

LES ACTES DE LA RENCONTRE RÉGIONALE DE L'HABITAT SPÉCIFIQUE



12 décembre 2025
Arras



SOMMAIRE

INTRODUCTION

ÉDITO DE GILLES LECLERC  PAGE 04

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE  PAGE 04

LES ACTES

INTRODUCTION DE LA JOURNÉE  PAGE 07

TABLE RONDE N°1 :
PRODUIRE, VERS UNE FEUILLE DE ROUTE
PARTAGÉE  PAGE 08

TABLE RONDE N°2 :
RÉHABILITATION, UNE URGENCE À AGIR
COLLECTIVEMENT !  PAGE 10

ATELIER 1 :
BAILLEURS, GESTIONNAIRES, RECETTE D'UNE
RELATION ÉQUILIBRÉE  PAGE 12

ATELIER 2 :
REDEVANCE TRANSPARENTE OU FORFAITAIRE,
QUEL MODÈLE CHOISIR ?  PAGE 14

ATELIER 3 :
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE, COMMENT
DÉFINIR ENSEMBLE LES RÉPONSES AUX
BESOINS LOCAUX ?  PAGE 16

CONCLUSION ET PERSPECTIVES  PAGE 18

INTRODUCTION

ÉDITO DE GILLES LECLERC

Le 12 décembre 2025, l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France a organisé à Arras une rencontre régionale dédiée à l'Habitat Spécifique. Cette journée a réuni plus de 70 participants.

Dans un contexte marqué par la hausse du besoin des publics, la fragilisation par des modèles économiques et les exigences croissantes en matière de qualité d'usage et de transition énergétique, l'Habitat Spécifique se trouve à un moment charnière. Face à ces défis, l'URH a souhaité créer un espace de dialogue permettant de dépasser les approches sectorielles et de favoriser une vision partagée.

Le présent document constitue les actes de cette rencontre qui fut riche en échanges, en débats et en propositions. Ces actes ont notamment pour ambition :

- De partager les constats et réflexions posés lors de cette rencontre à l'ensemble de nos partenaires et financeurs ainsi qu'aux élus et décideurs ;
- De prendre de la hauteur sur l'ensemble des échanges afin d'en dégager les pistes de travail ;

Ils constitueront un socle de travail commun en vue de l'élaboration de la feuille de route de l'URH Hauts-de-France en matière d'Habitat Spécifique.



*Gilles LECLERC,
Directeur Général d'Axentia, Responsable de la mission déléguée Habitat Spécifique pour l'URH Hauts-de-France*

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Dans son projet URH 2022/2026, l'URH Hauts-de-France a défini l'Habitat Spécifique comme un défi prioritaire. Depuis 2025, la nouvelle gouvernance de l'URH réaffirme cette position afin notamment de :

- Développer l'offre en Habitats Spécifiques que ce soit dans le cadre de la production neuve ou à travers la réhabilitation des résidences existantes ;
- Garantir le maintien des places agréées en région par la réhabilitation de l'existant ;
- Renforcer la relation bailleurs-gestionnaires pour soutenir la pérennité de long terme des projets.

Dans cette optique, l'URH a souhaité développer et animer un réseau interacteurs dédié à l'Habitat Spécifique dans lequel l'ensemble des parties prenantes (bailleurs, gestionnaires, financeurs) sont invitées à dialoguer. Cette 1ère rencontre régionale constitue donc un premier jalon dans l'élaboration de ce réseau.

LES PARTICIPANTS

L'URH Hauts-de-France a accueilli à l'Hôtel Mercure d'Arras plus de 70 participants. Parmi eux : une douzaine de bailleurs sociaux, des représentants des gestionnaires, des partenaires et des financeurs.

Le programme de la journée était le suivant :

- En matinée : deux tables rondes au sujet des enjeux de production et de réhabilitation de l'Habitat Spécifique ;
- L'après-midi était consacrée à 3 ateliers sur les relations entre bailleurs et gestionnaires ainsi que sur le développement de l'offre.

