

**POUR UN LOGEMENT SOCIAL FAVORABLE
À LA SANTÉ**



LE COMITÉ PROSPECTIF

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par Dominique Belargent, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Apols composé de :

- Loïc Bonneval, Maître de conférences en sociologie à l'Université Lumière Lyon 2, chercheur au Centre Max Weber
- Claire Carriou, Professeure à l'École d'urbanisme de Paris, Chercheuse au Lab'Urba
- Jean-Pierre Comte, Président de Polylogis SAS
- Pascal Friquet, Président du directoire du Logis familial varois et du Logis familial, Groupe 1001 vies habitat
- Matthieu Gimat, Maître de conférences en aménagement et urbanisme, Chercheur au laboratoire Géographie-Cités
- Dominique Hoorens, économiste, ancien Directeur des études de l'USH
- Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS
- Franck Martin, Directeur Général de l'Apols et de l'École de la rénovation urbaine
- Aïcha Mouhaddab, Directrice Générale de l'AURA Hlm
- Audrey Pelan, Responsable communication, Directrice du projet Paroles Libres
- Patrick Sciberras, Directeur Général de la coopérative Hlm Keredes
- Patrice Tillet, Directeur Général du Groupe Arcade-VYV
- Marie-Laure Vuittenez, Directrice générale d'Habitat & Métropole, Présidente de la commission Quartiers, sécurité, emploi de l'USH



7 MAI 2026

PARTIE 1 : L'ENTRETIEN

Pour ce nouvel entretien autour de l'actualité du secteur l'Afpols avait choisi un thème qui peut paraître éloigné des préoccupations quotidiennes des bailleurs et de leurs collaborateurs voire de la vie de certains habitants. Pourtant, il n'en est rien, comme l'ont démontré l'intervenant et son discutant dans leurs échanges, à condition bien sûr d'accepter que le logement et plus encore le logement social peuvent jouer un rôle déterminant dans les parcours individuels, familiaux, relationnels de leurs occupants, qu'ils participent de leurs actions et de leurs choix, de leurs contraintes aussi et qu'ils contribuent ou pas à leur bien-être.

C'est bien ainsi qu'il faut entendre le thème de la santé choisi pour cette nouvelle rencontre, dans son sens le plus large. Invités donc, Patrice Tillet, Directeur Général du groupe Arcade VYV qui a fait le choix d'inclure la santé dans ses priorités et l'Urbaniste Yankel Figalkov, Sociologue reconnu de l'habitat, professeur à l'École nationale d'architecture de Paris-Val-de-Seine, à l'origine d'une recherche récente sur les inégalités sociales de santé dans le logement.

Interrogé en première partie sur les raisons du rapprochement de l'orga-

nisme Arcade avec le groupe VYV, premier acteur mutualiste de la santé et de la protection sociale, Patrice Tillet donne trois dates clés : 2019, la signature de l'accord, 2022, la création d'un label « logement santé » appliqué à la construction neuve et 2025, l'extension du label à la réhabilitation. Aujourd'hui, le groupe rassemble 40 organismes et 215 000 logements dont 25 000 en résidence spécifique. 2026 verra la mise en place d'un nouveau projet stratégique pour aller plus loin, avec des services supplémentaires. Il y reviendra.

Patrice Tillet se souvient bien des réactions lors du regroupement d'Arcade avec VYV, apparu comme le mariage de la carpe et du lapin ! Qu'allaient-ils faire ensemble ? Mais très rapidement, assurément-il, s'est imposée la conviction des deux côtés que le logement est bien un déterminant de la santé. Constat confirmé par plusieurs travaux scientifiques, dont ceux parus dans la célèbre revue britannique « The Lancet ». Dès lors la réunion de ces deux acteurs majeurs s'imposait avec un même objectif : améliorer la vie par l'habitat.

Cette décision est-elle apparue d'autant plus nécessaire que les habitants des logements HLM sont de condition modeste ?

Absolument, répond Patrice Tillet sans hésiter. Ce sont des publics vulnérables économiquement, donc ils le sont aussi en termes de santé.

Confrontés en permanence à des arbitrages financiers : est-ce que mon argent va servir pour payer mon loyer, pour l'éducation de mes enfants ou pour ma santé ?



