LE MOUVEMENT

Inquiétude de l'USH sur les aides au logement

EUROPE

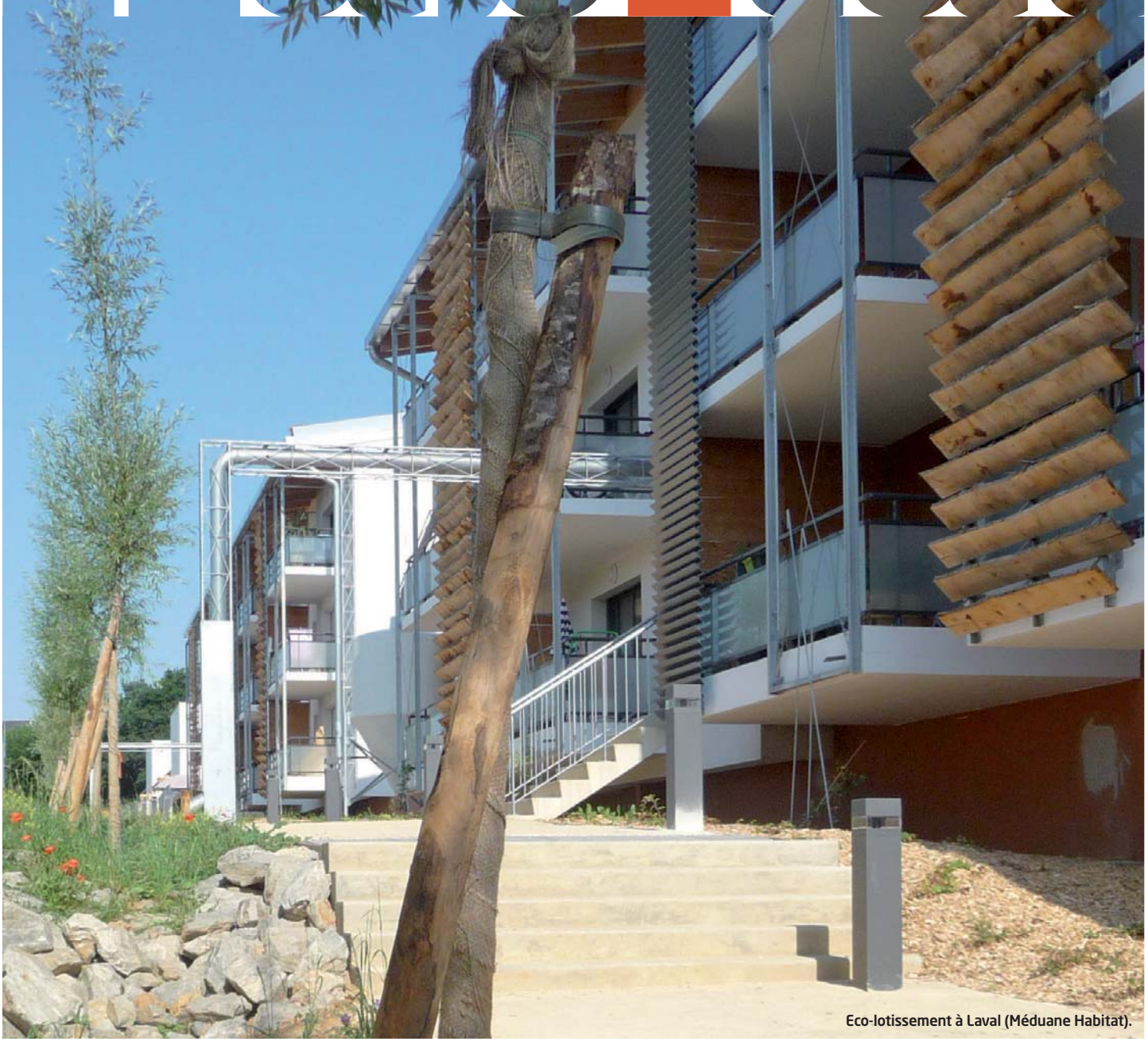
Enjeux de la mandature européenne pour les Hlm

DROIT ET FISCALITÉ

Accord collectif et travaux d'amélioration

N°989 / 30 AVRIL 2014

Habitat ACTUALITÉS



Eco-lotissement à Laval (Méduane Habitat).

Avec Promotelec Services

CERTIFIER UNE CONSTRUCTION DE QUALITÉ N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

LABEL PROMOTELEC HABITAT NEUF

Le Label Promotelec progresse avec vous !

Quels que soient les systèmes de production énergétique utilisés, il permet de garantir un niveau de qualité sur les postes clés du bâtiment.
Il permet aux maîtres d'ouvrages qui le souhaitent de valoriser une performance énergétique au-delà du minimum réglementaire tout en laissant le choix des leviers de la basse consommation (Bbio – 30 % ou niveau RT-10 % ou RT-20 %).
Le Nouveau Label Promotelec conserve les prescriptions essentielles et s'ouvre à de nouveaux champs qui peuvent se compléter et se compenser.

Il s'enrichit également de deux mentions :

- **Habitat adapté à chacun**

- **Sécurité** des déplacements
- **Evolutivité** des espaces
- **Performance** des réseaux multimédia
- **Accessibilité** aux services

- **Habitat respectueux de l'environnement**

- **Qualité** de l'intégration locale de l'opération
- **Performance énergétique** et réduction des émissions de CO_2
- **Confort** et qualité de l'air intérieur
- **Choix** des matériaux
- **Maîtrise** des fluides et accompagnement du changement des comportements

LES + DU LABEL

- Il complète la démarche de qualité propre à chaque bailleur.
- Il s'enrichit de vos attentes.
- Il est toujours plus fluide (un site dédié, une hotline, des techniciens disponibles).
- Il inclut l'attestation thermique RT 2012.
- Il fournit des outils pédagogiques d'évaluation des impacts environnementaux (CO_2 et eau).

4 étapes clés dans la certification de votre projet

- Vous recevez un **devis** personnalisé.
- Vous obtenez une **attestation** de demande de label.
- Votre dossier bénéficie d'un **suivi** individualisé.
- Votre projet fait l'objet d'un **contrôle** systématique de conformité en fin de chantier.

Pour plus d'informations

N°Indigo 0 825 042 022
0,15 € TTC / MN

www.promotelec-services.com

PROMOTELEC SERVICES

LA FIN D'UNE ÉPOQUE

© G. Roubaud/USH

MICHEL CEYRAC,
Président de la Fédération des ESH

Au cours des mille premières années de notre ère, la croissance économique a été en moyenne nulle en Europe puis s'en sont suivis quelques épisodes de croissance alternant avec des récessions pendant environ 850 ans, puis une période d'expansion jusqu'en 1914, suivie de guerres.
La reconstruction a ensuite entraîné en Europe occidentale et aux États-Unis une période de croissance économique exceptionnelle dite des «Trente Glorieuses» avec une progression annuelle du PIB de 4 à 5 % l'an.
Depuis 1974, nous assistons à un lent mais régulier effondrement de la croissance corrélatif à une augmentation des dettes publiques. La France n'a pas échappé à cette tendance avec une croissance nulle sur la période 2008-2013 et une dette publique égale à 95 % du PIB à fin 2013.
Sans aller jusqu'à penser qu'il faut se préparer à 1 000 ans de croissance zéro, il est malheureusement vraisemblable que nous ne sommes pas à la veille de retrouver le rythme des Trente Glorieuses et qu'il faut se préparer à une croissance faible durablement.
Si c'est le cas, il va falloir réviser les logiciels de calcul selon lesquels avec 3 % du déficit public, le pourcentage de la dette par rapport au PIB n'augmente plus. En effet, avec une croissance nulle, un déficit de 3,5 % augmente mécaniquement la dette de 3 %. Si l'on veut stabiliser le ratio, il faut donc viser un déficit proche de zéro, soit une économie de 80 Md€ environ chaque année à recettes fiscales constantes.
Cette petite digression peut sembler éloignée des sujets qui intéressent l'USH sauf si l'on se souvient que les aides publiques au logement représentent plus de 40 Md€ par an et que notre gouvernement affiche une volonté d'économiser 50 Md€, dans un premier temps.
Le logement social n'évitera pas d'apporter sa contribution à la réduction de la dépense publique, soit à travers les aides à la pierre, les aides fiscales ou les aides à la personne.
Le maintien d'une demande soutenue de logements sociaux est cependant assuré pour plusieurs années dans les «zones tendues» avec la paupérisation d'un nombre croissant de demandeurs de logements et des loyers de «marché» situés à un niveau inaccessible pour beaucoup d'entre eux.
Le problème pour les Hlm sera donc, dans les années qui viennent, de faire face à une diminution des aides tout en maintenant un haut niveau de mises en chantier, notamment dans les zones tendues où le foncier est rare.

> Faire face à la diminution des aides tout en maintenant un haut niveau de construction

SOMMAIRE

Avis du CESE sur le projet de loi d'adaptation au vieillissement.

Parution d'un guide pour les élus.

Derniers chiffres des aides à la personne.

Eco-lotissement à Laval par Méduane Habitat.

ÉDITORIAL

1 Edito de Michel Ceyrac, président de la Fédération des ESH.

L'ACTUALITÉ

4 Ile-de-France : Reste à vivre insuffisant. • Bilan de l'hébergement et du logement. • La Région Île-de-France et le logement social. • Nomination à l'IAU.

5 Avis du CESE sur le projet de loi « Adaptation au vieillissement ». • Les associations de solidarité en colère. • Nomination. • Le chiffre.

EXPRESS

7 Cession gratuite d'une tour pour reconversion. • Un nouveau président pour l'AND. • Vosgelis primé. • Le Premier ministre Manuel Valls présente son plan de 50 milliards d'euros d'économies.

LE MOUVEMENT

8 Habsis se penche sur « l'infobésité » et les coûts informatiques 2012.

9 Inquiétudes de l'USH sur le gel des aides au logement. • L'USH demande d'affecter le résultat de la CGLLS au programme « 10 000 logements accompagnés ». • 12 questions que se posent les maires et un film d'animation grand public pour comprendre les Hlm en trois minutes.