UNE DÉFINITION DE L'HABITAT SPÉCIFIQUE

L'Habitat Spécifique recouvre une grande diversité d'habitats : dispositifs d'hébergement, logements accompagnés, structures sanitaires et médico-sociales, résidences étudiantes, résidences autonomie pour personnes âgées... L'Habitat Spécifique se distingue du logement social familial « classique » car il s'agit pour les bailleurs sociaux de déléguer la gestion de ces logements à des tiers (associations diverses, CCAS...) capables de fournir des services complémentaires au logement (ex : prestations hôtelières, présence de nuit, accompagnement individualisé...)

« L'Habitat Spécifique, qu'est-ce que c'est ? »

L'Habitat Spécifique recouvre 5 grandes catégories d'habitat :

- **L'hébergement** (hébergement d'urgences, les CHRS et Résidences Hôtelières à Vocation Sociale) ;
- **Le logement accompagné** (résidences sociales généralistes, pensions de familles, les foyers de jeunes travailleurs et les résidences jeunes actifs) ;
- **Les structures médico-sociales** (maisons d'accueil spécialisées, foyers d'accueil médicalisés, résidences autonomie et EHPAD) ;
- **Les logements (hors logements foyers)** : résidences universitaires, colocation, cohabitation intergénérationnelle, habitat inclusif ;
- **Le logement intercalaire ou transitoire.**

Dans le parc social des Hauts-de-France, on comptabilisait, en 2024, 436* établissements relevant de l'Habitat Spécifique soit plus de 25 700 places (hors logement étudiant).

Les besoins identifiés sont importants notamment en logements étudiants, jeunes actifs et pour les seniors en perte d'autonomie.

* Données estimées, en cours d'actualisation

L'IMPACT DES POLITIQUES PUBLIQUES SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SPÉCIFIQUE

Les plans quinquennaux pour le Logement d'abord et de lutte contre le sans-abrisme

Ces deux plans quinquennaux ont notamment posé des ambitions de créations de places en logement accompagné : pensions de famille et résidences sociales.

Le plan Logement d'abord (2018-2022) prévoyait ainsi le développement de 10 000 places en pensions de famille dont **1 152 places dans les Hauts-de-France** et la mise en place de 24 territoires de mise en œuvre accélérée dont 4 situés dans les Hauts-de-France (Département du Pas-de-Calais, Métropole européenne de Lille, Communauté urbaine d'Arras et ville d'Amiens).

Le second plan national Logement d'abord (2023-2027) a fixé à nouveau un objectif de développement de 10 000 places en pensions de famille **dont 960 dans les Hauts-de-France** et un nouvel objectif de 25 000 places en résidences sociales **dont 1500 dans les Hauts-de-France**.

Le plan logements étudiants

Lancé en 2025, le plan logements étudiants a fixé un objectif de production de 45 000 logements étudiants abordables d'ici 2027 dont **10 000 logements sociaux étudiants** et **5 000 logements intermédiaires**. Des moyens financiers renforcés sont mobilisés auprès de la Banque des Territoires.

Dans les Hauts-de-France, les objectifs de production en logements étudiants s'élevaient à **3041 places d'ici à 2030**. En 2025, de nombreux territoires sont en déficit de logements sociaux à destination des étudiants. C'est le cas de la Métropole Européenne de Lille, la ville d'Amiens, le Douaisis ou encore le bassin minier. Le diagnostic des besoins est en cours via l'organisation de 16 dialogues de la vie étudiante.

Le programme AGiLE de la Banque des Territoires

Le programme AGiLE a pour objectif de créer 75 000 logements étudiant d'ici 2030 (50 000 en loyer social et intermédiaire).

Le programme AGiLE, initié et piloté par la Banque des Territoires, soutiendra, en dette (3.5 Md€ de prêts sur Fonds d'épargne) et en fonds propres (1,5Md€ d'investissement de la Banque des Territoires et de filiales du groupe Caisse des Dépôts, aux premiers rangs desquelles Icade et CDC Habitat), la construction, la transformation d'actifs existants et la réhabilitation lourde de logements étudiants*.

Les politiques publiques dédiées aux personnes âgées

La loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l'autonomie comporte plusieurs volets (prévention de la perte d'autonomie et lutte contre l'isolement, maltraitance et droits des personnes en établissement, activités et régulation des EHPHAD...) dont le dernier est dédié à l'Habitat Inclusif. Cette loi prévoit notamment la possibilité pour les organismes Hlm de louer des locaux collectifs résidentiels aux porteurs d'habitats inclusifs.

