

■ Les Conventions d'Utilité Sociale

Atelier des 1er et 2 avril 2010

Trois mois avant la date butoir fixée aux organismes HLM pour adresser leur projet de convention au Préfet, et neuf mois avant la date limite de signature, cet atelier permettra aux organismes participants de faire un dernier « point d'étape » et d'échanges avant de finaliser leur projet de CUS. A partir des témoignages d'organismes parvenus au terme de leur démarche, l'accent sera mis plus particulièrement sur les points suivants :

- Le format de la convention : comment articuler présentation générale de la politique de l'organisme et engagements contractuels ? Jusqu'à quel niveau de détail travailler tout en préservant les marges de manœuvre de l'organisme ? Quelle définition pour les segments de patrimoine ?
 - La négociation des indicateurs avec les partenaires, en particulier en matière de développement et de politique patrimoniale : comment trouver le bon équilibre entre les sollicitations, les capacités de l'organisme et ses priorités ? Quelles précautions prendre ? Quelles clauses de réserve ? Quel niveau d'engagement en matière de politique énergétique et de développement durable ?
 - Le dispositif de mise en œuvre et de suivi de la CUS : comment organiser efficacement le pilotage et le suivi des indicateurs, en particulier dans le champ de la maîtrise d'ouvrage ? Quels tableaux de bord, avec quelles informations ?
 - Quelle communication mettre en place, vis-à-vis des partenaires et des locataires ?
- Des questions spécifiques seront également abordées dans le cadre de cet atelier : en particulier la question des fusions d'organismes et du travail en interbailleurs. L'accent sera mis, dans l'organisation de cet atelier, sur les échanges d'expérience entre bailleurs dans la phase finale de rédaction des Conventions d'Utilité Sociale.

■ Le bilan des acquisitions en VEFA

Atelier des 24 et 25 juin 2010

Pour faire face aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale d'une part, afin de renforcer la mixité en créant une offre locative sociale dans des secteurs résidentiels ou de centre ville d'autre part, et, enfin, en vue de concentrer les moyens humains sur des opérations complexes (rénovation urbaine par exemple), les organismes de logements sociaux ont acquis des éléments de patrimoine immobilier par le biais de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à des promoteurs privés.

Ces démarches, initiées depuis une dizaine d'années environ après les précisions apportées par les différents textes ou décisions, sont aujourd'hui plus ouvertes, puisque la règle des « moins de 50% » en VEFA a été assouplie avec la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 et il est dorénavant possible à un organisme d'acquiescer un programme immobilier quasi en totalité, sous la réserve toutefois que la demande de permis de construire dudit programme aura été déposée avant l'acquisition.

Aussi, après avoir noué des contacts avec les promoteurs privés, initialement de façon contrainte pour répondre à la demande des élus locaux, les organismes peuvent aujourd'hui devenir plus actifs dans la définition de leurs besoins et dans la précision de leurs attentes. Cet atelier donnera lieu à des échanges sur les relations organisme / promoteur (partenaire, concurrent, les modalités de choix du promoteur). Mais cet atelier sera aussi l'occasion de faire le point sur le droit applicable et les pratiques des bailleurs sociaux en la matière, les clauses contractuelles à privilégier et d'échanger sur les conséquences que ce mode de production peut avoir sur le métier de constructeur mais aussi sur celui de gestionnaire. Seront notamment examinés la place et le rôle du maître d'ouvrage et celui du gestionnaire-bailleur au cours du processus, tant au regard des choix des prescriptions qu'au cours des travaux et de la réception de logements.

■ Les réseaux de chaleur

Atelier des 9 et 10 septembre 2010

L'évolution des réseaux de chaleur est l'un des enjeux clés de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Il est particulièrement sensible pour les bailleurs sociaux, largement engagés dans ces réseaux, là où ils existent déjà, et à coup sûr sollicités là où ils sont appelés à se développer. L'atelier sera consacré tant à la question de l'évolution nécessaire des réseaux de chaleur existants, qu'à la réflexion sur les réseaux de chaleur de demain.