Pour eux c'est presque la double peine, observe-t-il. Assez souvent, la santé est mise de côté au profit d'autres choix. Il veut aussi mentionner dans le rapprochement avec VYV les enjeux de santé mentale, le besoin de soutien psychologique pour de nombreux locataires, quand le repli sur soi entraîne le manque d'attention à sa propre santé et à celle de son environnement proche, les enfants, les parents, le conjoint.

C'est aussi pour cela que nous voulons agir, insiste Patrice Tillet. L'idée générale est d'élargir la notion de santé à celle de bien-être, auquel chacun peut prétendre. C'est bien à ce niveau que le groupe entend agir ; sur les conditions de vie, l'alimentation, l'âge, les déplacements, l'éducation des enfants et la solitude, très fréquente. Autant de facteurs d'un environnement plus ou moins favorable,

dont on voit tout de suite les effets sur la santé.

Avec un tel rapprochement, se pose évidemment la question de la réaction des collaborateurs. Ont-ils été consultés, de quelle manière ?

Cette décision concernait en priorité les actionnaires, pour des raisons stratégiques, répond Patrice Tillet. Adosser un groupe HLM à une mutuelle avait une signification politique forte, au-delà des sujets de gouvernance. Par ailleurs, le groupe VYV apportait des capacités financières au groupe Arcade, c'était important.

Mais très vite, ajoute-t-il, les collaborateurs, comme toutes les parties prenantes ont compris que la santé était un enjeu majeur. Il en est certain, plus personne aujourd'hui ne dirait :

Je ne comprends pas pourquoi on doit se préoccuper de ce sujet-là ! A condition bien sûr pour le groupe de respecter ce qu'il appelle la symétrie des attentions, et d'entendre les revendications des collaborateurs : on veut bien travailler pour la santé des locataires mais pensez aussi à la nôtre ! Un enjeu fort, estime Patrice Tillet : il faut avoir des attentions pour les locataires que nous logeons, mais aussi pour nos collaborateurs qui ne délivreront bien le service autour de la santé et du bien-être que s'ils ont le sentiment que les leurs sont pris en compte. Un double défi qui peut d'ailleurs s'appliquer à d'autres thèmes que le groupe doit traiter.

« On veut bien travailler pour la santé des locataires mais pensez aussi à la nôtre ! »

Autre interrogation sur les collaborateurs : les plus impliqués sont-ils ceux qui se trouvent le plus au contact des habitants ou le groupe a-t-il réussi à responsabiliser et intéresser l'ensemble du personnel ?

Patrice Tillet se réjouit de la question car, dit-il : la réponse n'est pas celle que vous attendez ! Comme il l'a rappelé le groupe a commencé, par un label santé-habitat sur la production neuve, afin de proposer de nouveaux services et de nouveaux produits logements adaptés. Ce qui signifie plutôt l'intervention de collaborateurs relativement éloignés ; à l'évidence les équipes de maîtrise d'ouvrage ne voient pas très souvent les locataires, beaucoup moins qu'un gardien, qu'un chargé de secteur

ou une conseillère en économie sociale et familiale. Pour effectuer leurs travaux, raconte Patrice Tillet, ils sont donc allés voir leurs collègues qui connaissent mieux les attentes des habitants : il leur a fallu se frotter à des amicales de locataires pour savoir ce qu'elles attendaient d'eux ! Mais ils ont vu aussi, et c'est la chance d'Arcade VYV, des spécialistes d'urbanisme de la santé, de conception du logement au sein du groupe et des partenaires santé. Cela a permis de bonnes coopérations.

Et du côté des habitants, comment ont-ils été impliqués dans le processus ? Y a-t-il eu des réactions négatives ou surprises ?

Bien sûr, répond Patrice Tillet. Le label sur la construction neuve a vraiment été conçu par nos sociétés, avec l'appui des services support du groupe. Mais nous sommes allés chercher aussi de l'ingénierie, de l'imagination, de la créativité au plus près des territoires. Et nous avons constaté que les besoins n'étaient pas tous les mêmes. Il a fallu sans cesse élargir la focale et le dialogue avec les locataires a été très intéressant.