FOCUS

10 Enjeux de la mandature européenne pour les Hlm.

12 Les derniers chiffres des aides à la personne.

DIRECT HLM

13 Les stratégies, initiatives et projets des organismes.

14 Le Foyer Rémois, un an après.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

16 Nouvelles réalisations.

17 Une ville jardin (Clairsienne).

19 Concilier densité et espaces publics (Méduane Habitat).

SOCIAL

20 Avec les Régies de quartier, la solidarité prend racine.

DROIT ET FISCALITÉ

21 Qui doit autoliquider la TVA ?

22 Un accord collectif est-il obligatoire pour les travaux d'amélioration ?

LECTURES

24 A quoi sert un économiste : enquête sur les nouvelles technologies de gouvernement (Mariana Heredia).

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff, Gérard Salmona. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps Sarl. **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 2e trimestre 2014. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'USH - Direction des activités promotionnelles. Tél. : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2014 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 276 € TTC ; autres abonnés France : 437 € TTC ; étranger : 468 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** Eco-lotissement à Laval ; MO : Méduane Habitat ; architecte : Rhizome ; voir notre article page 19.
Actualités Habitat est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

2e SEMAINE NATIONALE DES HLM

CONSTRUIRE L'AVENIR!

www.semainehlm.fr

14 ~ 22 JUIN 2014

CORBINEAU

Partenaires officiels de la deuxième Semaine nationale des Hlm

LA POSTE · LA BANQUE POSTALE · ASSOCIATION QUALITEL POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT · GrDF Avec vous, en réseau · Dalkia

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

ÎLE-DE-FRANCE

Reste à vivre insuffisant

7 % des ménages franciliens installés dans le parc de logements classiques, soit 350 000 personnes, ne disposent pas de ressources nécessaires pour faire face aux dépenses vitales de nourriture et d'habillement après paiement du loyer ou de remboursement d'emprunt, des charges locatives ou de copropriété, d'énergie, d'eau et d'impôts, selon une étude de l'IAU d'Île-de-France (Note rapide n° 647). 140 000 vivent dans le parc locatif privé, 126 000 dans le parc social et 76 000 sont propriétaires.
Parmi eux, 12 800 ménages pourraient faire face à leur dépense logement s'ils disposaient d'un logement moins cher, notamment dans le parc social et 220 000 ne le pourraient au regard de l'offre sociale actuelle, selon l'IAU. Mais souligne l'étude, pour les premiers, l'offre n'est pas disponible à court terme, et pour les seconds, l'aide ne peut venir que d'une prise en charge partielle ou totale des loyers, des dépenses d'énergie ou des travaux.

Bilan de l'hébergement et du logement

En 2013, 31 165 logements locatifs sociaux, ont été agréés par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en France (DRIHL), soit une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente. La production a été réorientée vers des produits plus sociaux. Ainsi, 19 576 PLUS et PLAI ont été agréés, soit une hausse de 33 % sur un an.
Plus de 53 300 personnes ont, par ailleurs, été hébergées dans des places financées par la DRIHL. Plus de la moitié d'entre elles se trouvent dans les hôtels et 1 489 places d'hébergement ont été créées pour mettre fin à la gestion de l'urgence au thermomètre.
Dans le parc privé, 38 millions d'euros ont été mobilisés par l'Anah pour aider à la rénovation de plus de 13 500 logements privés. En matière de lutte contre l'habitat indigne, plus de 4 200 logements ont été subventionnés, soit une hausse de 8 %. À noter que 2 431 aides ont été apportées au titre du programme Habiter mieux pour aider les ménages à se lancer dans la rénovation énergétique de leur logement, soit un bond en avant de 200 % sur un an. Ce bilan a été présenté au Comité régional de l'hébergement et du logement.
« Dans quelques mois, un comité régional de l'habitat et de l'hébergement élaborera un schéma régional, dans le but de coordonner les politiques conduites par l'ensemble des partenaires, de formuler des objectifs quantitatifs et qualitatifs et de les décliner sur les territoires. Ce schéma prendra la suite de la stratégie régionale partagée, adoptée en juin 2013, par l'ensemble de ces partenaires », rappelle Jean-Marc Delorme dans la *Lettre de la DRIHL* d'avril 2014.

La résidence Pasteur à Marcoussis. MO Antin Résidences. Arch. : Cabinet A19.
© A. Heise

NOMINATION

À l'IAU d'Île-de-France

Pour la première fois de son histoire, l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France voit arriver une femme à sa tête, **Valérie Mancret-Taylor**. Âgée de 48 ans, cette architecte urbaniste de l'État était, jusqu'au 14 avril, directrice de la planification, de l'aménagement et des stratégies métropolitaines à la Région Île-de-France. Elle y pilotait depuis décembre 2005 la révision du Schéma directeur et mettait en œuvre les politiques d'aménagement du territoire décidées par le Conseil régional. Elle veut faire de l'IAU un lieu d'échanges et de débats pour en faire le centre névralgique des réflexions régionales et métropolitaines.

EN BREF

La Région Île-de-France et le logement social

La Région Île-de-France a voté 12,1 M€ de subventions en faveur de la construction de 1 334 logements sociaux et 2,4 M€ pour la rénovation thermique de 1 646 autres logements sociaux et privés. En outre, elle prévoit d'intervenir également dans deux copropriétés importantes en difficultés en Seine-Saint-Denis, comptant 1 520 logements. Enfin, Clichy-sous-Bois bénéficiera de la première OIN (opération d'intérêt national) rendue possible par la loi ALUR dans une copropriété, lancée par l'EPFIF, l'établissement foncier, et l'AFTRP (Agence foncière et technique de la région parisienne).

PERSONNES ÂGÉES

Permettre de vieillir plus longtemps chez soi. © Cieutat

Avis du CESE sur le projet de loi « Adaptation au vieillissement »

Pour le CESE (conseil économique, social et environnemental), « le financement du projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement, par la seule contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA), soit 645 millions d'euros, n'est sans doute pas à la hauteur de l'objectif de maintien à domicile. D'autant que la question du financement des EHPAD, encore plus prégnante, est reportée à un deuxième temps ».
En 2035, les personnes de 60 ans et plus devraient représenter 31 % de la population, contre 21 % en 2007. Et l'espérance de vie sans incapacité stagne (63,5 ans pour les femmes, 61,9 ans pour les hommes), avec des inégalités entre catégories socio-professionnelles. Pour autant, la dépendance concernera moins de 20 % des plus de 85 ans. Pour adapter la société au vieillissement, il faut tout à la fois, prévenir et retarder les incapacités et mettre en place des dispositifs favorisant le maintien à domicile : services adaptés, soutien aux aidants (8,3 millions d'aidants interviennent auprès de leurs proches). Or souligne le CESE, se pose la question du financement de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) dont la participation de l'État et des départements doit être rééquilibrée.
Pour le CESE, permettre de vieillir plus longtemps chez soi, implique de coordonner le parcours de soins, de bien évaluer les besoins d'aide des personnes âgées, de mettre en réseau les associations, et de permettre aux personnes handicapées de conserver l'allocation adulte handicapé au-delà de 60 ans. **S.M.**

SOCIAL

Les associations de solidarité en colère

Pour la FNARS, l'UNIOPSS, le Secours catholique, Emmaüs France, La Fondation Abbé Pierre, ATD Quart Monde et Coorace, l'annonce du gel des prestations sociales et de la revalorisation du RSA jusqu'en octobre 2015 est « non seulement un message désespérant pour les plus fragiles, à qui l'on demande de participer à l'effort collectif au-delà de leurs capacités, mais un choix politique injuste et irresponsable face à l'augmentation de la pauvreté dans le pays ».
D'autant que le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté en janvier 2013, précisent-elles, portait l'engagement d'une revalorisation progressive du RSA de 10 % jusqu'en 2017. Les associations de solidarité « n'acceptent pas que les 2 millions d'allocataires et leur foyer, qui survivent avec moins de 500 euros par mois (pour une personne seule) soient les premiers sacrifiés de ce programme d'économie ».
Autre injustice dénoncée, « le gel de l'APL, qui va toucher plus de 6 millions de bénéficiaires, majoritairement des personnes à bas revenu ou qui vivent sous le seuil de pauvreté, et ne fera qu'aggraver la crise du logement et les impayés de loyer ». Les associations demandent aux représentants de la Nation de ne pas voter les mesures d'économies visant les plus démunis.

LES HOMMES

A la Caisse des dépôts

Nommé secrétaire général de l'Elysée, **Jean-Pierre Jouyet** a quitté ses fonctions de directeur général de la Caisse des dépôts le 15 avril.

Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe du groupe, assurera l'intérim.
Le président de la République a proposé **Pierre-René Lemas**, qui était jusqu'alors secrétaire général de l'Elysée, pour lui succéder.
Conformément à la procédure de nomination en vigueur, il sera auditionné par les commissions des Finances de l'Assemblée nationale et du Sénat, après un délai de huit jours minimum après les vacances parlementaires. Le candidat sera ensuite nommé par décret du président de la République.
Avant de prendre ses fonctions, il devra être entendu par la commission de surveillance de la Caisse des dépôts devant laquelle il prêtera serment.

LE CHIFFRE

135 000

logements sociaux financés : tel est l'objectif de la CDC à horizon 2016. Côté rénovation, elle table sur le financement de 700 000 logements à horizon 2020 et veux déployer l'habitat connecté.

Avant programme

75e Congrès DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Lyon

Du 23 au 25 septembre 2014

Cet avant programme est arrêté à la date du 20 avril et susceptible de subir des mises à jour dont vous pourrez prendre connaissance sur le site de l'Union : **www.union-habitat.org**, rubrique : « le Congrès », onglet « programmes ».
Vous pourrez également sur cette même adresse vous inscrire au Congrès de Lyon, onglet « Inscriptions au Congrès ».

H'Expo LE SALON DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

H'Expo, salon professionnel du secteur de l'habitat, mérite votre visite : véritable rendez-vous annuel des décideurs, maîtres d'ouvrage et gestionnaires avec leurs partenaires fournisseurs, c'est une plate-forme généraliste et indispensable qui valorise les nouveautés du secteur.

MARDI 23 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

9h30 Accueil

10h **Ouverture du Congrès**
· Mots de bienvenue
· Interventions de **Gérard Collomb**, Sénateur-Maire de Lyon, Président de la Communauté Urbaine de Lyon et de **Jean-Louis Dumont**, Président de l'Union sociale pour l'habitat

11h00 **« Le journal de votre année »**
Rétrospective des évènements marquants

11h30 Présentation du rapport au Congrès et du baromètre d'image, **Frédéric Paul, Délégué général**

14h00 **Etat des lieux : « Une société française bouleversée »**

14h30 Séance
« Production et réhabilitation : les Hlm au rendez-vous du Pacte »
Depuis la signature du Pacte en juillet 2013, le Mouvement Hlm est fortement mobilisé autour des objectifs ambitieux de production neuve et de réhabilitation énergétique. Quelles sont les perspectives ? Comment conforter et amplifier cette dynamique ?

Échanges avec les congressistes

16h00 Zoom sur :
« Le Pacte mis en œuvre - l'appel à projets 10 000 logements accompagnés »

Échanges avec les congressistes

RENCONTRES

À partir de 16h30 : 4 rencontres en parallèle
· Gestion de la demande : la nouvelle donne
· Amiante : une préoccupation partagée
· Accession sociale sécurisée : le parcours résidentiel possible !
· Les rencontres de l'Outre-mer

LES ATELIERS TECHNIQUES DU PAVILLON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

14h30
Observatoire de la performance énergétique du logement social : les premiers résultats du programme d'instrumentation

15h15
Qualité de l'air intérieur : les impacts des nouvelles techniques constructives

MERCREDI 24 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

10h00 Séance
« Loger moins cher : indispensable et possible »
La crise économique que traverse notre pays, ne fait qu'exacerber les tensions sur le marché de l'immobilier. Les ménages modestes peinent à se loger. Leur charge en logement s'alourdit, empiétant sur les autres budgets indispensables à des conditions de vie décentes. Il nous revient de résoudre l'équation en offre locative et en accession sociale sécurisée.