S'agissant des réseaux existants, le mode de fonctionnement actuel pose de nombreuses difficultés qui devront être impérativement surmontées dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle : la question de la tarification et de l'impact – ou plutôt, de l'absence d'impact significatif ! – des réhabilitations thermiques sur la partie fixe des redevances est le point crucial. Mais doivent être également abordés les problèmes liés aux règles d'indexation actuelles, à l'impact des opérations de renouvellement urbain et à la petite taille de certains réseaux de chaleur existants.

Une réflexion doit être menée en parallèle sur les nouveaux réseaux de chaleur : quelle conception envisager pour desservir un patrimoine de logements neufs surisolés ? Se posent ainsi les questions :

- du mode de tarification, comme pour les réseaux existants (parties fixes et variables, en pourcentage et en montant),
- des choix énergétiques et de leurs évolutions (développement des petits réseaux bois...),
- des choix techniques : les besoins vont diminuer en chauffage, mais probablement se maintenir en ECS, les techniques employées ne doivent-elles pas en tenir compte ?
- du partage de risques entre les bailleurs, les collectivités et le gestionnaire du réseau, et plus généralement, du mode de « gouvernance » des réseaux de chaleur.

Des pistes de travail seront recherchées au travers des témoignages d'organismes, d'experts et d'institutionnels. L'approche juridique ne sera pas oubliée et fera l'objet d'une analyse particulière car il s'agit d'un paramètre clé de l'évolution des réseaux de chaleur.

■ La gestion des équipements thermiques

Atelier des 18 et 19 novembre 2010

A l'occasion d'une remise en cause assez fondamentale des conditions de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire initiée en grande partie par le Grenelle de l'environnement, les gestionnaires de parc immobilier, et notamment les bailleurs sociaux, ne peuvent pas continuer à gérer les équipements thermiques comme par le passé. Il est en effet devenu indispensable de revisiter tant les installations en place que les conditions de leur exploitation. En premier lieu, considérant que les éléments contextuels ont changé, il est proposé de revenir sur un vieux débat : chauffage collectif ou chauffage individuel ? En second temps, un point sera fait sur les conditions de gestion des installations de chauffage en examinant les principaux contrats proposés par les gestionnaires d'installation et en identifiant pour chacun d'eux les avantages et les inconvénients, en particulier au regard des nouveaux enjeux. Enfin, il sera analysé les incidences que peuvent avoir les choix en matière d'installation (les comptages par exemple) et des modes d'exploitation sur la quittance et les relations bailleur-locataires.



Fort de plus de 120 adhérents, propriétaires ensemble de près de 2 millions de logements et produisant plus de 50 000 logements par an, Bat'Im Club tient sa réputation à la qualité des manifestations qu'il organise et à la richesse des échanges qui s'y produisent. 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 et vente, diversification, etc.

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'expériences 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 les évolutions réglementaires.

Les thèmes abordés par Bat'Im Club pour l'année 2010 sont le reflet des préoccupations des propriétaires – bailleurs de logements sociaux. Ils sont en effet largement tournés cette année sur la fonction du maître d'ouvrage, en mettant notamment l'accent sur le rôle d'initiateur de nouveaux logements ou à l'origine d'interventions importantes sur le patrimoine existant, dans un contexte où tous les aspects du développement durable sont à conjuguer au quotidien : comment, dans un contexte économique contraint, répondre au mieux aux attentes d'une population de plus en plus fragile tout en garantissant une moindre empreinte écologique ?