Très souvent, par exemple, les personnes rencontrées ne s'intéressaient qu'à la question du maintien à domicile des seniors. On le sait, le sujet est partout en tête dans l'ordre des préoccupations des habitants. Nous y répondons mais nous ne voulons pas être stigmatisés sur ce seul sujet, indique Patrice Tillet, convaincu par ailleurs que le logement social dans son ensemble n'est pas mauvais là-dessus ! Tous les organismes s'en occupent, avec beaucoup d'engagement et de responsabilité.

Et tous s'attendent en effet à être confrontés à la santé mentale des locataires, à l'augmentation des maladies chroniques ; 25 % des Français seront atteints d'une maladie chronique dans les années futures.

Le groupe Arcade VVV en est conscient mais souhaite intervenir hors du sujet du vieillissement des seniors. Considérant par ailleurs que les jeunes aussi ont de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement abordable. Ils le disent eux-mêmes : nous avons quitté notre territoire, nos attaches familiales et amicales en allant faire nos études ou travailler ailleurs, dans un endroit où nous ne connaissons personne. Nous nous sentons isolés. Nous pourrions être tentés par des addictions, prendre de mauvais réflexes d'alimentation, faire moins de sport, etc. Les jeunes, estime Patrice Tillet, sont les grands oubliés de l'après Covid, y compris dans le logement. Il veut réfléchir à l'instauration de nouveaux services à leur intention, afin de lutter contre les addictions, l'isolement, la mauvaise alimentation et d'encourager la reprise d'une activité sportive salubre. Ce sont aussi des enjeux de prévention de santé, assure-t-il.

« Les jeunes aussi ont de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement abordable »

S'il devait faire un premier bilan des actions engagées depuis le rapprochement entre Arcade et VVV, il dirait en premier lieu que l'idée a vraiment fait son chemin au sein des équipes.



Il note aussi que les collectivités locales, les élus, les partenaires, le monde associatif, se montrent intéressés et demandent un partenariat avec le groupe. Un appel à manifestation d'intérêt vient par exemple d'être lancé sur l'alimentation avec des associations présentes sur un territoire : un thème éminemment lié à la santé. Selon lui, tout un écosystème, qui était peut-être marginal dans le logement abordable, est en train de se structurer autour de cette impulsion portée par son groupe.

Un autre sujet dont il se montre fier, c'est l'écoute habitant : pas un seul bailleur en Europe ne propose comme nous, « h24, 7 jours sur 7 », des psychologues au téléphone pour résoudre les problèmes des locataires mais aussi plus largement ceux liés à leurs droits ! Un soutien psychologique précieux.

Mais la santé mentale et la situation de l'habitant malade sont des sujets éloignés du bien-être, de l'alimentation, des déplacements ou de la vie familiale. Toute la difficulté n'est-elle pas d'éviter que les uns prennent le pas sur les autres ?

La santé mentale, développe Patrice Tillet est un réel problème parce le logement social n'est pas forcément la bonne place pour les personnes atteintes. Les bailleurs sociaux font en sorte qu'elle soit mieux accompagnée que dans d'autres lieux où elle reste souvent invisible, sans soutien ni appui. On sait aussi que l'hospitalisation, n'est pas toujours une réponse pertinente. Il peut s'agir d'une dépression temporaire, suite à un événement dans la famille. Nous essayons d'approcher toutes ces dimensions, assure Patrice Tillet.

Quand un locataire cesse de payer son loyer, il n'exprime pas toujours ses raisons. Il faut essayer de tisser un lien avec lui avant d'arriver au contentieux, s'appuyer sur la plateforme téléphonique et sur le soutien psychologique, lequel pris en charge par les mutuelles. Un français sur cinq est couvert par une mutuelle du groupe VYV, rappelle-t-il au passage. C'est une double responsabilité, les loger et les couvrir. Cette approche bienveillante de l'économie sociale et solidaire, revendiquée par le groupe, est pour lui extrêmement importante, notre marque de fabrique insiste-t-il. Le groupe espère l'élargir à d'autres bailleurs.

« C'est une double responsabilité, les loger et les couvrir. »



Quant aux regrets ou aux manques, il y en a, bien sûr, admet-il. Certaines questions n'ont pas trouvé de réponse, souvent à cause de situations locales ou territoriales. Par exemple, le groupe souhaite créer de nouveaux services avec des associations sur place faire du design de services avec elles. Mais l'animation sportive ou l'animation en pied d'immeubles avec notamment des potagers pour l'alimentation se révèlent parfois compliquées.

