



CREHA OUEST

Solutions numériques partagées pour le logement social

LES ATELIERS DU CLUB OA

Restitution du 27 juin 2024





LES SUJETS PROPOSÉS

- L'Intelligence Artificielle (IA) prédictive et générative
- L'Accession Sociale (côté ménages et côté bailleurs)
- Les enjeux environnementaux du logement social (performance énergétique et autres enjeux)





IA PRÉDICTIVE

PRÉALABLE PARTAGÉ : IA COMME FORCE D'APPUI MAIS L'HUMAIN DEMEURE INDISPENSABLE POUR VALIDER LES HYPOTHÈSES ET RÉSULTATS

- Prédire les **besoins en logements sociaux**
 - selon la démographie
 - par typologie, type de ménages (y compris le handicap), les catégories de financement
 - anticipation des besoins de travaux (entretien, réhabilitation, performances énergétiques)
- Prédire la **demande** : par typologie, par zonage, par capacité à se loger (selon les ressources)
- Prédire les **problématiques sociales d'occupation** (risque de survenance de conflits de voisinage par exemple)
- Prédire le **"financier"** : les fraudes, les loyers (en fonction du reste à charge, des charges...), la capacité à produire (coût de construction, fonds propres,...)



IA GÉNÉRATIVE

comme une aide pour :

donner un 1er niveau d'information aux demandeurs et locataires :

- Pré-remplir le cerfa avec les documents déposés
- ChatBot*
- Lecture et réponse automatiques aux courriers et mails
- Modèles de documents

l'activité des bailleurs :

- Génération des annonces en ligne*
- Visite 3D des logements disponibles
- Recherche du demandeur "adéquat"*
- Fléchage du désignataire (Gestion en Flux)*
- Détection des ménages (locataires ou demandeurs) ayant besoin d'un accompagnement spécifique
- Détection des risques d'impayés ou d'expulsion
- Réalisation automatique de plan de financement de réhabilitation

l'analyse de données :

- Rapport, synthèse "à la volée" avec analyse et rédaction
- Détection données incohérentes*
- Analyse les types de logement à produire selon les caractéristiques de la population et des demandeurs
- Suggestion de leviers d'action pour améliorer les performances en fonction de l'activité des organismes (attributions, vacance)
- Analyse de l'occupation d'un immeuble (locataires, services, environnement)

**Réalizable par CREHA Ouest / Imhoweb dans un avenir proche*

L'ACCESSION SOCIALE

Comme solution pour baisser la pression locative, améliorer le parcours résidentiel des ménages, augmenter la mixité sociale dans les quartiers et permettre aux organismes de constituer des fonds propres. Le BRS permet aussi le maintien des logements dans le parc social.

Les données à mobiliser côté “Demande” :

Profil des locataires et demandeurs éligibles / intéressés
Retour d'expérience de ceux devenus propriétaires (pour favoriser la communication, la connaissance du dispositif)

Limites actuelles :

Une telle base de données (Demande et Offre) n'existe pas. Le SGA (Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm) est un outil de gestion non conçu pour l'exploitation des données.

Les données à mobiliser côté “Offre” :

Suivi des ventes PSLA, VEFA, BRS, Vente du parc ancien selon même caractéristique que le parc locatif social
Coût de construction de ce type de logement
Mesure d'impact sur la rotation au sein du parc LLS



Solution : créer un fichier partagé de la demande d'accession sociale (avec suivi des attributions et du patrimoine), un “IMHOWEB ACCESSION SOCIALE”



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Consommation (en € et en KWh) :

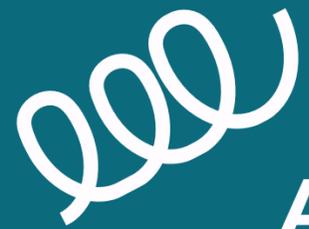
- Par logement et partie commune, par résidence, par type d'appareils, par date de construction, par DPE, par mode de chauffage et matériaux utilisés, par nb d'habitants, ...
- Mesures d'impact sur les gains de charges en cas de réhabilitation ou sensibilisation des locataires
- Détection de la précarité énergétique via la consommation anormalement basse et les sollicitations FSL énergie
- Taux d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) / type d'énergie

Production :

- Mode de production ECS (Eau Chaude Sanitaire)
- Typologie d'énergie par bâtiment : Electricité, Gaz, Réseau de Chaleur, Photovoltaïque, ...