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

- >> Les améliorations thermiques (18 mars 2010)
- >> La maîtrise d'ouvrage d'opérations gérées par des tiers (18 mai 2010)
- >> Le logement de demain (19 octobre 2010)
- >> L'évolution de la réglementation technique (14 décembre 2010)

Pour les ateliers, ouverts aux adhérents seulement, il est proposé :

- >> Les Conventions d'Utilité Sociale (1er & 2 avril 2010)
- >> Le bilan des acquisitions en VEFA (24 & 25 juin 2010)
- >> Les réseaux de chaleur (9 & 10 septembre 2010)
- >> La gestion des équipements thermiques (18 & 19 novembre 2010)

Les programmes détaillés de ces journées, ainsi que les bulletins d'inscriptions seront envoyés par courrier et disponibles sur batim-club.com avant chaque manifestation

Contactez-nous : **Bat'Im Club - Sandrine Josse - 2, rue Lord Byron - 75008 PARIS**

Tél : 01 40 75 70 22 - Fax : 01 45 62 90 40

mail : secretariat@batim-club.com

batim-club.com

■ Les améliorations thermiques

Rencontre du 18 mars 2010

Le secteur du logement social a déjà œuvré pour endiguer l'impact des variations économiques du prix de l'énergie sur la quittance des locataires en intervenant sur le patrimoine existant puisqu'il apparaît que la consommation moyenne des logements sociaux s'établit environ 30% en dessous de celle de l'ensemble des logements français (la consommation énergétique moyenne du parc social public en énergie primaire est de 170 KWhEP/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel).

Pour autant, on ne peut se satisfaire d'un tel résultat et les enjeux de développement durable amènent à reconsidérer la situation en ayant une approche structurée, fondée sur une stratégie d'intervention qui prenne en compte une analyse multicritère. Aux clés traditionnelles conduisant à choisir telle ou telle option, sont venus s'ajouter de nouveaux critères tels que, par exemple, les diagnostics énergétiques, les ventes de certificats d'économie d'énergie.

■ La maîtrise d'ouvrage d'opérations gérées par des tiers

Rencontre du 18 mai 2010

Foyers, EHPA, EHPAD et autres structures d'hébergement gérés par les tiers représentent une part non négligeable des patrimoines HLM et de la production nouvelle des organismes. Souvent occultés dans les premières générations de PSP et dans la politique patrimoniale des bailleurs, ils présentent des enjeux importants et spécifiques, en termes de gestion, d'investissement et de maîtrise des risques, qui ne peuvent être ignorés. Les Conventions d'Utilité Sociale signées en 2010 intégreront d'ailleurs, des objectifs et indicateurs de performance en matière d'hébergement et de logement adapté.

Du point de vue du maître d'ouvrage, ces opérations confiées à des gestionnaires externes posent plusieurs questions qui doivent être abordées le plus en amont possible, tant pour le développement de nouveaux projets que pour la restructuration de foyers existants (reconversions de résidences personnes âgées, transformation de FJT en résidences sociales...).

- La question des besoins : la connaissance des besoins réels d'habitat adapté est plus ou moins satisfaisante selon les territoires, et leur mesure n'est pas toujours aisée. Les documents de référence – de type Schéma Gériatologique – pas toujours actualisés, ne suffisent pas à prendre la mesure des besoins réels et à apprécier l'opportunité des projets sur lesquels les bailleurs peuvent être sollicités par un gestionnaire ou une collectivité, ou consultés dans le cadre d'un appel d'offres. Comment s'assurer de la réalité, de la nature et de la pérennité des besoins sur un territoire donné ?
- La maîtrise du risque de gestion dans la durée : comment analyser le « risque gestionnaire » et organiser les relations avec celui-ci dans un cadre juridique clair et adapté ? Au cours des dernières

Au-delà des critères, certains outils ou certaines démarches de nos partenaires peuvent également influencer sur les choix d'investissement et leurs conduites : la troisième ligne de la quittance, les plans climat, les contrats de performance énergétiques, par exemple.

Dans ce contexte, la rencontre proposera d'examiner les conditions de mise en place des investissements sur le patrimoine existant, les techniques à privilégier et les partenariats à conforter, mais également les actions à mener auprès des locataires au regard de l'évolution des façons d'habiter le logement.

On notera que cette rencontre est programmée au lendemain d'un colloque ayant vocation à présenter les solutions lauréates de l'appel à propositions lancé par le PUCA et portant sur la réhabilitation thermique de l'habitat collectif.

années plusieurs réflexions ont été menées au plan local ou national sur l'évolution des conventions propriétaire-gestionnaire : quelles leçons et bonnes pratiques en tirer ? Comment organiser le partenariat avec les gestionnaires externes ?