Échanges avec les congressistes

11h30 Réactions des **Présidents des fédérations et du Président de l'Ush**

14h00 Séance
« Logement et accompagnement : pratiques et partenariats en question »
Les situations des ménages accueillis dans le parc social se diversifient et se complexifient. Elles appellent une adaptation des métiers des bailleurs, de leur organisation, de leurs compétences et le développement de nouveaux partenariats, pour offrir aux ménages les moyens d'être acteurs de leurs parcours.

Échanges avec les congressistes

15h30 Débat
« Quelle place pour les représentants des locataires dans les organismes Hlm ? »
À l'occasion des élections de locataires 2014, le Congrès Hlm organise un temps d'échanges avec les représentants des associations nationales pour entendre leurs priorités de campagne, débattre des attentes réciproques bailleurs - locataires sur les modalités du dialogue et de la concertation et dessiner ensemble des perspectives d'évolution.

RENCONTRES

À partir de 16h30 : 4 rencontres en parallèle
· Contrat de ville et NPNRU : nouveaux modes d'intervention et de financement
· Actualité économique et financière
· Outils et actions de production foncière pour le logement social
· Europe du logement social

LES ATELIERS TECHNIQUES DU PAVILLON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

10h30
Maîtrise des consommations et sobriété énergétique : une réponse collective

11h15
Résidentialisation et organisation des espaces partagées

14h30
Collecte sélective : une contribution à la qualité de service

15h15
Agendas d'Accessibilité Programmée : les organismes Hlm mobilisés

JEUDI 25 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

10h00 **Dans une société française en mutation : paroles de congressistes**
Retours vidéo

10h45 Séance
« Elus locaux et organismes Hlm : des ambitions et des défis communs »
Les élus et les organismes Hlm partagent les mêmes ambitions pour les territoires, ils doivent s'associer pour en assurer le développement.

Échanges avec les congressistes

14h00 **Présentation et approbation de la résolution**

· Présentation de la résolution
· Intervention des Présidents de fédérations
· Vote des congressistes

14h30 **Clôture du Congrès**
· Discours de **Jean-Louis Dumont**, Président de l'Union sociale pour l'habitat
· Discours du **représentant du gouvernement**

LES ATELIERS TECHNIQUES DU PAVILLON DU DEVELOPPEMENT DURABLE

10h30
Etudes thermiques RT 2012 : les points de vigilance

11h15
RT 2012 : une place pour toutes les énergies ?

LES AUTRES RENDEZ-VOUS

« En direct du Forum du Congrès »

Durant les trois jours du Congrès et tout au long de la journée, sur des thèmes qui concernent les acteurs du Mouvement, les séances sont filmées et retransmises, en direct et en ligne. Animées, pour certaines, par un journaliste.

Présentations, Echanges, Interviews et Débats.

« Village de l'Innovation Sociale en Rhône-Alpes»

Parce qu'habiter ce n'est pas seulement avoir un toit sur la tête, du 23 au 25 septembre, l'Association Régionale Rhône-Alpes vous invite à découvrir le village de l'innovation sociale. Un concentré de toutes les actions menées par les bailleurs en Rhône-Alpes qui permettent d'apporter aujourd'hui des réponses aux besoins nouveaux ou mal satisfaits. Rencontres, témoignages, débats...

Le Premier ministre Manuel Valls présente son plan de 50 milliards d'euros d'économies

© AFP

Le plan de réduction de 50 milliards d'euros de dépenses publiques entre 2015 et 2017 a été détaillé par le Premier ministre le 16 avril : 18 milliards de la part de l'État ; 11 milliards sur les collectivités locales (mutualisations entre communes et intercommunalités, suppression de la clause de compétence générale, réforme de la DGF) ; 10 milliards sur l'assurance maladie. S'ajoutent 11 milliards sur les dépenses de protection sociale : réforme retraite, dématérialisation des caisses de sécurité sociale ; non revalorisation des prestations sociales pendant un an (régime de retraite de base et complémentaires ; stabilité des prestations logement, famille, invalidité jusqu'en octobre 2015, soit 0,7 milliard d'euros) ; décalage d'un an de la revalorisation du RSA, du complément familial et de l'allocation de soutien familial ; nouvelle convention d'assurance-chômage ; modernisation de la politique familiale engagée en 2013. Rappelons que dans son discours de politique générale du 8 avril, Manuel Valls avait présenté le logement comme deuxième priorité après l'école. Pour relancer la construction, 50 mesures de simplification de règles et de normes existantes seront prises avant l'été. **S.M.**

VOSGELIS PRIMÉ

À l'issue de la compétition organisée par le magazine *Décision achat* au Pavillon Gabriel à Paris, en mars dernier, l'**OPH Vosgien** a reçu le Trophée d'argent pour le dispositif d'auto-facturation électronique qu'il a mis en place. Un dispositif qui lui a permis à la fois d'alléger la charge bureaucratique, de renforcer la qualité de service, de limiter les erreurs de facturation et de faire des économies. Le Trophée d'or est revenu à la RATP et celui de bronze à la Société générale.

La tour 27, un IGH vestige de l'urbanisme vertical du 20e siècle dont le projet d'origine est ci-dessous.

Cession gratuite d'une tour pour reconversion

Immobilière 3F a mis en vente, pour un euro symbolique, la tour 27 située à Vigneux-sur-Seine, dans le quartier en renouvellement urbain de la Croix blanche. Une tour de 23 étages conçue dans les années 60 par l'architecte Raymond Lopez, promise à la démolition en 2006 lors de l'engagement du projet Anru, qu'Immobilière 3F a finalement choisi de conserver, pour « garder un témoin plastique de cette architecture du XXe siècle » explique Pierre Paulot, directeur de l'architecture et du développement.
Le souhait de la société est de voir cette tour reconvertie en immeuble mixte de locaux d'activité, d'ateliers-logements ou de tout autre programme pour diversifier ce secteur, dédié à l'origine quasi-exclusivement au logement social, situé à deux minutes de la gare RER (ligne D) et à 20 minutes de Paris. Aujourd'hui, le bailleur a arrêté de mettre en location les logements et travaille au relogement des locataires. D'ores et déjà plusieurs opérateurs se sont manifestés.
Depuis l'engagement du projet de renouvellement urbain en 2007, trois des sept tours présentes sur ce site ont déjà été démolies, deux autres vont l'être d'ici la fin de l'année, et des discussions sont en cours pour financer la destruction d'une tour supplémentaire ; 237 logements sociaux ont été reconstruits ; 116 en accession sont en chantier. In fine, la Croix-Blanche comptera environ 820 logements neufs, dont 380 en accession à la propriété et une centaine en locatif libre. **F.X.**

Un nouveau président pour l'AND
Daniel Palmero, directeur général de Clairsienne et de Foyer de la Gironde (Groupe Cilso) a été élu président de l'Association nationale des directeurs d'ESH, pour trois ans, lors des journées professionnelles de l'association à Albi. Il succède à Francis Stéphan.

VIE DES CLUBS

Habsis se penche sur « l'infobésité » et les coûts informatiques 2012

Le Club Habsis (HABitat, Systèmes d'Information et Stratégies) a réuni plus de 70 organismes pour une journée dédiée aux vecteurs de communication interne et à l'analyse des coûts informatiques 2012 (1).

Coûts moyens de 78,39 € au logement, de 68,51 € au lot, de 5025 € par utilisateur, dépense équivalant à 1,39 % du chiffre d'affaires… l'Observatoire des coûts informatiques 2012 apporte sa moisson de chiffres. Y apparaissent de grandes masses, avec leur inertie : l'ensemble des dépenses de fonctionnement général du système d'information (SI), sans lien avec un métier ou un processus particulier, le « socle de base », pèse à lui seul 80 % du total. Mais l'Observatoire signale aussi des tendances à surveiller, par exemple des hausses de l'ordre de 40 % dans les télécommunications.

Depuis plusieurs années, cet Observatoire est aussi celui des couvertures fonctionnelles. Le domaine le mieux couvert par les Systèmes d'information est celui de la comptabilité/finances (9,11/10), alors que la maîtrise d'ouvrage apparaît comme le parent pauvre des SI avec un taux de couverture de 4,17/10. L'un comme l'autre font d'ailleurs exception à une règle qui se dégage par ailleurs : de manière générale, les investissements sont

L'Observatoire signale des tendances à surveiller comme celle des hausses de l'ordre de 40 % dans les télécommunications.

réalisés dans les domaines les moins bien couverts.

En termes de dépenses, on notera que le Client Back Office représente le premier des budgets applicatifs (de 37 % à 44 % selon la taille des organismes) pour une couverture relativement faible (4,73/10), en lien peut-être avec la largeur d'un spectre qui englobe toute la gestion locative ainsi que les fonctions de vente ou de syndic de copropriété.

SURCHARGE D'INFORMATIONS ET BURN OUT

Loin des résultats de l'Observatoire des coûts, mais au cours de la même journée, Habsis proposait de débattre de la surcharge informationnelle et d'une zone dangereuse de perte de maîtrise des flux d'information, de rendements décroissants, voire de burn out. Dans l'entreprise, l'« infobésité » apparaît largement liée à la sphère communicationnelle, celle qui voit enfler certaines tâches telles consulter, trier, ouvrir, répondre, transmettre, non sans mettre en copie.

L'automatisation des traitements apporte des améliorations de la qualité et de la productivité. Mais, si ceux dont la valeur ajoutée est faible disparaissent, les organisations tardent souvent à créer les postes, ou à s'attacher les personnes, propres à apporter une réelle plus-value à leurs données pour les transformer en informations puis en connaissances stratégiques, à même d'éclairer les décisions… Toutes choses que réalise à sa manière l'Observatoire des coûts informatiques, même si des améliorations pourront encore lui être apportées, à travers la mise en place de groupes de travail ad hoc. Jusqu'au jour, peut-être, où l'on verra réunis les chiffres du dossier individuel de situation (DIS) avec ceux de la DSI ?

CONTACT : contact@habsis.org
www.habsis.org

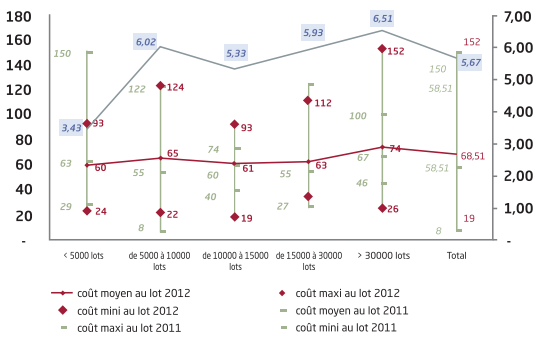
(1) Journée organisée à Paris, le 4 décembre 2013, préparée par quatre administrateurs d'Habsis. Claude Allais (Sarthe Habitat), Jean-François Broyer (Halpades), Michel Letué (Angers Loire Habitat) et Patrick Tremoulet (Habitelem).