Par ailleurs, le plan grand âge aura probablement des impacts sur la production de logements à destination des personnes âgées. D'ores-et-déjà, le PLFSS 2026 consacre une enveloppe spécifique à l'« habitat intermédiaire / habitat partagé » pour personnes âgées, avec un objectif de création d'environ 10 000 places et un effort budgétaire d'environ 100 millions € en 2026.

Outre l'habitat partagé, des crédits sont renforcés pour le médicosocial (EHPAD, services à domicile, investissement), ce qui soutiendrait aussi la rénovation, l'extension ou la recomposition de l'offre de logements établissements pour personnes âgées.

* Source : Plan logements étudiants, dossier de presse, septembre 2025

LES ACTES

INTRODUCTION DE LA JOURNÉE

INTERVENANTS

Gilles LECLERC

Directeur Général d'Axentia,
Responsable de la mission déléguée Habitat
Spécifique pour l'URH Hauts-de-France

Florent WILPOTE

Responsable de l'appui à la relation client,
direction Hauts-de-France
Banque des Territoires

Jérémy SULKOWSKI

Directeur Général Adjoint du pôle Habitat et
Solidarités,
Communauté Urbaine d'Arras

Gilles LECLERC a souligné les enjeux forts et structurants pour le mouvement Hlm :

- Diversifier l'offre en réponse à tous les besoins, tous les publics notamment sur le territoire des Hauts-de-France. En effet, la région des Hauts-de-France est marquée par une population fragile ayant des besoins importants en Habitat Spécifique ;
- Objectiver collectivement les besoins pour permettre aux bailleurs sociaux de répondre aux attentes des territoires (en matière de production et de réhabilitation) ;
- Renforcer la relation bailleur gestionnaire pour soutenir cette forme spécifique de logement social (logements avec services).

Florent WILPOTE a tenu à rappeler que :

- A l'échelle de la région Hauts-de-France, les besoins sont nombreux et divers notamment en logements pour les étudiants et les jeunes actifs.
- Elle se tient aux côtés des bailleurs sociaux et des gestionnaires d'Habitat Spécifique dans la mobilisation de financements par exemple dans le cadre du programme AGiLE (cf. ci-avant).

« Offrir des logements à tous les publics, cela demande un travail de dentelle »

Jérémy SULKOWSKI, Directeur Général Adjoint du pôle Habitat et Solidarités, Communauté Urbaine d'Arras.

Enfin, la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) a rappelé que le volet solidarité de son Programme Local de l'Habitat (PLH) comprend des orientations en matière d'Habitat Spécifique (FJT, EHPAD). La CUA a également souligné un objectif d'acculturation des bailleurs au sujet de la santé mentale.

TABLE RONDE

PRODUIRE, VERS UNE FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE

INTERVENANTS

John BRUNEVAL

Responsable Service ECLAT
DREAL

Valérie CHASTANG

Responsable du développement
Maisons & Cités

Guillemette LESCURE

Cheffe de service PLH
Métropole Européenne de Lille

Lydie RENARD

Directrice de l'association Aréli
Représentante de l'UNAF0

Louison VAESKEN

Directrice régionale adjointe
Action Logement Services

ANIMATRICE

Julie DUMEZ

Journaliste

RETOUR SUR LES ÉCHANGES

« *Aujourd'hui l'offre en Habitat Spécifique compense peu les besoins* »

Guillemette LESCURE, Cheffe de projet PLH,
MEL

Dans les Hauts-de-France, les besoins en développement d'Habitat Spécifique sont importants notamment dans les métropoles (Lille, Amiens, Beauvais) mais également dans de plus petites communes périurbaines. Jeunes (en emploi ou non), étudiants, seniors, personnes précaires et en rupture de parcours ont besoin de logements à prix abordables et adaptés à leurs problématiques. Pour répondre à la diversité des besoins dans chaque territoire, il est important également de développer des opérations qui garantissent une mixité sociale en diversifiant les financements (PLS, PLUS, PLAI) et les publics (programmes intergénérationnels par exemple).



Il s'agit également de trouver des solutions innovantes : logements modulaires pour les ouvriers du bâtiment et logements dédiés à des jeunes au sein de résidences autonomie par exemple.