En revanche, plusieurs collectivités sont prescriptives de bonnes solutions et demandent des logements santé pour répondre en même temps aux revendications. Tant mieux, se réjouit Patrice Tillet, parce que c'est là que l'on trouve le foncier et que ce sont les maires qui signent les permis de construire ! Des partenariats que des élections municipales récentes peuvent cependant remettre en cause. Il en a conscience. Le modèle économique est difficile à trouver et les obstacles ne manquent pas.

Label et bouquet de services sont donc à géométrie variable, en fonction des besoins et possibilités repérés par les bailleurs. A propos des bénéfices des espaces verts au pied d'immeubles, le constat a déjà été évoqué dans un précédent Paroles libres, sur la biodiversité : une vue sur un jardin ou le simple fait d'entendre chanter des oiseaux peuvent améliorer grandement la santé et faire la différence avec une vue sur la rue ou sur de grands immeubles.

Patrice Tillet confirme cette réalité, scientifiquement documentée. Certaines collectivités, ajoute-t-il, ont même adopté des règles : elles imposent de la verdure

à moins de 30 m des logements ou un square à moins de 300 m. Cela signifie que dans les villes qui se densifient, la confrontation aura lieu. Arcade VYV intègre ce sujet-là dans son combat pour la santé et embarque la biodiversité, en partant du principe qu'elle permettra de lutter par exemple contre les îlots de chaleur et apportera des solutions pour la qualité de vie des habitants.

Reste le bilan économique du rapprochement et des engagements pris. Le montage a été complexe, reconnaît Patrice Tillet. Comme on sait, l'équation économique de la production de logements sociaux n'est jamais simple ; il faut des mises de fonds propres importantes pour monter des opérations qui ne trouveront leur équilibre financier qu'à 10, 15 ou 20 ans. Plutôt problématique. Surtout si on ajoute une difficulté supplémentaire : les programmes labellisés logement santé ne sont pas achetés en VEFA des promoteurs : nous construisons nous-même, parce qu'aucun promoteur n'accepterait un tel cahier des charges ! Tous convaincus que ce n'est même pas la peine. On ne trouvera pas l'économie du projet !

« Nous construisons nous-même, parce qu'aucun promoteur n'accepterait un tel cahier des charges ! »

Et en effet, ce sont des projets plus coûteux. En clair, il faut compter un surcoût de 3 % pour les mieux maîtrisés mais cela peut aller jusqu'à près de 10 %, admet Patrice Tillet. Une montée d'escalier éclairée naturellement, dans un logement santé et équipée de façon à inciter les

locataires à la prendre parce que cela est bon pour le cœur et les articulations, est forcément plus chère qu'une cage d'escalier exigüe en béton brut, avec un interrupteur qui ne marche jamais ! D'autant plus qu'elle demande un espace plus grand, qui ne génère pas de loyer !

De même, le label exige pour chaque construction un local supplémentaire, à l'image, rappelle-t-il, des locaux communs résidentiels d'autrefois ; c'était alors une contrainte réglementaire dans le logement social. Les logements labellisés santé disposent d'une salle avec une petite cuisine pour créer des événements et animer la vie de la résidence. Là encore un coût supplémentaire. Enfin il y a les nouveaux services, lesquels, selon la réglementation HLM, ne peuvent être payés par les locataires. Il faut aussi les intégrer dans les équilibres de gestion

globaux. Tout ceci, conclut Patrice Tillet, suppose d'informer et de convaincre les organismes intéressés par le modèle ; ils doivent savoir qu'il s'agit d'un investissement à long terme, qui ne sera pas rentable tout de suite.

Arcade VYV dit-il encore, va aller plus loin. Il souhaite qu'à terme tous les habitants de logement abordable en France puissent bénéficier des mêmes conditions. Avec une mutuelle qui serait prise en charge par l'organisme, une assurance habitation solidaire, proposée par un groupe mutualiste de l'économie sociale à un prix très concurrentiel. Encore un point intéressant, selon lui mais il reste prudent. Le groupe est encore au démarrage du processus, tous les systèmes ne sont pas totalement éprouvés et le modèle économique reste tendu. Mais il a la volonté de poursuivre l'expérience



et compte bien faire la démonstration de son utilité. Avec des locataires qui auront compris que leur bailleur prend soin de leur santé et de leur bien-être. Ensuite il faudra pousser davantage afin de permettre à la réglementation d'évoluer vers des offres de services complémentaires.