Coût au lot en 2012 *(coût hors téléphonie)*

Coût maximum au lot :
149,90 € en 2011
152,46 € en 2012

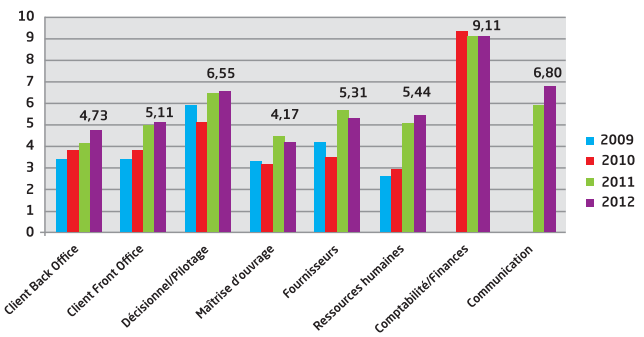
Coût moyen au lot :
58,51 € en 2011
68,51 € en 2012

Coût minimum au lot :
7,74 € en 2011
18,70 € en 2012



▸ Un coût moyen global au lot en progression de 17,10 %

Couverture du système d'information par axe



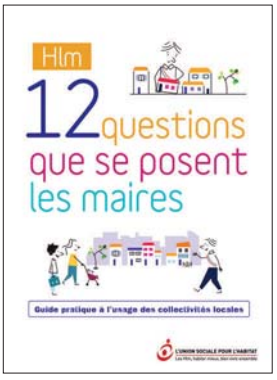
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Affecter le résultat de la CGLLS au programme « 10 000 logements accompagnés »

La CGLLS (Caisse de garantie du logement social locatif) enregistrant en 2013 un résultat positif de 3,8 millions d'euros, son conseil d'administration demande qu'il soit affecté au financement du programme 10 000 logements Hlm accompagnés, déjà soutenu par le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL).
Le programme 10 000 logements accompagnés est un des engagements majeurs du Pacte d'objectifs et de moyens, signé en juillet 2013 entre l'État et le Mouvement Hlm. Il vise à faciliter l'accès au logement ordinaire des ménages rencontrant des difficultés afin, quand cela est possible, de leur éviter d'avoir recours à des solutions du type hébergement temporaire[1].
« Le Mouvement Hlm entend respecter les engagements pris dans le Pacte d'objectifs et de moyens, indique Alain Cacheux, président de la CGLLS. Le programme 10 000 logements accompagnés occupe une place centrale dans nos efforts afin d'apporter des solutions pour l'accès direct au logement familial des ménages en situation de précarité. Nous souhaitons que l'État confirme ce vœu adopté par le Conseil d'administration de la CGLLS pour flécher ce résultat positif vers ce programme ambitieux. »

(1) Voir Actualités Habitat du 15 mars 2014, page 8.

12 questions que se posent les maires



A l'heure où de nouvelles équipes municipales et intercommunales se mettent en place, l'Union sociale pour l'habitat publie un guide pratique sur les Hlm à destination des nouveaux élus.
Organisé autour de douze questions-clés, il présente de manière simple et concrète le logement social, sa vocation et la contribution qu'il peut apporter au développement d'un territoire.
Comment répondre aux besoins des ménages – familles, jeunes, personnes âgées, salariés... – qui ne peuvent se loger décemment aux conditions du marché ? Quel est le rôle des organismes Hlm ? Quelles sont les obligations des communes en matière de logement social ? Comment la construction d'un programme Hlm est-elle financée ? Comment fonctionne une commission d'attribution ? De quels outils les maires disposent-ils, par exemple, pour favoriser l'accession sociale à la propriété ?
Autant de questions auxquelles ce guide entreprend de répondre afin de donner aux nouveaux élus une vision la plus large des missions des organismes Hlm, qui seront leurs partenaires pour la réalisation de leurs projets.

Inquiétudes sur le gel des aides au logement

L'Union sociale pour l'habitat et la Fondation Abbé Pierre se déclarent très inquiètes du gel des aides au logement, à la suite des mesures d'économie annoncées par le Premier ministre le 16 avril dernier. Elles font part de leur mécontentement sur la méthode et de leur inquiétude quant à l'effet du choix de la désindexation des aides au logement jusqu'en octobre 2015.
Cette décision a été prise en l'absence de toute concertation et de tout échange avec le Mouvement Hlm qui représente aujourd'hui à lui seul plus d'un tiers de la production de nouveaux logements et accueille plus de 10 millions de locataires aux ressources modestes, mais aussi avec le secteur associatif qui est au contact des plus démunis.
Les locataires du parc social sont aujourd'hui parmi les plus durement touchés par la crise et 60 % d'entre eux ont des ressources significativement faibles (inférieures ou proches du SMIC). Les aides au logement constituent pour ces six millions de ménages locataires un soutien indispensable et efficace.
Cette annonce fait suite au report de l'indexation de l'aide personnalisée au logement (APL) au 1er octobre 2014, déjà annoncé par le précédent gouvernement en septembre 2013, et que l'USH avait vivement critiqué. Ceci correspond donc, maintenant, à un gel de deux ans de ces aides.
Pour Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, « cette mesure est d'abord une fragilisation du pouvoir d'achat de nombreux locataires du parc Hlm. Elle est donc, en soi et philosophiquement, plus que contestable. Mais la méthode elle-même – absence de concertation et de discernement – nous interpelle, et appelle à la vigilance l'ensemble des composantes du Mouvement Hlm ».
Pour sa part, la Fondation Abbé Pierre estime que toucher au soutien des populations les plus modestes, principales victimes de la crise actuelle, est une erreur politique.

(1) Communiqué conjoint du 17 avril 2014.
(2) Voir page 7 de ce numéro.

Un film d'animation grand public pour comprendre les Hlm en 3 minutes

« Construire l'avenir avec les Hlm ». C'est le titre du film d'animation grand public produit en collaboration avec l'illustratrice Clémence Gandillot. En trois minutes, il détaille la genèse d'un programme Hlm, de l'analyse des besoins à l'attribution des logements. Le film et la brochure « 12 questions » : www.union-habitat.org

EUROPE

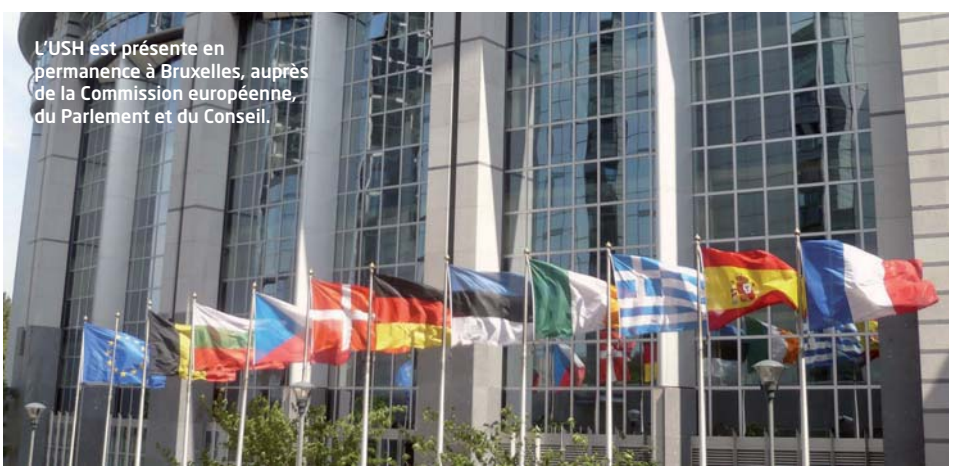
Enjeux de la mandature européenne pour les Hlm

Que fait l'USH à Bruxelles ? Pourquoi les élections européennes constituent-elles un rendez-vous important pour le logement social alors qu'il relève, sur le papier, de la compétence exclusive des États-membres ? Mises bout à bout, les décisions de la Commission européenne conduisent à ce que l'avenir du logement social se joue également, et de façon de plus en plus structurante, à Bruxelles.

Le logement social est assimilé à un service d'intérêt économique général en droit de l'Union européenne soumis à certaines obligations de service public découlant d'une mission particulière impartie. Les règles du marché intérieur et de la concurrence s'appliquent aux organismes Hlm en tant qu'entreprises à part entière fournissant des services sur un marché donné, indépendamment de leur caractère lucratif ou non lucratif. Mais en qualité d'entreprises chargées de la gestion d'un SIEG (Service d'intérêt économique général), l'accomplissement des missions d'intérêt général imparties aux organismes Hlm par le législateur interne, prime sur l'application de ces règles, dès lors que l'intérêt de l'Union européenne n'est pas mis en cause. Ce difficile équilibre à établir entre ces règles du marché intérieur et de la concurrence d'une part, l'accomplissement des missions d'intérêt général des organismes Hlm de l'autre et enfin l'intérêt général de l'Union européenne, constitue l'enjeu principal pour le logement social dans l'UE. Cet équilibre nécessite de surcroît de définir avec précision le champ d'intervention du logement social dans le marché du logement ainsi que ses missions et obligations de service public qui en découlent.

Cela explique la présence permanente de l'Union sociale pour l'habitat à Bruxelles, auprès de la Commission européenne, du Parlement européen et du Conseil. Elle consiste à veiller à la défense des conditions de bon accomplissement des missions d'intérêt général imparties aux organismes Hlm et à la définition de leur champ d'intervention dans le marché du logement.

Par ailleurs, le logement social constitue un instrument à part entière des politiques de l'Union européenne, en matière de cohésion économique, sociale et territoriale, d'inclusion sociale, de lutte contre le changement climatique, pour le développement urbain durable. Progressivement, par des actions en lisibilité du rôle des organismes Hlm auprès des institutions de l'Union européenne, le logement social a été rendu éligible aux fonds structurels, aux programmes d'action communautaires, aux prêts de la Banque européenne d'investissement (BEI).



L'USH est présente en permanence à Bruxelles, auprès de la Commission européenne, du Parlement et du Conseil.

> *« Le logement social est un instrument des politiques de l'Union européenne »*

L'Union européenne vient ainsi en appui aux États-membres dans la promotion et le financement du logement social dans les territoires, tant du point de vue de la rénovation thermique, du renouvellement urbain que de l'accès au logement des personnes défavorisées.

FONDEMENTS DU LOGEMENT SOCIAL

Le logement social est un élément légitime de politique publique qui doit être promu, dans l'intérêt de l'Union européenne.

- **Charte des Droits fondamentaux**

Les Droits fondamentaux de l'Union européenne, qui disposent de la même force juridique que les Traités, reconnaissent le droit à l'aide au logement et le droit à l'accès aux SIEG, et par conséquent, le droit à l'accès au logement social. La mise en œuvre et le respect de ces Droits fondamentaux, dont le droit au logement, fondent le caractère d'intérêt général du logement social.

- **Missions d'intérêt général**

La qualité de SIEG du logement social fonde en droit toutes les dispositions dérogatoires (en termes d'organisation et de financement du logement social) aux règles du marché intérieur et de la concurrence dès lors qu'elles sont nécessaires et proportionnées au bon accomplissement des missions d'intérêt général. Cela vaut autant pour les aides au logement social que pour les droits spéciaux sous la forme du régime d'autorisation octroyés aux organismes Hlm.

UN MARCHE INTÉRIEUR CONSTRUIT SUR DES LIBERTÉS FONDAMENTALES

L'organisation et le financement du logement social sont strictement encadrés par les

règles du marché intérieur et de la concurrence. Les textes européens, contraignants, soit doivent être transposés en droit interne (directives), soit s'appliquent directement aux organismes Hlm (décisions, règlements). Cela couvre les conditions d'agrément des organismes Hlm, de financement de leurs opérations, les conditions de passation de leurs marchés, leurs relations de coopération interne mais également leurs partenariats avec des opérateurs commerciaux.