Zoom sur le logement accompagné

Les 2 plans quinquennaux Logement d'abord ont affirmé de fortes ambitions en matière de production de logements accompagnés. Mais ces ambitions sont concurrencées, d'une part, par la crise énergétique qui fragilise les ménages et les gestionnaires et, d'autre part, par une insuffisance des financements d'investissement. En effet, il faudrait (pour un bon équilibre d'opération) 35 à 45 000 € de subvention par logement accompagné et malgré les efforts financiers réalisés, l'ensemble des subventions atteignent aujourd'hui au maximum 25 000 € par logement.

« Il faut se donner les moyens de nos ambitions »

Lydie RENARD, Directrice de l'association Areli et représentante de l'UNAFO

C'est pourquoi en 2023, une plateforme d'ambition a été signée par l'ensemble des acteurs et partenaires du logement accompagné (Action logement, Banque des Territoires, URH Hauts-de-France, URHAJ, URCLAJ, UNAFO). Cette plateforme porte 7 ambitions en matière de développement du logement accompagné.

Pour accéder à la plateforme, scannez le QR code :



« Avant l'Habitat Spécifique c'était de l'innovation, à la marge, dans un service. Aujourd'hui, c'est notre quotidien »

Valérie CHASTANG, Responsable du développement, Maisons & Cités

Les bailleurs sociaux doivent se doter d'une stratégie patrimoniale en matière d'Habitat Spécifique afin de développer une offre qui vient répondre aux besoins divers des habitants d'un territoire. Pour ce faire, les bailleurs peuvent s'appuyer sur les acteurs porteurs de projets du territoire (associations notamment) et sur les collectivités et la programmation affichée dans leur PLH.

ENJEUX IDENTIFIÉS



1. Augmenter les subventions en investissement afin de répondre aux enjeux de développement portés par les différentes politiques publiques.
2. Privilégier des programmes mixtes sur le plan des financements (PLS, PLUS, PLAI) et sur le plan des publics logés (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales...)
3. Construire et développer dans l'optique de répondre aux besoins du territoire plutôt qu'aux opportunités foncières.
4. Inciter les bailleurs à dessiner leur propre stratégie patrimoniale en matière d'Habitat Spécifique.
5. Mobiliser et acculturer les élus locaux sur le sujet de l'Habitat Spécifique en objectivant les besoins sur les territoires et en partageant les appels à projet dédiés à cette thématique.

TABLE RONDE

RÉHABILITATION, UNE URGENCE À AGIR COLLECTIVEMENT !

INTERVENANTS

Giovanni FRATTINI

Président

Union Régionale de l'Habitat Jeunes

Rémy LAPORTE

Responsable "Habitat thématique"

Union Sociale pour l'Habitat

Gilles LECLERC

Directeur Général d'Axentia,

Responsable de la mission déléguée Habitat
Spécifique pour l'URH Hauts-de-France

Marine RACKELBOOM

Directrice

URIOPSS Hauts-de-France

ANIMATRICE

Julie DUMEZ

Journaliste

RETOUR SUR LES ÉCHANGES

Un parc vétuste à identifier

Selon l'USH, on dispose de peu de chiffres en ce qui concerne l'Habitat Spécifique d'où l'intérêt de réaliser des études à ce sujet. Il y a 312 000 places d'Habitat Spécifique en France dont plus de 25 000 places dans les Hauts-de-France. Il s'agit là de données chiffrées estimatives, à fiabiliser. Les organismes de logement social des Hauts-de-France détiennent 37% du parc d'Habitat Spécifique de la région. 39% de ce parc de logements présente des étiquettes énergétiques dégradées (E, F, G) contre 16% du parc de logement social classique.

C'est pourquoi l'URH Hauts-de-France a lancé en novembre 2025 une étude relative à la transition environnementale du parc d'Habitat Spécifique. Les enjeux de cette étude sont de faire un état des lieux du parc à l'échelle régionale notamment sur les besoins de réhabilitation énergétique puis



de mobiliser collectivement l'ensemble des partenaires et financeurs sur les moyens à mettre œuvre. Spécificité de ce parc, l'Habitat Spécifique est souvent concerné par des changements d'usages (ex : chambre en studio) pour lesquels des travaux d'ampleur sont également nécessaires.