+ Suivi des étiquettes énergétiques par logement et par résidence





AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LIES AU LOGEMENT



Enjeux

- Densité urbaine à modérer
- Ilot de chaleur
- Baisse émission GES
- Baisse conso eau potable
- Amélioration qualité de l'air intérieur
- Sinistres liés aux catastrophes naturelles (fissures, infiltrations)
- Qualité d'absorption des matériaux

Indicateurs à mobiliser

- Coefficient biotope
- % des espaces verts dont nb d'arbres (voir source COSIA IGN)
- % places vélos et prises de recharge pour voiture électrique
- % eaux de pluies récupérables
- % VMC installées, remplacées
- % matériaux réemployables
- % matériaux biosourcés utilisés

CONCLUSION

- **L'IA** est partout désormais ; elle pourrait visiblement nous apporter beaucoup dans l'observation, l'analyse et la prédiction mais aussi dans la gestion des documents, les réponses aux demandeurs, la génération d'annonces en ligne ou de visite 3D, dans la détection des risques, etc.
- L'Accession Sociale est un levier puissant pour faire baisser la pression locative, débloquent le parcours résidentiel, augmenter la capacité d'autofinancement des organismes mais à l'heure actuelle, il n'existe pas de base de données ni de réel outil pour gérer la demande d'accession sociale. Peut-on imaginer un "Imhoweb Accession Sociale" ?
- Les enjeux environnementaux en lien avec le logement sont colossaux. Les deux ateliers ont mis en lumière un grand nombre d'indicateurs qui pourraient être mobilisés et ainsi aider à mieux suivre la nécessaire transition écologique.