Plusieurs associations de locataires y sont prêtes, assure-t-il : s'il s'agit de 4 ou 5 € de plus par mois, on pourrait prendre en charge ces services. Sauf qu'aujourd'hui, regrette Patrice Tillet, il faut leur répondre : « Oui, mais nous n'avons pas le droit de vous les facturer ! » Un jour cela devra changer. Le milieu associatif, les fondations peuvent aussi aider à financer des services, il faudra aller chercher des partenaires, pas seulement les collectivités.

Patrice Tillet pense que nous sommes au début d'un parcours et Arcade VVV se voit bien en éclaireur pour de nouveaux services, comme il l'est avec le logement santé. Selon lui les habitants, de plus en plus informés, les réclameront bientôt. On peut l'imaginer, du moins l'espérer. Beaucoup disent encore : « Nous, on veut d'abord que l'ascenseur fonctionne. On ne vous demande pas de vous occuper de l'aide au devoir des enfants ! » Faire un pas de côté avec la question de la santé c'est ouvrir la voie à de la qualité de service augmentée.

Mais d'abord, en interne, il faut prendre conscience que la panne d'ascenseur n'est pas acceptable. Les collaborateurs aussi veulent régler ces problèmes en priorité : performer sur la qualité de service avant d'aller plus loin. Raison pour laquelle toutes les sociétés du groupe sont labellisés « qualité de service »,

précise Patrice Tillet. Tout en rappelant quand même qu'un ascenseur en panne, cela peut arriver partout, y compris dans des copropriétés ! En revanche, en cas de panne, si une personne en fragilité veut vraiment sortir de chez elle, le logement social se doit de trouver des solutions. C'est cela le vrai sujet.

« Performer sur la qualité de service avant d'aller plus loin »

Comme il a été dit, le label « logement santé » concerne les logements neufs et, depuis un an, les logements en rénovation. Au stade actuel, il est difficile d'évaluer l'impact réel sur le bien-être des locataires, reconnaît Patrice Tillet. Dans son plan stratégique, le groupe prévoit de mettre en place un système d'évaluation précis, avec le concours de



chercheurs spécialistes du sujet, pour savoir si être logés ainsi apporte une sécurité supplémentaire aux locataires. Ont-ils bénéficié des nouveaux services ou savent-ils qu'ils pourraient le faire en cas de difficulté ? Les réponses sont très attendues.

La question de l'accessibilité au logement est centrale, surtout pour les personnes handicapées ou les familles avec de jeunes enfants dans des poussettes. Patrice Tillet garde le souvenir, lorsqu'il était directeur d'un organisme en région Auvergne-Rhône-Alpes, d'une famille dont l'enfant avait subi une intervention chirurgicale lourde qui l'empêchait d'accéder à sa chambre, à l'étage du pavillon. Les parents voulaient aménager pour lui une chambre dans le garage. Mais cela avait été refusé parce qu'ils occupaient un T3 pas un T4 ! Ce genre de situations devra être résolu à l'avenir, estime Patrice Tillet.

On l'entend dans ses propos, pour avancer il est préférable pour les organismes qui voudraient se lancer, de disposer d'une assise financière confortable. Lui préfère parler de « robustesse », un terme emprunté au biologiste Olivier Hamant, une meilleure boussole stratégique pour les entreprises, dans un monde marqué par l'incertitude : rester stable à court terme et viable à long terme. Cela veut dire aussi emmener les équipes et les partenaires dans des écosystèmes de collaboration durable, mener des activités en toute humilité et coopération. Il croit beaucoup pour cela à un fort ancrage territorial.

PARTIE 2 : LE DÉBAT

En deuxième partie de l'émission, Yankel Figelkov a rejoint Patrice Tillet. Urbaniste et sociologue, auteur notamment d'une « Sociologie du logement », parue en 2011 aux Editions de la Découverte et de « Ré-cits de la ville malade », rédigés après le Covid, Yankel Figalkov s'intéresse depuis longtemps aux liens entre la santé et l'habitat.