• Aides d'État et compensations de service public

Les aides au logement social, dans leur diversité, sont compatibles avec les règles de concurrence dès lors qu'elles se limitent à compenser les coûts nets d'investissement et de gestion d'une offre de SIEG de logement social sur le marché du logement. Une telle exigence suppose une comptabilité séparée entre les activités relevant du SIEG du logement social et les autres activités (directive transparence) et des contrôles réguliers d'absence de toute surcompensation (conditionnant l'application de la décision de la Commission). Cette exigence vaut également pour les fonds européens dédiés au logement social.

• Définition du logement social en tant que SIEG

Pour la Commission, le logement social, en qualité de service public à caractère social, doit être défini en relation directe avec les personnes défavorisées. Aux Pays-Bas, un plafond de revenus de 33 000 euros par an a été imposé par la Commission européenne. Cette conception résiduelle du logement social de la Commission est contestée devant la Cour de justice de l'Union européenne par les acteurs hollandais, au motif que la Commission européenne n'est pas compétente pour imposer un plafond de revenu, ni pour négocier son niveau.

• TVA à taux réduit

La fourchette des taux réduits applicables au logement social est fondée sur le caractère de première nécessité du logement social en tant que « logement fourni dans le cadre d'une politique sociale ». Dans le cadre de la révision de cette directive, la Commission européenne propose de supprimer cette catégorie de taux réduit durant la prochaine mandature 2014-2019 et d'harmoniser le niveau des taux normaux.

• Agréments Hlm

La directive services a exclu le logement social de son champ d'application sur proposition du Parlement européen et contre l'avis de la Commission européenne. Son application au logement social aurait conduit à devoir notifier à Bruxelles les agréments des organismes Hlm. Cette directive services sera révisée durant la prochaine mandature.

• Marchés publics

Les organismes Hlm, de droit public ou de droit privé, ont été qualifiés de pouvoirs adjudicateurs par la Cour de justice de l'UE. Les nouvelles directives marchés publics et concessions s'appliquent donc aux organismes Hlm.

• Coopération public-public Hlm

La coopération Hlm relève des dispositions spécifiques à la coopération public-public récemment définies en des termes communs dans les directives marchés publics et concessions. Ces dispositions négociées pendant plus de deux années établissent un cadre stable et favorable au développement de la coopération Hlm, tant en matière de coopération horizontale entre deux organismes Hlm exécutant conjointement leur SIEG de logement social que de coopération verticale, ou in-house, avec des entités de coopération sous contrôle.

> *« La coopération Hlm bénéficie d'un cadre stable »*

• Partenariat public-privé Hlm

Les partenariats public-privé des organismes Hlm relèvent des principes généraux du Traité de transparence, d'égalité de traitement et de non-discrimination selon la nationalité dans le choix des partenaires privés.

COHÉSION

Climat, inclusion sociale, développement urbain durable : le logement social est un instrument à part entière des politiques de l'Union européenne. L'action en lisibilité conduite à Bruxelles a permis de faire reconnaître le rôle du logement social dans la mise en œuvre des objectifs et politiques de l'Union européenne. Progressivement, le logement social a été rendu éligible aux financements européens, au titre principalement de la politique de cohésion de l'UE et de sa politique de lutte contre le changement climatique.

Le logement social est reconnu Service d'intérêt économique général (SIEG). Photo : Quai de la Rapée, Paris 12e (Paris Habitat). © E. Bovet

• FEDER rénovation thermique

Eligibilité de la rénovation thermique des logements sociaux au FEDER obtenue fin 2008 et reconduite pour la période 2014-2020. A ce jour, 630 projets d'organismes Hlm ont été cofinancés par le FEDER pour une enveloppe mobilisable en France de 320 millions d'euros.

• FEDER accès au logement des communautés marginalisées

Dans la continuité de la révision de 2008, l'accès au logement de personnes défavorisées a été introduit dans le règlement FEDER fin 2009 et reconduit pour la période 2014-2020.

• FEDER rénovation urbaine

Le développement urbain durable est une priorité de l'UE et à ce titre, les projets de renouvellement urbain des quartiers Hlm ont été rendus éligibles au FEDER et au FSE dès 2007 et reconduits pour la période 2014-2020.

• FSE inclusion sociale

L'accès aux SIEG sociaux vient d'être rendu éligible au FSE pour la période 2014-2020.

• Prêt de la BEI au logement social

La Banque européenne d'investissement est compétente pour octroyer des prêts globaux au logement social et venir en complément du FEDER.

• Efficacité énergétique

De nombreux programmes d'action communautaires concernent le logement social par le soutien à des projets pilotes à l'échelle de l'Union européenne.

CONTACT : USH – Représentation auprès de l'UE. http://www.union-habitat.eu

SOCIAL

Les derniers chiffres des aides à la personne

Les aides personnelles sont un levier essentiel de la réduction des inégalités territoriales et sociales, et du maintien ou de l'accès au logement des personnes modestes, comme le montre *l'e-ssentiel* n° 144 de La Caisse nationale des allocations familiales.

Au 31 décembre 2012, 6,144 millions de ménages percevaient une prestation logement dont 487 000 en accession à la propriété et 470 000 locataires en foyers. 2,618 millions de foyers percevaient l'Aide personnalisée au logement (APL), 1,276 millions de foyers l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et 2,249 l'allocation de logement à caractère très social (ALS). En prenant en compte les conjoints éventuels, les enfants ou les autres personnes à charge, environ 13 millions d'individus sont couverts par une aide au logement. Cela représente une dépense publique (cofinancée par l'État et la branche famille de la sécurité sociale) de 16,2 milliards d'euros en 2012.

L'aide mensuelle moyenne est de 272 euros en ALF, de 232 euros en APL et de 186 euros en ALS. Après perception des aides au logement, la moitié des ménages consacrent moins de 19,2 % de leurs revenus au paiement du loyer et des charges. Ce taux d'effort net médian diminue lorsque la taille du ménage augmente. Ainsi passe-t-il de 25,3 % pour les ménages vivant seuls à 3,8 % pour les familles monoparentales avec cinq enfants ou plus. De même, il passe de 21,4 % pour les couples sans personne à charge à 8,9 % pour les familles biparentales avec cinq enfants ou plus. Il est également plus faible, à nombre d'enfants donné, pour les familles monoparentales que pour les couples.

Plus de six millions de foyers perçoivent des aides au logement.
© Foyer Jurassien

Outre la composition des ménages, la valeur du taux d'effort net médian, dépend aussi du type de parc de logement. Ainsi dans le parc locatif privé, le taux d'effort net médian des ménages percevant une prestation logement (25,2 %) est plus de deux fois plus élevé que dans le parc social (11,2 %). Cet écart provient des niveaux de loyers nettement plus élevés dans le parc privé et supérieurs au loyer plafond en vigueur. En accession, plus de neuf ménages sur dix percevant une AL s'acquittent d'une mensualité de remboursement supérieure au plafond de référence : l'effort des accédants après AL s'élève à 24,7 % de leurs ressources. Ce taux d'effort médian varie également avec le niveau de ressources du foyer par unité de consommation (UC) : pour les 25 % des ménages les plus modestes (revenus mensualisés par UC inférieurs à 696 euros), la charge de logement représente 25,1 % de leur budget. Pour les autres, le taux d'effort net médian est sensiblement inférieur, entre 7,8 % et 19,5 % selon le quartile de ressources d'appartenance. Ce taux d'effort varie aussi selon le département de l'allocataire : 15 % en Haute-Marne, 26,1 % dans les Alpes-Maritimes, 24,9 % à Paris.

L'étude pointe aussi la grande diversité dans la situation des allocataires. Ainsi, sur le champ de l'AL, en secteur locatif hors foyers, 10 % de ménages consacrent au plus 4,2 % de leurs ressources à leur charge de logement après prise en compte de l'aide et pour 30 % des ménages, cette part est inférieure ou égale à 10,7 %. A l'opposé, les 10 % des allocataires avec les taux d'efforts nets les plus élevés consacrent au moins 52,3 % de leurs ressources pour se loger.

La comparaison entre les taux d'effort bruts, avant AL et nets, souligne l'étude de la CNAF, permet de rendre compte du rôle joué par ces prestations. Le taux d'effort moyen passant pour l'ensemble des ménages percevant une allocation, de 40,4 % (taux brut) à 19,2 % (taux net), soit une diminution de 52,4 %. Enfin, cette étude souligne que 20 % des ménages titulaires d'une aide au logement disposent d'un reste à vivre mensuel par unité de consommation inférieur ou égal à 335 euros par mois et pour 50 % de de cette même population, le reste à vivre est de 609 euros. **F.X.**

En savoir plus : *l'e-ssentiel* n° 144 mars 2014, lettre électronique de la CNAF.

AMIANTE

Groupement d'achat de diagnostics en Poitou-Charentes

Neuf bailleurs sociaux de la Région Poitou-Charentes[1] ont signé, en juillet 2013, une convention de groupement de commandes pour la passation d'un accord-cadre de services de diagnostic amiante.
Le 20 février 2014, le groupement a signé à La Rochelle, un accord commun concernant la réalisation des diagnostics amiante pour la constitution des dossiers techniques réglementaires. Le repérage des matériaux sera réalisé principalement durant les deux prochaines années sur l'ensemble des parties communes du patrimoine, dont les permis de construire ont été déposés avant 1997. Au total plus de 16 000 logements sont concernés.

Signature de l'accord commun des neufs bailleurs de Poitou-Charentes.

Cet accord commun devrait permettre aux bailleurs de réaliser jusqu'à 40 % d'économies.

(1) OPH CDA La Rochelle, SEMIS, Habitat 17, SA d'Hlm Atlantic Aménagement, Rochefort Habitat Océan, OPH de la Ville de Saintes, SA Melloise d'Hlm, SA d'Hlm des Deux-Sèvres et de la région, SA régionale d'Hlm de Poitiers.

PARTENARIAT

Contrat de service Maison Flamande/EDF

Une trentaine de gardiens et collaborateurs de la Maison Flamande ont été formés aux économies d'énergie par EDF.

Dans le droit fil de son projet d'entreprise qui prévoyait de développer son service client, la **Maison Flamande** a passé un contrat de service avec EDF concernant son patrimoine collectif autour de Dunkerque et dans les Flandres. Objectifs : sensibiliser le personnel de proximité et les locataires aux économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique.
Ainsi, EDF a formé trente gardiens d'immeubles, régisseurs et collaborateurs concernés par ces thèmes lors d'une journée au cours de laquelle la maitrise de l'énergie a été abordée autour de trois axes : changer les comportements en impliquant le personnel de proximité ; accompagner dans la gestion des factures d'énergie et de fluides ; prévenir les risques sanitaires liés au chauffage d'appoint. Il s'agissait aussi de sensibiliser à la lutte contre la précarité énergétique en informant sur les dispositifs d'aide d'EDF. Un quiz pour les locataires a également été organisé permettant de gagner des kits d'économies d'énergie, comprenant des ampoules économiques, un bouton économie d'énergie pour ordinateur, un thermomètre pour frigidaire et un sablier de douche.