D'importants besoins en financement

Le parc d'Habitat Spécifique des Hauts-de-France est donc concerné par d'importants besoins en réhabilitations thermiques et/ou d'usages. A titre d'exemple, selon l'URHAJ Hauts-de-France, 55% des logements en FJT ont besoin d'une réhabilitation (thermique et/ou usage). Mais les réhabilitations qu'elles soient thermiques et/ou d'usages sont des opérations complexes, chères - le coût de la rénovation d'un logement s'élève à 61 000 € - et les subventions ne sont pas suffisantes. En outre, les gestionnaires, parfois de petites structures associatives avec de faibles moyens, ne peuvent participer financièrement aux opérations de réhabilitation.

« Il y a urgence à réhabiliter, il y a urgence à assurer la dignité de l'accueil des publics »

Marine RACKELBOOM, Directrice de l'URIOPSS Hauts-de-France

À cela s'ajoute, pour le parc à destination des personnes âgées ou en situation de handicap (résidence autonomie par exemple) des besoins en adaptation des logements.

Ces adaptations sont mises en œuvre plus facilement dans le cadre de la production de nouveaux logements (neufs) que dans le parc existant, pouvant présenter des contraintes techniques de structure.

ENJEUX IDENTIFIÉS



1. L'un des principaux enjeux est avant tout financier car le coût des réhabilitations (thermiques et/ou d'usage) est élevé. Il faut donc trouver des sources de financements.

- On peut par exemple penser à des modèles transitoires d'occupation pour compenser la baisse des financements liée à la baisse de l'activité.
- Plus globalement, il s'agit de développer l'ingénierie financière chez les bailleurs car un programme de réhabilitation peut durer plusieurs années.

2. Il existe également des enjeux forts en matière d'acculturation des partenaires (bailleurs et gestionnaires) au sujet de l'Habitat Spécifique. Il s'agit notamment :

- De faire connaître ces produits et leur diversité aux organismes de logements sociaux ;
- De partager le champ lexical de l'Habitat Spécifique entre bailleurs et gestionnaires ;
- D'acculturer les gestionnaires au sujet de la production de l'Habitat Spécifique.

3. Dans le champ des établissements médico-sociaux, il faudrait concevoir un habitat dans lequel :

- Les locataires/résidents se sentent bien et disposent d'un accompagnement de qualité,
- Les salariés bénéficient d'une réelle qualité de vie au travail.

ATELIER

BAILLEURS-GESTIONNAIRES, RECETTE D'UNE RELATION ÉQUILBRÉE

INTERVENANTS

François-Xavier BERTHION

Conseiller juridique, pôle Gestion Locative,
Direction juridique et fiscale Union Sociale pour
l'Habitat

Christine DRAPIER

Directrice Habitats Spécifiques
Habitat du Nord

Frédéric MEURANT

Directeur Général
APEI Les Papillons Blancs de Maubeuge

ANIMATRICE

Marie GENIN

Chargée de mission Habitat Spécifique
URH Hauts-de-France

RETOUR SUR LES ÉCHANGES

Un cadre réglementaire spécifique peu fourni

Les relations contractuelles entre bailleurs et gestionnaires peuvent parfois être « compliquées », « conflictuelles », « intenses ». D'où la nécessité d'établir un « dialogue », une bonne « coordination » entre bailleurs et gestionnaires ainsi qu'un climat de « confiance ».

Le cadre « réglementaire spécifique » qui régit les relations bailleurs gestionnaires est assez peu étoffé. En fait, il n'existe pas de dispositions dédiées à la relation propriétaire / gestionnaire.



Les échanges ont rappelé l'existence de deux notes ministérielles anciennes, sans réelle portée juridique, ce qui renforce l'insécurité contractuelle :

- Note du 13 janvier 1981 qui clarifie les conditions de location entre les organismes propriétaires et gestionnaires (pour les logements foyers) ;
- Note du 28 février 1983 qui propose un ajustement de la composition du loyer dû par le gestionnaire au propriétaire.

