques, nouveaux enjeux en termes de performance environnementale, de protection de la santé (bruit, nanomatériaux, ondes électromagnétiques...).

Des interventions d'experts alterneront avec des témoignages d'organismes mais également d'autres acteurs de l'immobilier.

**ATELIER**

Les jeudi 2 et vendredi 3 octobre 2019

Au cours de cet atelier, des initiatives portées par les organismes, Union sociale pour l'habitat et Associations Régionales, autres maîtres d'ouvrage ou donneurs d'ordre publics ou privés seront présentées, afin d'échanger sur les meilleures pratiques et les points de vigilance. Les témoignages porteront sur les stratégies, les techniques et les outils déployés et viseront à susciter le débat et le partage d'expériences entre les participants.

# DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT ET NOUVELLES TECHNIQUES DE MONTAGE D'OPÉRATION

Les récentes évolutions réglementaires (Réduction de Loyer de Solidarité et hausse de la TVA notamment) remettent en cause le modèle économique du logement social obligeant les organismes à puiser davantage dans leurs fonds propres et mettant en danger l'équilibre des opérations neuves.

Comment un organisme peut-il poursuivre son développement ? Comment offrir à des locataires de plus en plus paupérisés des logements abordables toujours aussi performants et confortables ? L'équation de ces grands équilibres semble impossible à résoudre sans

à la fois, redéfinir le « produit-logement » mais également optimiser le montage financier des opérations.

Dans ce contexte, il est vital de partager les réflexions et initiatives, afin de préserver le rôle essentiel des organismes de logement social dans le développement d'une offre renouvelée, performante, accessible économiquement, tout autant pour le bailleur comme pour ses clients.

Ce thème sera abordé lors d'une rencontre et d'un atelier.

## RENCONTRE

Le jeudi 13 juin 2019

La rencontre visera à explorer les enjeux et stratégies possibles permettant de maintenir l'effort de développement sans fragiliser durablement les organismes :

- Évolution du « produit/logement » : quelle clientèle viser selon son environnement ? Quelles typologies ? Réduire les surfaces pour réduire les loyers ? Quel équilibre entre parties privatives et parties communes ? Quels usages incontournables du logement ?
- Optimisation du montage d'opération : les nouveaux financements (intérêts, dangers et limites), l'optimisation des paramètres internes d'exploitation, l'introduction de la valeur à la revente dans le montage financier...
- Recherche de nouveaux partenaires financiers
- Outils à disposition

## ATELIER

Les jeudi 5 et vendredi 6 décembre 2019

L'atelier sera l'occasion de partager, à partir d'expériences d'organismes, les solutions mises en œuvre pour construire « le bon produit au bon prix de location et au bon coût de revient », et plus particulièrement d'échanger sur la question de l'optimisation du montage financier d'opération.

# STRATÉGIE PATRIMONIALE ET TECHNIQUE DANS LE CADRE DES RAPPROCHEMENTS

## RENCONTRE

Le jeudi 21 novembre 2019

Avec la loi ELAN, le processus de rapprochement des organismes s'est fortement accéléré. Les enjeux en termes de fonctionnement mais également de stratégie patrimoniale et technique diffèrent notablement selon que la coopération prend la forme d'une fusion, de la création d'une Société de Coordination, du rattachement à un groupe déjà constitué... et selon le statut des organismes qui se rapprochent (ESH, OPH, SEM, Coopérative...)

Ces enjeux sont multiples :

- Comment harmoniser des Plans Stratégiques de Patrimoines aux logiques parfois différentes et selon la tension du marché locatif au sein des territoires concernés ?
- Comment définir des politiques de développement, de production, d'entretien et de réhabilitation identiques (à minima cohérents entre les organismes et leurs aires d'intervention initiales) ?

- Comment assurer une cohérence entre les pratiques et définir des processus communs ?
- Comment harmoniser les outils et la gestion de la donnée technique ?
- Comment optimiser les marchés d'entretien et de prestations techniques, voire le maintien en condition global du nouveau patrimoine ainsi constitué ?
- Comment mettre en adéquation la stratégie, l'organisation et les moyens ?
- Comment accompagner le déploiement auprès des équipes ?

La rencontre sera l'occasion de présenter le témoignage d'organismes qui sont en cours de réflexion ou de mise en œuvre et ont dû faire face à ces enjeux.

### CONTACT

BAT'IM CLUB - Arielle ROBBE-DUBOIS  
2, rue Lord Byron - 75008 PARIS  
Tél : 01 40 75 70 22 - secretariat@batim-club.com

**RAPPEL** : les rencontres sont ouvertes à tout public, dans la limite des places disponibles, et les ateliers ne sont ouverts qu'aux adhérents de BAT'IM CLUB, avec un nombre limité de participants afin de garantir la qualité des échanges.

**ADHÉREZ EN LIGNE**

[www.batim-club.com](http://www.batim-club.com)

**ADHÉSION INDIVIDUELLE**  
un seul organisme

**ADHÉSION GROUPE**  
plusieurs organismes

cliquez sur le bouton correspondant