ÉNERGIE

Accord SDH/CNL sur la rénovation thermique

Dès 2011, la **Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH)** décidait de débloquer 40 millions d'euros sur dix ans pour un programme de rénovation thermique. Afin de clarifier la contribution financière des ménages concernés par ce type de travaux, la SDH et la CNL (Confédération nationale des locataires) de l'Isère ont signé un accord pour prévenir les situations de précarité énergétique.
Si le décret du 23 novembre 2009 prévoit la possibilité pour les bailleurs sociaux de mettre en place une « contribution des locataires au partage des économies résultant des travaux d'efficacité énergétique », celle-ci équivaut à 50 % du montant des économies de charges prévues théoriquement et ne tient pas compte de la réalité des consommations des groupes d'immeubles.
L'accord signé reprend les propositions de la CNL : calcul des économies sur la base d'éléments vérifiables ; instrumentation permettant la mesure des économies réelles ; référence aux consommations réelles pour réviser l'estimation de la part locative au vu des économies réellement réalisées ; mesures dans des logements témoins pour l'habitat individuel. Rappelons que le coût moyen des travaux s'établit entre 30 000 et 40 000 € par logement. Cet accord s'inscrit dans le cadre de la charte environnementale de la SDH de 2012.

La charte environnementale prévoit sept engagements de RSE.

VIE DES ORGANISMES

Le Foyer Rémois, un an après...

A la suite de deux explosions dramatiques, Le Foyer Rémois a mis en place des actions de proximité et de prévention, et aménage les deux sites avec des constructions nouvelles.

Le projet de Reims suivi par le cabinet d'architectes Atelier Bécard & Palay.

3 avril 2013 : une explosion liée au gaz fait quatre victimes à Witry-lès-Reims ; à Reims, un immeuble est soufflé par une explosion de gaz occasionnant trois victimes, le 28 avril. Depuis, les collaborateurs du Foyer Rémois n'ont cessé de se mobiliser pour accompagner les familles sinistrées[1]. Le soir des deux événements, des solutions d'hébergement d'urgence étaient mises en place pour les 125 familles touchées. Toutes les familles ont été ensuite relogées mais la majorité souhaite rester sur place. A Witry-lès-Reims, sur les 17 familles, 5 ont été relogées définitivement, 4 ont trouvé un logement par leurs propres moyens et 8 sont logées provisoirement dans la commune ou à proximité. Dans le quartier Wilson à Reims, sur les 108 familles, 78 ont été relogées dont 50 dans le quartier, 2 sont hébergées par leur entourage et 30 ont réintégré provisoirement leur logement.

Le projet de Witry-lès-Reims ; arch. : P+S Sarl d'architecture

AUJOURD'HUI, PLACE AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les démolitions ont débuté en avril 2014 : 19 logements à Witry-lès-Reims sur trois bâtiments ; 120 logements dans le quartier Wilson, répartis en trois bâtiments. Le quartier Wilson avait déjà été réhabilité et résidentialisé entre 2004 et 2006, dans le cadre de l'Anru. Un avenant à la convention Anru a été signé, assorti d'une étude sociologique et de réunions avec les habitants. Ces derniers ont choisi la reconstruction complète du site. Le projet prévoit de recomposer le secteur en deux îlots : le premier avec deux immeubles de 34 et 44 logements ; le second comprend 18 maisons individuelles avec jardin (8 en accession et 10 en locatif), une voie nouvelle, un parking et un parc en cœur d'îlot.

A Witry-lès-Reims, le projet concerne 25 nouveaux logements répartis dans quatre immeubles de deux étages, avec au centre, un pôle médical rassemblant tous les services de santé.

(1) Voir Actualités Habitat du 15 juin 2013, page 15 : gestion de crise.

Convention avec GrDF pour la prévention

Une réflexion commune entre l'organisme et GrDF menée depuis un an a abouti à une convention prévoyant des actions communes sur le patrimoine existant mais également en construction neuve : formation des équipes de proximité du bailleur ; sécurisation de l'usage du gaz en ville avec le prestataire qui intervient chez les locataires ; renforcement de la politique de travaux menée par Le Foyer Rémois sur l'ensemble des chaudières, vannes et robinets gaz ; accompagnement social auprès des publics fragiles.

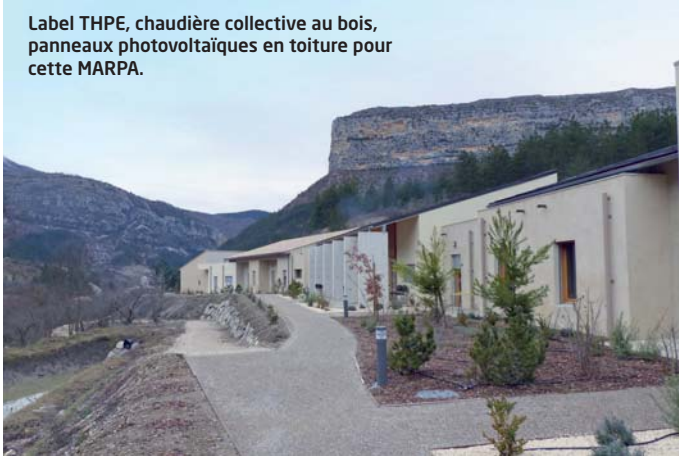
Christophe Villers, président du Directoire du Foyer Rémois

“Depuis l'an dernier, nous sommes très concentrés et mobilisés professionnellement sur les deux opérations. L'entreprise reste touchée et marquée par la dimension humaine du drame mais nous gardons une cohésion liée à notre culture et nos valeurs d'entreprise qui nous font aller de l'avant.
Concrètement, nous sommes aujourd'hui dans les phases de démolition. J'étais particulièrement attaché à ce qu'un an après ces événements, nous soyons dans l'action pour préparer l'avenir et les aménagements futurs aux côtés des habitants. Tout notre travail au quotidien a consisté à gérer les questions de logement, relogement, à travailler sur les financements, l'assurance et tout particulièrement, récemment, à organiser la restitution des effets personnels aux familles concernées. Ce qui nous permet d'aborder les démolitions qui sont un symbole de reprise de confiance. Nous travaillons également à des lieux de mémoire et de recueillement.
Le projet de Witry-lès-Reims a été élaboré en grande complicité avec le Maire. Celui de Wilson s'inscrit dans une procédure Anru et fait suite à une visite du ministre de la Ville de l'époque, en mai dernier. La concertation avec les habitants s'est déroulée de juillet à septembre avec l'aide de la sociologue Barbara Allen du CSTB. Les travaux devraient débuter en 2015. Nous pensons que la moitié des familles reviendront sur le quartier car elles y sont très attachées.”
S.M.

PERSONNES AGÉES

MARPA dans la Drôme

La deuxième MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées) de la Drôme, à Rémuzat, construite par **Drôme Aménagement Habitat,** comprend 24 logements destinés à des personnes de plus de 60 ans, autonomes ou en légère perte d'autonomie. Non médicalisée, elle dispose d'espaces communs, chaque logement ayant un petit jardin privatif et une terrasse. Le personnel est composé d'un directeur et de deux agents polyvalents, présents de 7 h à 20h, plus une astreinte téléphonique la nuit, la sécurité étant assurée 24 h sur 24 par une télé-assistance.



Label THPE, chaudière collective au bois, panneaux photovoltaïques en toiture pour cette MARPA.

Coût : 3,44 M€ ; terrain gratuit ; Conseil général, 342 K€ ; régime social des indépendants, 80 K€ ; AGRICA, 18 K€ ; État, 18 K€ ; fonds propres, 124 K€ ; emprunt CDC, 2,86 M€.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Jardin partagé à Clichy

Au lendemain de la Semaine du développement durable, **Clichy Habitat** a inauguré une nouvelle parcelle de son jardin partagé, dans la résidence Jean Monnet qui compte 137 logements.
Ce projet expérimental est financé dans le cadre du contrat urbain de cohésion sociale.

ACCORD DÉPARTEMENTAL

Service unique numérique

Partenord Habitat et les associations de locataires ont signé un accord départemental sur la mise en place de l'offre SUN (service unique numérique) Numéricable. Contre 3,50 euros par mois, les locataires peuvent recevoir l'ensemble des chaînes de la TNT, disposer d'internet jusqu'à cinq méga octets, disposer d'une ligne fixe de téléphone permettant de recevoir tous les appels entrants et d'appeler en illimité les numéros d'urgence, la centrale de l'office et le titulaire de contrat de plomberie.

NOUVELLES RÉALISATIONS

< Thyez (74). La résidence Les Vergers fait partie d'une opération mixte de deux bâtiments : 16 logements en accession proposés par un promoteur, 16 logements locatifs avec balcons pour Halpades (6 PLUS, 6 PLS, 4 PLAI). Architecture compacte et épurée, en un seul volume rectangulaire, avec un toit à quatre pans. Label BBC Effinergie. Arch. : cabinet Trait d'union.
Halpades

< Dunkerque-Rosendaël (59). La nouvelle construction, 22 collectifs et un individuel, offre à la rue Paul Bert un front bâti fort et structurant. Pour éviter l'effet de masse, la façade a été travaillée sur l'« épaisseur » : un premier plan en brique se creuse et se découpe pour laisser apparaître en divers endroits un arrière-plan en bois. Et, pour mieux s'intégrer aux constructions avoisinantes, le bâtiment respecte un principe en « crénelé ». La toiture est en grande partie traitée en terrasse végétalisée sauf l'attique qui est recouvert d'une toiture zinc. Afin de limiter les nuisances, compte tenu de sa localisation très urbaine, les entreprises intervenant sur ce chantier se sont engagées à respecter une charte « Chantier vert ». Arch. : Olivier Sockeel.
SRCJ (groupe Procivis Nord)

Beaumont (63). Avec 31 logements BBC répartis en quatre bâtiments distincts implantés en peigne, la résidence La Lunetière ouvre le cœur de ville. La hauteur déclinante des immeubles, séparés par des espaces verts plantés, permet d'optimiser l'insertion paysagère au sein d'un quartier, pour l'essentiel, pavillonnaire. L'enveloppe extérieure des bâtiments est composée d'un soubassement revêtu d'enduit et les étages de bardage bois. Tous les appartements bénéficient soit d'espace extérieur privatif en rez-de-chaussée soit de terrasses, avec volets coulissants en bois, afin de pouvoir moduler l'apport solaire. Arch. : Christelle Cregut.
Logidôme. v

< Clermont-Ferrand (63). L'opération l'îlot Bains d'huile s'inscrit dans le cadre de la reconquête du centre historique amorcée voici plus de trente ans. Elle comprend la construction de 18 logements (T2/T1bis) avec stationnement, la rénovation de deux maisons de ville avec deux T3 et d'un petit immeuble collectif de 3 logements ainsi que l'aménagement en pied d'immeuble de trois ateliers d'artiste. Les fouilles préventives réalisées sur le site ont permis de mettre à jour une mosaïque et une fresque murale polychrome datant du 1er siècle. Arch. : Alexis Magnier.
OPHIS

v Meudon (92). L'Office Seine-Ouest Habitat a acquis 23 logements en VEFA, à Meudon. Cette nouvelle résidence Val de Seine s'inscrit dans un ensemble immobilier composé également d'une résidence pour adultes handicapés, d'un immeuble de bureaux et d'un commerce. Arch. : Equerre Architectes. Coût : 5,8 M€.
Seine-Ouest Habitat

AMÉNAGEMENT

Une ville jardin

Composante du projet « Rive droite de Bordeaux », l'opération Les Clairières de Flore s'achève à Floirac, avec 700 logements diversifiés dans un environnement naturel remarquable.