Il veut d'abord rappeler que les enjeux de santé étaient présents dans le logement social dès sa naissance. Nous sommes les héritiers des hygiénistes dit-il. Ce sont eux qui ont développé des normes sur l'air, la lumière, la chaleur dans les logements ! A l'époque, commente-t-il, point besoin de label, il fallait surtout que l'État réglemente les conditions minimales de « santé publique » comme on disait, pour offrir aux locataires des logements de qualité. Aujourd'hui, ajoute-t-il, les organismes ont tendance à développer des labels au lieu de faire appel à l'appareil réglementaire de l'État. Il a donc une première question pour Patrice Tillet : ce label « habitat santé », avec ses 40 engagements, est-il le fruit d'une stratégie spécifique ou est-ce simplement du pragmatisme ?

C'est en effet un trait du logement social en France, acquiesce Patrice Tillet, d'être à la fois précurseur et inspirateur de normes. Et c'est très bien ainsi, ajoute-t-il, car quand nous ne sommes pas sollicités ou engagés dans la coproduction des normes, celles-ci répondent trop souvent à des enjeux politiques, sans s'inscrire dans la durée ! Aujourd'hui, grâce aux labels, portés d'ailleurs collectivement au sein de l'USH, il est possible de pousser

les feux sur des sujets importants. Le label permet aux élus d'examiner le projet entier et ses propositions de services, bien mieux qu'un simple engagement à construire 30 logements ! Patrice Tillet croit à son utilité même s'il espère qu'un jour on n'en aura plus besoin. Ce temps des « pionniers » lui paraît nécessaire pour bien identifier la promesse de production de valeur complémentaire.

Dont acte pour Yankel Figalkov, qui prend alors sa casquette de sociologue du contemporain pour s'interroger sur la réaction des habitants. Il pense que ceux-ci n'ont pas toujours conscience du lien entre l'habitat et la santé et il se demande comment s'y prend l'organisme pour le leur expliquer.

C'est exact, admet Patrice Tillet, nous devons faire face au scepticisme des locataires, certains nous demandent même s'il faut comprendre qu'il y aura un médecin au pied de chaque immeuble ! Nous proposons plus simplement aux habitants d'être acteurs de leur propre santé en leur fournissant un logement qui le permette. Il devient possible alors de parler de meilleure alimentation, de soutien psychologique, de sortie de l'isolement par l'animation en résidence, etc. Avec l'accompagnement du bailleur et un écosystème local absolument indispensable, à savoir la collectivité et les associations, les habitants devraient voir s'améliorer leur santé ou leur bien-être et ne plus se demander « de quoi se mêle le bailleur » !

Yankel Pigalkov approuve et trouve « très courageux » de la part d'Arcade VYV d'ouvrir cette boîte de Pandore parce que, dit-il, si nous parlons de santé et

de bien-être physique, on n'est jamais très loin du mental. Et quand le mental surgit cela devient très compliqué ! Il mentionne aussi des focus groupes avec des habitants, auxquels il a assisté, où parfois le bailleur se trouvait très exposé aux critiques : « Vous avez pris des engagements mais il y a ceci, il y a cela qui ne va pas ! » Il le répète, développer un label en temps de crise financière des ménages, de difficultés thermiques dans le chaud ou le froid, de pouvoir d'achat en baisse, c'est courageux.

Patrice Tillet trouve pour sa part que si le projet est en effet audacieux, le courage est surtout chez les collaborateurs, confrontés aux habitants mécontents ! Un chauffage qui fonctionne mal entraîne en effet des réactions négatives sur les divers services proposés. Mais, poursuit-il, ce n'est pas une raison pour ne pas y aller ; nous n'avons pas pensé régler tous les problèmes et nous n'avons pas vocation à mettre des médecins en pied d'immeuble. Pour autant, les initiatives ne manquent pas. A Orléans-France-Loire, par exemple, une filiale du groupe organise une fois par an le « Festival de la santé » dans un quartier d'habitat social, avec des dizaines de praticiens ; les habitants descendent pour faire un peu de cardio-training, prendre leur tension, discuter avec une diététicienne sur la bonne manière de faire manger leurs enfants.