Des règles sont posées dans la convention APL (relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux par exemple) ; convention APL qui renvoie elle-même à la convention bipartite entre propriétaire et gestionnaire. En résumé, tout repose sur les conventions bipartites signées entre bailleurs et gestionnaires. Plus la convention bipartite est succincte, c'est-à-dire par exemple qu'elle ne définit pas la répartition des responsabilités, des charges, des provisions, plus le risque de litige est élevé entre le bailleur et le gestionnaire. Par ailleurs, les conventions sont parfois très anciennes et ne prévoient pas de clauses de revoyure. Elles ne sont donc pas remises à jour et ce, parfois durant des décennies.

Les principaux litiges portent sur l'entretien du bâti : la toiture, les infiltrations, le chauffage et surtout sur les enjeux de réhabilitation (thermique et/ou d'usage).

Des risques pour les deux parties

A ce flou juridique, s'ajoutent également des risques liés aux temporalités longues des conventions, des prêts. Le bailleur prend un risque en s'endettant sur plusieurs années afin de monter une opération tandis que le gestionnaire s'expose à de potentielles baisses de subventions. La hausse des coûts de l'énergie conjuguée à une vétusté thermique des logements vient fragiliser les ménages qui sont logés dans ces établissements. Ces ménages sont ensuite moins solvables, ce qui dégrade le modèle économique du gestionnaire puis, par ricochet, celui du bailleur. Ceci confirme le besoin en réhabilitations thermiques de ces logements (cf. table ronde) mais le gestionnaire n'est pas toujours capable d'absorber la hausse des redevances que cela peut impliquer.

L'un des enjeux est aussi pour les bailleurs comme pour les gestionnaires de pouvoir se comprendre en dépit de fonctionnements et de pratiques différentes.



AXES DE TRAVAIL IDENTIFIÉS COLLECTIVEMENT

Voici quelques pistes de travail issues des échanges pour une meilleure relation contractuelle entre bailleurs et gestionnaires :

- Rédiger une convention bipartite très « barbare » et très explicite avec une grille de répartition annexée ;
- Favoriser la communication entre le bailleur et le gestionnaire (échanges, visites, rencontres régulières, COPIL...) et la formation des gestionnaires pour une meilleure anticipation des besoins et des problématiques de l'un et de l'autre ainsi qu'un meilleur entretien du bâti ;
- Prendre le temps de réactualiser les outils (conventions, grilles) ;
- Relayer les besoins de financement des bailleurs sociaux à la banque des territoires sur l'Habitat Spécifique.

ATELIER

REDEVANCE TRANSPARENTE OU FORFAITAIRE, QUEL MODÈLE CHOISIR ?

INTERVENANTS

Léa MORESTIN

Directrice Transformation et Transition énergétique
Axentia

Frédéric LEMESLE

Directeur d'agence territoriale
Axentia

ANIMATRICE

Paméla PRUVOST

Responsable du Pôle Territoires et Solidarités
URH Hauts-de-France

RETOUR SUR LES ÉCHANGES

Le modèle économique d'un gestionnaire (locataire) et celui de son propriétaire sont sensiblement différents d'où l'enjeu d'établir dès le départ un partage des principes sur lesquels se fondent l'équilibre financier du partenariat.

Tout d'abord, il s'agit de savoir quels sont les statuts de chaque partenaire (propriétaire ou locataire) et d'en identifier les limites et les risques. 3 options possibles :

1. Le bailleur social est propriétaire, son gestionnaire sera donc locataire ;
2. Le bailleur social peut être « promoteur » puis vendre en VEFA un immeuble à un gestionnaire ;
3. Enfin, le gestionnaire peut être propriétaire et assurer seul la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble.



Autre grande principe : le type de redevance payée par le locataire/gestionnaire. S'agit-il d'une redevance transparente qui facture aux locataires les différentes charges au réel ? Ou s'agit-il d'une redevance forfaitaire ?

Les différences entre les deux types de redevance ont été présentées et débattues en séance. Il y a un intérêt réel de former tous les acteurs sur le sujet.