Cette opération d'aménagement conduite par l'**ESH Clairsienne** (groupe Cilso) illustre la capacité des bailleurs sociaux à fabriquer la ville et à produire de l'urbanité, en partenariat avec les collectivités locales (commune de Floirac, Communauté urbaine de Bordeaux). Participant au rééquilibrage rive droite/rive gauche de l'agglomération bordelaise, Les Clairières de Flore se situent sur l'enclave de l'ancienne friche industrielle Black Clawson, d'une emprise de huit hectares. C'est une nouvelle centralité qui est créée avec ce quartier de 700 logements, traversé de liaisons fonctionnelles et bénéficiant de nouveaux équipements. A la lisière de l'opération, sera créée une nouvelle voie de transport, en site propre, permettant de relier l'Opération d'intérêt national Euratlantique de Bordeaux.

UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE MIXTE ET VARIÉE

S'inspirant du concept de « ville jardin », le projet a été conçu simultanément au plan urbanistique et paysager. L'imbrication étroite du minéral et du végétal se traduit par la multiplication des espaces verts et le marquage différencié des espaces : mail structurant, voies secondaires bordées de jardins, circulations douces comme les venelles… L'offre résidentielle est diversifiée en termes de statuts comme de formes urbaines, organisant la cohabitation harmonieuse d'un habitat individuel et collectif, destiné à la location comme à l'accession à la propriété. Des partenariats ont été noués avec des promoteurs privés (Fradin, Kaufman & Broad, groupe Pichet, Angle Vert) ainsi qu'avec des bailleurs sociaux (Aquitanis et sa filiale coopérative Axanis en accession sociale) dans le cadre de la contribution au relogement à l'issue de la démolition-reconstruction du quartier Libération.

Au final, ce sont 700 logements répartis en 15 résidences : maisons de ville avec jardins, maisons individuelles avec cour, petits immeubles collectifs avec attiques, villas urbaines… La mixité est de mise : 52 % en accession libre, 7,5 % en accession sociale (2 200 €/m² surface utile), 10,5 % de logements PLUS et 30 % en PLS.

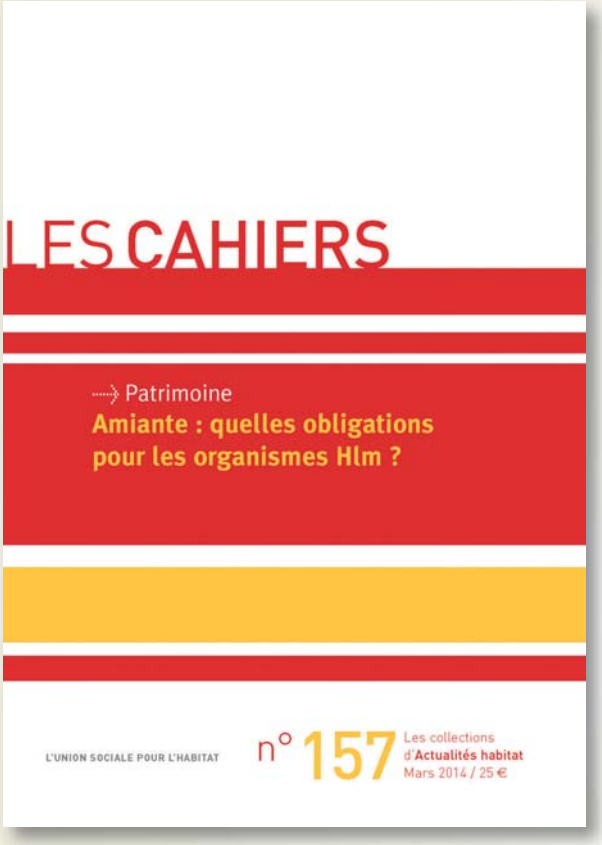
L'ESH Clairsienne a été maître d'ouvrage du projet urbain, fondé sur le dispositif juridique du permis de lotir assorti d'un cahier des charges, d'une charte paysagère et d'un règlement très précis.

Coût de l'opération : 35 M€ (dont aménagement 14 M€ ; construction : 21 M€). Maîtrise d'œuvre : 4A architectes M. Petuaud-Letang et D. Burgade ; cabinet Bouriette Vaconsin, urbaniste paysagiste. **P.B.**

Résidence L'Ombrelle, 36 logements PLUS : 27 maisons mitoyennes et un petit collectif de 6 appartements, répartis en trois bandes, autour d'une cour privative et de venelles. Coût : 4,9 M€.

Résidence La Solanna : 42 appartements dont 22 en accession sociale et 20 en locatif PLUS. Coût respectif : 3,2 M€ en accession et 2,8 M€ en locatif.

Vient de paraître



Patrimoine

Amiante : quelles obligations pour les organismes Hlm ?

La mise en œuvre de la réglementation actuelle relative à la gestion de l'amiante constitue une problématique majeure pour les organismes Hlm. L'Union sociale pour l'habitat déploie, en liaison avec le groupe Réseau prescriptions techniques qui réunit une trentaine d'organismes Hlm, des Associations régionales Hlm, les Fédérations et les services de l'USH, un important plan d'actions professionnelles.

C'est dans le cadre de ce plan d'actions que ce cahier a été réalisé. Il traite des différentes obligations réglementaires auxquelles doivent satisfaire les organismes Hlm et des incidences de leur mise en œuvre dans les différents métiers concernés. Il vise à aider les dirigeants d'organismes à mettre en place, à tous les niveaux de leur organisation, les mesures et les moyens adaptés à la prévention du risque amiante.

Ce cahier est téléchargeable, après identification, sur l'espace Ressources du site Internet de l'USH, dans la rubrique Types ; Dossiers ; Dossier Amiante.

Contact : Raphaël Besozzi, responsable du département Prescriptions techniques, direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales.
Tél. : 01 40 75 70 32.
Mél : raphael.besozzi@union-habitat.org

Dès la parution d'une publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande supplémentaire (prix = 25 € TTC, port compris), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08.

ÉCO-LOTISSEMENT

Concilier densité et espaces publics

Eco-lotissement respectueux de l'environnement proposant une densité urbaine en milieu rural pour mieux préserver des espaces publics et naturels de qualité : le pari de Méduane Habitat, aux portes de Laval.

« Changé, commune résidentielle jouxtant Laval, souhaitait un lotissement d'une trentaine de logements, en phase avec ses objectifs de développement durable Agenda 21, indique Dominique Duret, directeur général de Méduane Habitat (société anonyme de Laval). Dans cette commune semi-rurale, nous avons d'emblée plaidé la densification pour éviter l'étalement urbain et proposer plus de logements. »
« Au final, renchérit Laurent Foubert, directeur Patrimoine et projets, nous avons une proportion inversée par rapport à un lotissement classique : 60 % d'espaces publics et 40 % d'espaces construits. Là où une trentaine de pavillons pouvaient être construits, nous avons implanté 76 logements avec des statuts différents et préservé les terres agricoles alentours. »
Ainsi, l'éco-lotissement de la Barberie qui représente un coût global d'investissement (aménagement + constructions) de près de 10 M€, respecte huit principes clés :

- gestion des espaces : les espaces publics comportent des jardins partagés, des lieux de rencontre et de jeux, du mobilier urbain de qualité ;
- préservation du paysage : densité de construction 2,5 fois plus élevée qu'un lotissement classique ; pas d'ombres portées entre les bâtiments ; orientation des parcelles nord/sud ; conservation de la topographie d'origine ; aménagements pour la faune (nichoirs à martinets et à chauve-souris, ruches) et la flore (pâturages) ;
- récupération des eaux pluviales dans des silos à maïs pour arrosage et jeux d'enfants : écoulement des eaux de ruissellement dans des noues paysagères avant leur rejet dans le ruisseau en contrebas ; limitation des surfaces imperméabilisées par des enrobés enherbés ;
- liaisons douces : chemin pour accéder au centre-ville ; mise en valeur d'un ruisseau ; impact limité de la voiture grâce à des zones de stationnement réparties dans le lotissement ; arrêt de bus prévu ;
- gestion des déchets : cellier pour chaque logement ; point de collecte collectif enterré, à l'entrée du lotissement, mis en place par Laval Agglomération ;
- gestion de l'énergie : réseau de chaleur bois alimentant 66 logements avec télégestion ; production d'électricité par 730 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment collectif ; éclairage public par ampoules LED ;
- mixité des formes urbaines : logements individuels, intermédiaires et collectifs ; logements sociaux et promotion immobilière ;
- information des habitants : réunions publiques régulières ; association des habitants autour des jardins partagés. **S.M.**

Mixité des logements

• 34 logements locatifs en trois bâtiments BBC avec panneaux photovoltaïques, brise-vue intégrés aux balcons, entrée privative avec portillon et cellier ouvert sur l'extérieur comme un cabanon ; parking semi-couvert en sous-sol ; arch. : agence Rhizome ; coût : 4,013 M€.
• 20 logements intermédiaires, en cinq blocs, avec entrée indépendante, cellier, jardinet et abri de jardin ou grande terrasse. Arch. : Romain Leblanc et Virginie Dafonseca ; coût : 2,465 M€.
• 12 pavillons locatifs sociaux : pas de garage accolé mais un stationnement à proximité ou en parking couvert aérien ; arch. : Laurent Boisseau ; coût : 1,504 M€.
• 10 pavillons en entrée de lotissement confiés à Procivis Ouest et proposés à la vente ; arch. : Damien Dubray.

De gauche à droite : les jardins partagés avec rucher ; les pavillons locatifs ; les pavillons en accession ; les bâtiments collectifs ; les logements intermédiaires.

CULTURES PARTAGÉES

La solidarité prend racine

Les jardins urbains font désormais partie du paysage des villes. Avec l'aide des Régies de quartier, ils se développent sur des parcelles mises à disposition par les bailleurs.

On y cultive autant les liens avec ses voisins que des salades ou des tomates. Insérés dans le tissu urbain, les jardins potagers et solidaires, développés par les Régies de quartier, investissent les délaissés de terrain, les pieds d'immeubles au cœur des quartiers qui relèvent de la politique de la ville. S'ils profitent à tous par leur qualité paysagère, ils retrouvent aujourd'hui une fonction d'auto-production alimentaire accentuée par la montée de la précarité.