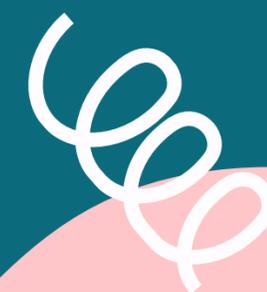
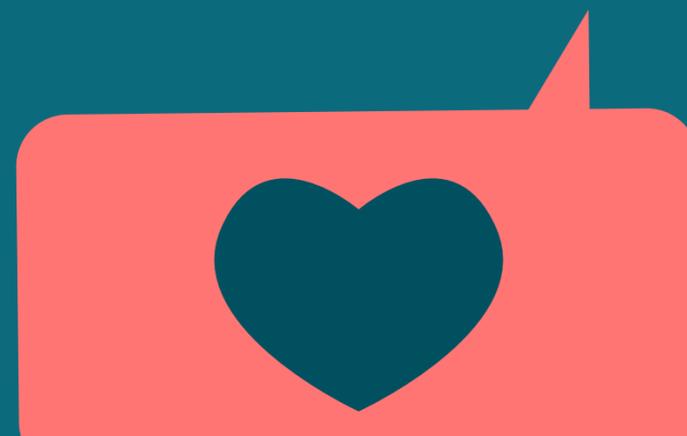
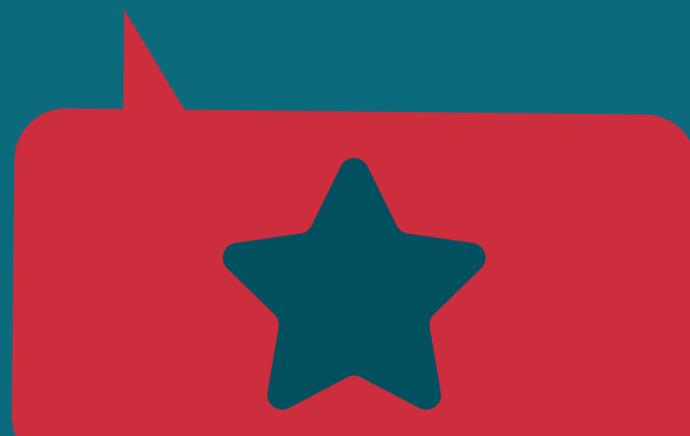
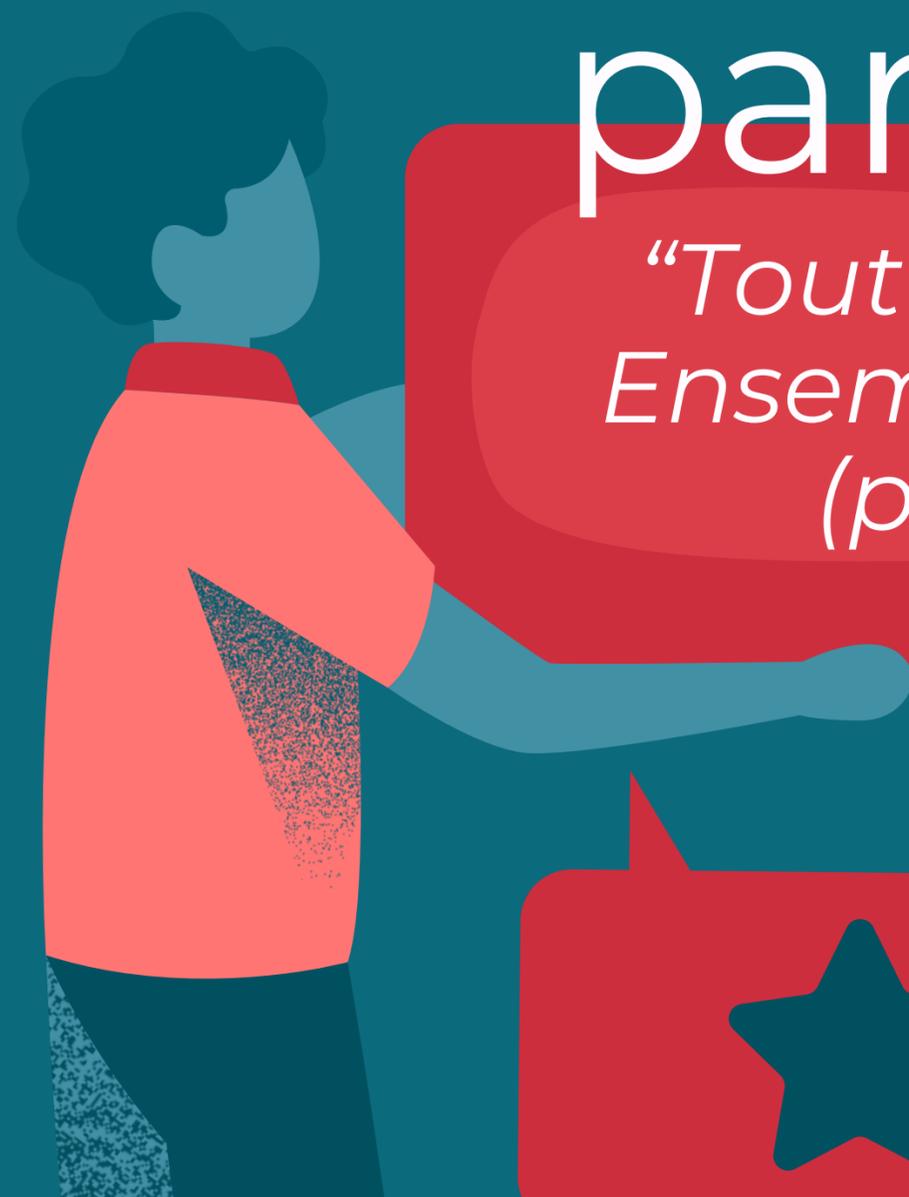


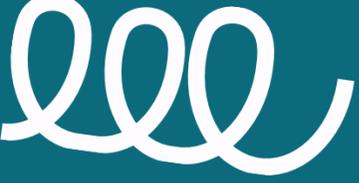
CREHA OUEST

Solutions numériques partagées pour le logement social

Merci aux participants

*"Tout seul, on va plus vite.
Ensemble, on va plus loin."
(proverbe africain)*





Ce premier rendez-vous du **club Utilisateurs de l'Observatoire Augmenté** a réuni plus de 80 participants issus des organismes d'habitat social, des collectivités, des services de l'Etat.

Résultats de l'enquête de satisfaction



Contenu des présentations et des ateliers



Le contenu des 5 présentations ainsi que les échanges pendant les ateliers collaboratifs ont été appréciés par une large majorité de participants.

Organisation, rythme de la journée, dynamique...



La majorité des participants a apprécié le mélange entre interventions, témoignages et ateliers

Un rendez-vous à renouveler !!



100% des participants souhaitent que cet évènement soit reconduit !