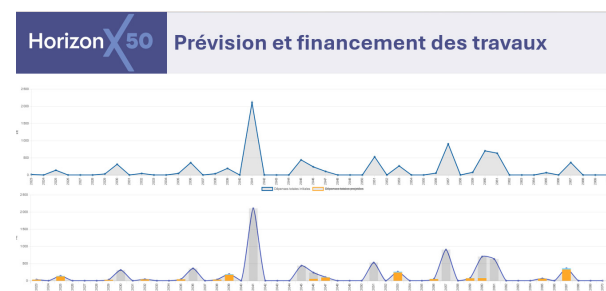
Dans les deux cas, des variations de charges (factures d'énergie, taux du Livret A) peuvent venir affecter la solidité du modèle économique de l'opération et la solvabilité de l'un et/ou de l'autre des partenaires

Le pilotage et l'anticipation des situations à risques permettent donc, sur le long terme, une bonne gestion de la redevance entre un bailleur et son gestionnaire.

« HORIZON 50 : UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION DÉVELOPPÉ PAR AXENTIA »

L'ESH Axentia, spécialisée dans l'habitat thématique, a développé Horizon 50, un outil d'aide à la décision pour :

- Garantir la pérennité des financements et valider les évolutions du patrimoine dans le temps.
- Avoir une vision par établissement et sur l'ensemble du parc pour l'intégration dans la stratégie patrimoniale et les business plan. Les résultats sont objectivés pour accompagner l'évolution des établissements.
- Constituer un appui aux échanges entre gestionnaires, bailleurs et autorités de tutelle dans une logique de transparence.



BON À SAVOIR

La convention bipartite (bailleur/gestionnaire) **peut prévoir** qu'à l'issue de la période des emprunts, **la redevance soit remplacée par un loyer** (comportant toutes les charges - donc forfaitaire) **à négocier** entre le propriétaire et le gestionnaire.

La PCRC* est dédiée à l'immeuble (cf. conventions APL également à l'immeuble ou à la résidence). Aussi, elle est difficilement « mutualisable » car pourrait mettre en difficulté les partenaires notamment en cas de cession d'un des immeubles ou en cas de location à un nouveau gestionnaire.

AXES DE TRAVAIL IDENTIFIÉS COLLECTIVEMENT



- Étudier la possibilité de mettre des fonds propres hors activité SIEG** ;
- Vérifier si un choix entre redevance transparente et forfaitaire existe réellement (si les partenaires ne sont pas contraints par le type d'Habitat Spécifique)
- Établir une liste de « sujets redevance » issus des jurisprudences ;
- Étudier les profils de prêt de la BDT car certains profils de prêts permettent d'amortir les variations du Livret A ;
- Étudier les conditions de passage d'un modèle de redevance à un modèle loyer ;
- Vérifier les modalités de transfert d'autorisation de gestion (lors d'un changement de gestionnaire). Quid de conventions de financement (Etat) et de la convention bipartite ? ;
- Vérifier dans quels cas le montant de la redevance peut jouer sur les prix de journées affectés par les financeurs.

* Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants

** Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission d'intérêt général. Les SIEG couvrent un large spectre d'activités dont notamment les services sociaux et de santé tels que les hôpitaux, les établissements pour les personnes âgées et handicapées, les crèches.

ATELIER

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE, COMMENT DÉFINIR ENSEMBLE DES RÉPONSES AUX BESOINS LOCAUX ?

INTERVENANTS

Ménouar MALKI

Délégué régional
Union Régionale pour l'Habitat Jeunes

Cédric LAIGLE

Délégué régional
AFEV

Pierre GRAGLIA

Développeur territorial
AFEV

ANIMATRICE

Lucile GARNIER-GUILBAULT

Chargée de mission appels à projets, financement
et innovation
URH Hauts-de-France

RETOUR SUR LES ÉCHANGES

Diagnostiquer les besoins en Habitat Spécifique sur un territoire peut prendre du temps surtout lorsqu'il s'agit de répondre assez finement aux besoins du territoire.

À titre d'exemple, l'AFEV Hauts-de-France (Association de la Fondation Etudiant pour la Ville) déploie une dynamique de préfiguration dans le cadre de ses projets d'habitat. En effet, avant de monter un projet d'habitat à destination des étudiants, l'AFEV développe une démarche de co-construction des projets d'habitat avec ces derniers, en accord avec leurs souhaits et leurs besoins.

Néanmoins, les formes d'habitats souhaitées par un groupe de personnes (étudiants, seniors) à un instant T ne correspondra peut-être plus à l'opé-



ration qui sera livrée des années plus tard car ces personnes auront évolué, déménagé. Ce travail de dentelle se heurte donc à la durée des opérations, souvent longues à sortir de terre.