- Le potentiel d'adaptation des résidences : l'expérience des précédentes générations de foyers - FJT, FTM, RPA... - l'a bien montré : les usages, les besoins évoluent et tôt ou tard peut se poser la question de la restructuration ou de la reconversion des établissements. Pour réduire les risques d'obsolescence à long terme, il est essentiel que ces résidences présentent un potentiel d'adaptation sur le long terme. Comment intégrer cette approche dès la conception des nouveaux programmes ? Quels enseignements tirer de la restructuration des anciennes générations de foyers ?

- L'organisation et les compétences de la maîtrise d'ouvrage : le montage et le suivi de ces opérations d'habitat adapté et d'hébergement gérées par des tiers requièrent une technicité particulière par rapport aux programmes de logements. Quelles sont les compétences nécessaires ? Quelles méthodes de travail ? Quelle organisation adopter ? Faut-il externaliser, en tout ou partie ? Autant de questions que se pose un maître d'ouvrage social qui souhaite se développer sur ce secteur ou qui peut être sollicité dans le cadre du partenariat local.

Afin d'apporter des exemples de réponses opérationnelles, seront présentés les témoignages de maîtres d'ouvrage sociaux engagés sur ce secteur, mais aussi le point de vue de gestionnaires spécialisés et de collectivités locales.

■ Le logement de demain

Rencontre du 19 octobre 2010

Pour aider les opérateurs sociaux à imaginer le logement de demain et faire évoluer leur offre, Bat'Im Club a engagé, avec le soutien de l'Union sociale pour l'habitat et du Fonds d'Intervention pour le Logement Locatif Social, un travail de recherche-action échelonné sur 2009-2010. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la réflexion « Habitat Social 2022 », avec pour objectif d'aboutir à des solutions concrètes, déclinables à court et moyen termes dans la production courante des organismes.

La recherche-action s'est organisée en deux temps.

- En 2009, un groupe de travail associant experts et maîtres d'ouvrage a mis à plat les évolutions socio-démographiques, techniques et des modes de vie susceptibles d'affecter la demande résidentielle de demain, et leur impact potentiel sur la conception des programmes de logements sociaux : qualité et formes urbaines, espaces résidentiels, évolution de la cellule logement...

- En 2010, une dizaine de sites pilotes ont été sélectionnés par les membres de Bat'Im au sein de leur programmation, au stade de l'étude de faisabilité ou de l'avant-projet, afin de tester avec les maîtres d'œuvre des déclinaisons concrètes des pistes de travail identifiées. Les solutions proposées sur les différents projets sont présentées et débattues lors d'une série de revues de projets organisées tout au long de l'année 2010.

La rencontre organisée en octobre marque l'aboutissement de cette démarche prospective pilotée par un petit groupe d'organismes volontaires. Elle est consacrée à la présentation des résultats des travaux menés au cours de ces deux années et des projets pilotes élaborés avec les maîtres d'œuvre sur un panel de sites très diversifiés.

■ L'évolution de la réglementation technique

Rencontre du 14 décembre 2010

Depuis cinq ans, il est proposé, au cours d'une journée, de faire le point sur les nouvelles mesures législatives et réglementaires prises dans les domaines du bâtiment et les évolutions envisagées au plan national et européen affectant tant la construction neuve que le patrimoine existant. Si les thèmes ne sont pas encore connus du fait de la méconnaissance des évolutions, il sera probablement abordé la façon dont sont ou seront déclinées les décisions des Grenelle I & II, les autres thèmes et sujets étant déterminés en fonction de l'actualité qui ne manquera pas, comme tous les ans d'être riche en la matière.

Cette rencontre sera l'occasion de réunir notamment des représentants des Ministères, des experts de l'Union sociale pour l'habitat, mais également des organismes qui viendront présenter les mesures et si possible en évaluer les impacts sur leurs pratiques au travers des expériences.