Autre exemple, en Île de France, dans des pensions de famille, des visites à domicile dans les logements santé, chez les personnes prises en charge par les mutuelles du groupe VYV, pour le contrôle de l'audition et de la vue. Ces



habitants n'iront pas chez l'opticien, ni dans une boutique pour se faire appareiller. Cela fait partie de l'engagement mutualiste : rencontrer l'habitant, vérifier qu'il n'est pas dans une situation de grand isolement du fait de son problème d'audition ou de vue. Il est vrai, conclut-il, que ces exemples n'intéressent pas tout le monde, mais dans des moments critiques avec des vulnérabilités économiques et de santé importantes, nous faisons en sorte d'intervenir.

Yankel Pigalkjov revient alors vers l'histoire passée pour rappeler qu'autrefois dans l'habitat social, on incluait des dispensaires dans les programmes de construction. Les dispensaires étaient communaux et ils étaient mis à disposition de la population. Leur présence avait ensuite été supprimée, jugée comme paternaliste envers les habitants.

N'êtes-vous pas en train de revenir à une forme de paternalisme ? plaisante-t-il à l'adresse de Patrice Tillet.

Je ne sais pas si on peut l'appeler comme cela, réagit celui-ci qui cite un autre organisme, à Moulins cette fois, qui a construit des logements, avec un centre d'hébergement pour jeunes alternants et une maison de santé gérée par la MGEN. Tout cela en face du CHU de Moulins. Cela veut dire qu'on désengorge les urgences du CHU avec la maison de santé, laquelle se trouve à quelques pas des logements. C'est peut-être du paternalisme. Lui y voit surtout du service public augmenté, à la fois pour les habitants du territoire qui ont une offre médicale complémentaire et pour les locataires qui reçoivent une offre de proximité.

Vous parlez d'un logement qui protège,

relève Yankel Figalkov, qui parlerait plutôt d'un habitat qui permet ou ne permet pas un certain nombre de choses. Que doit permettre un logement qui protège ? demande-t-il.

D'abord une certaine sérénité. Le pouvoir d'alerter le bailleur en cas de maladie chronique, d'une affection, même d'un accident qui empêche par exemple de monter les escaliers : « J'ai ce problème, pouvez-vous m'aider ? » Nous n'aurons pas toujours la solution, indique Patrice Tillet, mais nous accueillerons la demande. L'ambition est de faire en sorte que tous nos organismes HLM soient labellisés « logement santé » d'ici 2030. Une demande de mutation de logement social pour raisons de santé deviendra systématiquement prioritaire, après vérification bien entendu que la demande est légitime. C'est peut-être un des points faibles du logement social, reprend-il à l'adresse de Yankel Figalkov. Vous avez évoqué ses débuts avec une vision hygiéniste sur la qualité de l'air et le contrôle de l'humidité dans les logements. En 2026, reconnaissons que nous ne sommes toujours pas très bons ; la littérature est abondante sur le sujet et les locataires, les associations nous le disent. C'est difficile pour des familles qui ont un nourrisson ou une personne âgée avec des problèmes respiratoires. Le groupe Arcade VVV veut mettre en place un dispositif d'urgence pour évaluer ces cas et faire des propositions qui pourront aller jusqu'à des mutations en urgence. De même pour une personne en étage élevé qui doit faire des dialyses chaque semaine, quand son ascenseur tombe en panne régulièrement et que le bailleur ne répond pas à sa demande de



mutation. Ce sont des cas qu'il faudra traiter de manière urgente.

Oui, mais dans ces situations, remarque Yankel Fijalkow, les personnes concernées sont souvent en difficulté pour bien maîtriser leur espace. Des équipements nouveaux comme les VMC double flux leur posent beaucoup de problèmes ; ils ne comprennent pas comment ils fonctionnent, ils prennent ça parfois pour de la climatisation. C'est très anxiogène pour eux. Ne pourrait-on pas améliorer cela en permettant aux locataires de dialoguer avec les techniciens dans des rencontres « pédagogiques » ?

Patrice Tillet approuve cette idée et en convient : les équipements sont devenus complexes, l'effet des normes de construction qui les imposent. Même si, ajoute-t-il, ce sont aussi des éléments de confort supplémentaire qui entraînent

moins de consommation. Il ne faut pas « appauvrir le logement » mais effectivement il y a un moment de pédagogie nécessaire.