Par ailleurs, ce qui se dessine lors de démarches de préfiguration peut ne pas coïncider avec les stratégies des collectivités et/ou des bailleurs sociaux. Par exemple, un bailleur aura plus de difficultés à équilibrer une opération comptant peu de logements. Les besoins en changements d'usages nécessitent également des financements souvent difficiles à obtenir (cf. ci-avant). Enfin, les logiques d'opportunités foncières qui gouvernent bien souvent les décisions en matière de projets d'habitat ne répondent pas toujours aux besoins du territoire.

Ces dynamiques de préfiguration restent néanmoins intéressantes et peuvent se dupliquer à de nombreux types de publics : seniors, personnes en situation de handicap. Mais il faut concevoir des projets qui ne deviendront pas trop vite obsolètes au regard des besoins exprimés.

A une autre échelle, l'URHAJ Hauts-de-France a réalisé un Schéma Régional de Développement de l'Habitat Jeune dans 9 territoires des Hauts-de-France comprenant un diagnostic des besoins en Habitats Jeunes, des préconisations et des pistes de réflexions.

Scannez le QR code pour accéder au Schéma Régional de Développement de l'Habitat Jeune :



« Il faut considérer une Résidence Habitat Jeune comme un équipement qui structure le territoire »

Ménouar MALKI, Délégué régional de l'URHAJ Hauts-de-France



AXES DE TRAVAIL IDENTIFIÉS COLLECTIVEMENT

- Revaloriser les formes d'Habitat Spécifique comme un équipement nécessaire au territoire pour faciliter l'acceptation de ces formes d'habitat (pensions de famille, résidences sociales, RSJT...)
- Proposer des projets innovants et adaptés aux besoins actuels (offres de services, espaces partagés, domotique...) en dépit des contraintes financières.
- Penser le bâti, la résidence au sein d'un quartier, d'un environnement afin de proposer aux futurs habitants un réel projet de vie et pas seulement un logement.

CONCLUSION & PERSPECTIVES

Cette journée a confirmé le besoin de développer des Habitats Spécifiques mixtes (sur le plan social) et diversifiés (publics) sur une grande partie du territoire des Hauts-de-France. Mais les besoins en financements sont criants que ce soit pour développer l'offre nouvelle ou pour la réhabilitation de ce parc.

Les échanges ont mis en lumière la nécessité pour les bailleurs et gestionnaires d'entretenir des relations étroites, de bien communiquer, de rédiger des conventions bipartites solides et étoffées et de maintenir ouverte la négociation. Ils ont également confirmé que le développement de l'offre ne pouvait se faire sans une définition des besoins en concertation avec les futurs habitants et les territoires.

Cette rencontre en appelle désormais d'autres et sur nombreuses thématiques : ingénierie financières, Habitat Spécifique dédié à un public en particulier (séniors par exemple), production de logements innovants, réhabilitation des produits spécifiques anciens... La richesse des échanges produits lors de cette journée va permettre à l'URH de définir sa feuille de route. L'URH se tiendra également aux côtés de l'ensemble des acteurs de l'Habitat Spécifique afin d'animer le réseau dans le cadre de rencontres, de webinaires et d'ateliers divers.

VERS UNE AMBITION RÉGIONALE AUTOUR DE L'HABITAT SPÉCIFIQUE

2022

Inscription de l'Habitat Spécifique comme un défi prioritaire dans le projet URH Hauts-de-France 2022-2026

2025

Réaffirmation de cette priorité :

- Recrutement d'une chargée de mission dédiée à la thématique
- 1ère rencontre régionale de l'Habitat Spécifique le 12 décembre 2025

2026

- Rédaction de la feuille de route de l'URH Haut-de-France
- Mise en place d'ateliers, de webinaires
- Organisation d'une nouvelle rencontre régionale

2027

Vers une ambition régionale affirmée en matière d'Habitat Spécifique (concernant les enjeux de production et de réhabilitation)





Adresse :
521 Avenue du Président Hoover
59000 LILLE

Antenne :
59 Quai Charles Tellier
80000 AMIENS

contact-hdf@union-habitat.org