Dans les logements labellisés santé, l'espace commun en pied d'immeuble est un lieu de discussion propice à ces échanges. Il faut absolument des espaces communs, assure Yankel Figalkow. Il existait autrefois des locaux collectifs résidentiels. Par la suite, ils ont été désaffectés ou affectés à des associations extérieures. Contrairement à ce que l'on entend parfois, ils me paraissent tout à fait indispensables. Confirmez qu'on ne les supprimera pas ? demande-t-il à Patrice Tillet.

La réponse de celui-ci est mitigée. Comme il l'a expliqué, la question de la faisabilité économique et des surcoûts se pose pour les logements labellisés, qu'il s'agisse de prévoir un escalier plus large, un local vélo bien placé (pas au troisième sous-sol entre les poubelles et le local technique !) ou un lieu associatif pour les rencontres. Il se veut donc pragmatique. Faut-il prévoir une salle à 200 m d'une mairie où il y a déjà des lieux associatifs, au détriment d'autre chose ? La question se pose et on n'y a pas encore répondu. Quant à la qualité de l'air, le groupe réfléchit à un indicateur d'îlots de chaleur afin de repérer ceux-ci dans les zones urbaines. Pour un « logement santé » situé dans un îlot de chaleur urbaine, aucune autre option, les brasseurs d'air seront obligatoires !

A condition, insiste Yankel Figalkow d'apprendre aux habitants ce qu'est un brasseur d'air et comment il fonctionne ! Il le dit clairement, il n'est pas d'accord

avec Patrice Tillet qui émet des réserves sur le local dans l'immeuble quand il y a une salle ou un centre d'animation à côté. Parce qu'un immeuble, insiste-t-il, a une identité propre. C'est une personnalité, un immeuble ! Les gardiens et les gardiennes le disent tous et ce sont de très bons sociologues ! Déplacer le centre de discussion ailleurs, c'est autre chose.

Patrice Tillet entend ces objections et le rassure : les locaux en pied d'immeuble sont maintenus, le plus souvent : s'ils sont dans le label, c'est parce qu'on y croit, ce sont des centres névralgiques, le cœur battant de l'animation. De plus, en se rendant dans des locaux municipaux, on déplace la responsabilité auprès du maire et on se dédouane de la médiation avec les habitants. Une médiation avec les habitants dans leur immeuble, n'a pas la même valeur que chez un tiers. Tout cela il l'entend parfaitement. Pour autant, répète-t-il, on ne peut pas s'exonérer d'une réflexion sur le sujet.

Et pour le dialogue avec les techniciens, même l'ensemble des collaborateurs ? reprend Yankel Figalkow. Il y a beaucoup de métiers dans un organisme. Comment instaurer un espace de dialogue entre eux tous et les locataires ou les accédants ?

C'est l'avantage de notre engagement en faveur du logement santé, répond Patrice Tillet avec conviction. Tout le monde est intéressé par le sujet de sa santé ou de la santé de ses proches. Nos collaborateurs aujourd'hui comprennent bien pourquoi on veut le faire. Ce n'est pas abstrait la santé. C'est très concret.

Tout cela doit se traduire par une réflexion sur le design et les espaces propices à la santé, enchaîne Yankel-Figalkow, qui reprend ici son rôle d'enseignant dans une école d'architecture.

C'est essentiel. Vous avez raison, acquiesce Patrice Tillet et de fait beaucoup d'élus se posent la question de l'urbanisme de la santé. Comment fabriquer une ville qui protège, trouver les bonnes solutions de logement bâtis et de services. Pour cela, nous avons besoin de chercheurs et d'architectes. D'une démarche collective sur ces sujets pour le design de l'immeuble, des parties communes et des logements, des aménités urbaines autour, comme les espaces verts.

Ou les espaces traversants, ajoute Yankel Figalkow, convaincu lui aussi que beaucoup reste à inventer.

Pour tous les deux l'habitat santé est sur la bonne voie. Mais celle-ci est encore longue.

Directeur de la publication

Franck Martin

Écriture

Dominique Rousset

Suivi de projet

Manon Grangeot, Audrey Pelan

© Afpols 2026



Association pour la formation professionnelle continue
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74

www.afpols.fr