En dix ans, les jardins portés par les Régies de quartier à la demande des habitants se sont multipliés. Quarante Régies sur 140 gèrent aujourd'hui un ou plusieurs jardins et une vingtaine de projets est en cours. Depuis 2012, le projet national « Si T'es Jardin » structure la démarche. Comme l'explique Jade Grélaud, chargée de mission Développement durable au CNLRQ[1], « nous avons défini un processus de création et de gestion de jardin dans un cadre formalisé. Pour s'y inscrire, les jardins doivent présenter un certain nombre de caractéristiques : être situés au coeur des quartiers d'habitat social, être investis par les habitants, proscrire les produits chimiques. Par ailleurs, les légumes sont cultivés et récoltés par les habitants, et distribués gratuitement. »

LA SAVEUR DES ÉCONOMIES

Un jardin solidaire est un espace de rencontre, de convivialité, de partage au cœur d'un quartier. Géré par un animateur issu du quartier recruté par la Régie, notamment en emploi d'avenir, il contribue à créer du lien entre habitants, entre acteurs d'un même territoire. Pour Jade Grélaud, « le fait de confier l'animation du jardin à un professionnel qui connaît les habitants permet d'éviter que l'engouement du début ne retombe. L'animateur participe à l'élaboration du règlement, s'assure que les différentes parcelles sont attribuées, que les personnes vont s'investir. Il leur apprend les techniques de jardinage. »

Pour les bailleurs, les jardins urbains sont un moyen d'occuper et de valoriser l'espace collectif, même éphémère, comme par exemple une friche, en attendant une affectation définitive, tout en créant du lien social. Les opérations de rénovation urbaine incitent en effet à repenser l'usage des espaces, particulièrement les délaissés de terrain et à encourager leur appropriation par les habitants pour un meilleur respect du bien commun. En général, les bailleurs réalisent les aménagements avec l'aide des salariés de la Régie. Cela peut notamment s'inscrire dans le cadre de l'accord signé entre le CNLRQ et l'Union sociale pour l'habitat en novembre 2012 sur les emplois d'avenir.

Enfin, en s'ouvrant à des partenariats comme les maisons de retraite, les écoles, ou encore les centres municipaux de santé, les jardins sont un peu un prétexte pour aborder d'une manière ludique, l'éducation à l'environnement, l'art du jardinage, la prévention des déchets, les problèmes de nutrition, d'obésité. Les ateliers de cuisine, lieux d'échange de recettes, de partage de la production de fruits et de légumes des parcelles collectives, sont aussi un moyen de faire des économies significatives et de mieux connaître les bases d'une alimentation saine. Les jardins sont aussi un moyen de faire découvrir aux habitants qui ne connaissaient les Régies que sous l'angle prestations de services, les multiples activités proposées. **N.R.**

(1) Comité nationale de liaison des Régies de quartier.

La fameuse cabane au fond du jardin, à Paris 19e, près du patrimoine de Paris Habitat.

Jardin collectif géré par la Régie de quartier Eurêqua à Lyon.

Edité par le Comité national de liaison des Régies de quartier, le guide *Si T'es Jardin* analyse de manière détaillée, le processus de création d'un jardin, sa gestion au quotidien, le rôle des différents intervenants. Il met aussi en lumière la nécessaire implication des municipalités et des bailleurs sociaux.

SOUS-TRAITANCE DE TRAVAUX IMMOBILIERS

Qui doit autoliquider la TVA ?

Selon les dispositions de l'article 283.1, alinéa 1 du Code général des impôts, la taxe sur la valeur ajoutée doit être acquittée par les personnes qui réalisent les opérations imposables. En cas de sous-traitance de travaux immobiliers, un nouveau dispositif d'autoliquidation de la TVA a été créé.

Dans le cas où, pour des travaux immobiliers, un entrepreneur sous-traite une partie des travaux, le redevable de la TVA pour les travaux sous-traités est en principe le sous-traitant. Ce dernier facture, au taux normal de TVA, les travaux qu'il réalise.

Toutefois, cette situation ayant été source de fraude (certains sous-traitants facturant et collectant la TVA sans la reverser au Trésor public), l'article 25 de la loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278) a créé un nouveau dispositif d'autoliquidation de la TVA par le preneur assujetti.

Ce nouveau régime, codifié à l'article 283.2 nonies du Code général des impôts (CGI), prévoit que, pour les travaux effectués en relation avec un bien immobilier par une entreprise sous-traitante (au sens de l'article 1er de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance) pour le compte d'un preneur assujetti, la taxe est acquittée par le preneur. Dans ce cas, ce n'est plus à l'entreprise sous-traitante de facturer et collecter la TVA, mais au client de la prestation, c'est-à-dire à l'entreprise principale, d'autoliquider la TVA.

Ce dispositif a été commenté par l'administration fiscale au BOFIP (BOI-TVA-DECLA-10-10-20-20140124 § 521 à 538).

Il a suscité nombre d'interrogations pour les organismes Hlm : sont-ils concernés ? Doivent-ils autoliquider la TVA lorsqu'ils interviennent en tant que maître d'ouvrage ? Le dispositif s'applique-t-il aux opérations en cours au 1er janvier 2014 ?

• Le dispositif d'autoliquidation de la TVA s'applique uniquement aux contrats de sous-traitance conclus à compter du 1er janvier 2014. On vise la date de conclusion du contrat entre l'entreprise principale et son sous-traitant.

Les contrats de sous-traitance signés avant le 1er janvier 2014 ne relèvent pas du nouveau régime même s'ils sont exécutés après cette date. Ces prestations de travaux réalisées en sous-traitance continuent à être facturées au taux normal par l'entreprise sous-traitante et cette dernière reste redevable de la TVA.

• Les travaux visés par le nouveau dispositif d'autoliquidation de la TVA sont les travaux immobiliers. L'administration fiscale a précisé au BOFIP (BOI-TVA-DECLA-10-10-20-20140124 § 534) la nature des travaux entrant dans le champ d'application du nouveau dispositif d'autoliquidation de la TVA.

Il s'agit des « travaux de construction de bâtiment et autres ouvrages immobiliers, y compris les travaux de réfection, de nettoyage, d'entretien et de réparation des immeubles et installations à caractère immobilier » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-40-30, § 90 à 240).

Concernant les opérations de nettoyage, il est précisé qu'elles sont concernées lorsqu'elles sont le prolongement ou l'accessoire des travaux mais que les opérations de nettoyage faisant l'objet d'un contrat de sous-traitance séparé sont exclues du dispositif d'autoliquidation.

Il est également précisé que les prestations intellectuelles confiées par les entreprises de construction à des bureaux d'études, économistes de la construction ou sociétés d'ingénierie sont exclues du dispositif, de même pour les contrats de location d'engins et de matériels de chantier.

• Les organismes Hlm ne sont pas concernés par le nouveau dispositif d'autoliquidation de la TVA lorsqu'ils agissent en tant que maîtres d'ouvrage. Dans cette situation, c'est à l'entrepreneur principal (titulaire du marché) de procéder à l'autoliquidation de la TVA.

Dans les cas de paiements directs à l'entreprise sous-traitante, le sous-traitant adressera à l'organisme-maître d'ouvrage sa demande de paiement accompagnée de sa facture libellée au nom de l'entreprise principale. Cette facture ne fait pas apparaître la TVA exigible mais indique, à la place, la mention « autoliquidation ». L'organisme se contente dans ce cas de payer le montant indiqué sur cette facture.

Une fois le paiement effectué, c'est à l'entreprise principale d'autoliquider la TVA sur la facture de son sous-traitant. Ensuite, cette entreprise devra adresser à l'organisme maître d'ouvrage un décompte ou une facture comportant le montant du versement direct fait au sous-traitant, cette facture faisant ressortir la TVA au taux du marché.

Les travaux immobiliers sont visés par le nouveau dispositif.

• Dans certaines situations, l'organisme Hlm peut au contraire, être directement concerné par le mécanisme d'autoliquidation. Il en est ainsi lorsque l'organisme agit en tant que constructeur de maisons individuelles ou en tant que titulaire d'un marché de construction et qu'il fait appel à des sous-traitants. La facture émise par le sous-traitant sera alors établie hors taxes et devra faire apparaître que la TVA est due par le preneur assujetti et porter la mention « autoliquidation ».

POUR L'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS CA3

• Le preneur des travaux (l'organisme Hlm) liquide la TVA et mentionne le montant HT des travaux qui lui sont fournis sur la ligne « Autres opérations imposables » de sa déclaration. La TVA est déductible dans les conditions de droit commun. Le défaut d'autoliquidation est sanctionné par une amende de 5 % prévue à l'article 1788 A du CGI.

• L'entreprise sous-traitante doit mentionner sur la ligne « Autres opérations non imposables » de sa déclaration de chiffre d'affaires, le montant total hors taxes des travaux en cause. Bien qu'il ne collecte pas lui-même la TVA, le sous-traitant peut déduire la TVA qu'il supporte sur ses propres dépenses, dans les conditions de droit commun.

THÈME : TVA : sous-traitance des travaux.

CONTACTS : Amélie Bouret-Nouhin, Pascale Loiseaux, DEJF ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Un accord collectif est-il obligatoire ?

Un organisme Hlm réalise des travaux importants dans un immeuble collectif. A la fin des travaux qui ont donné lieu à la concertation obligatoire de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, créé par la loi SRU de décembre 2000, il augmente les loyers. Des locataires saisissent le juge et obtiennent l'annulation des hausses de loyer en appel et en cassation[1]. Pourquoi ?

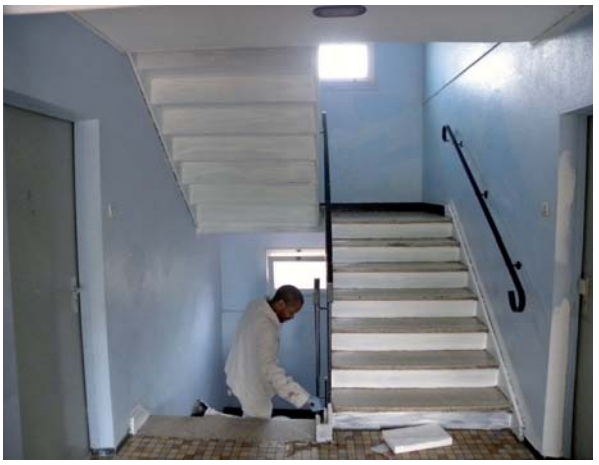
Les travaux réalisés par le bailleur sont-ils en cause ?

Il s'agissait de travaux importants dont les locataires contestaient la nature. Pour eux, de tels travaux relevaient des grosses réparations qui sont normalement dues par le bailleur et, par conséquent, doivent rester à sa charge. Ce n'est pas ce qu'a décidé le juge du fond qui a relevé que des travaux, tels que le remplacement des menuiseries extérieures en bois par du PVC, l'amélioration de la ventilation naturelle des logements, le remplacement des portes palières, la réfection totale de l'électricité, ainsi que celle des cages d'escalier, la rénovation des plomberies, sanitaires, robinetteries et faïences dans les logements, enfin la mise en place d'une barrière de parking, constituaient « non de simples travaux d'entretien ou des grosses réparations mais, de par leur importance et leur nature, des travaux d'amélioration[2] ».

Y a-t-il eu une erreur de procédure ?

Il s'agit de travaux réalisés en 2005 et contestés en 2006. Or, l'arrêt de la Cour de cassation qui clôt cette affaire a été rendu en janvier 2014. C'est un peu long sans aucun doute. L'explication tient à ce que le juge d'instance, saisi par les locataires, avait relevé d'office son incompétence au profit du juge administratif. Il convenait, selon lui, de statuer au préalable sur la légalité de la décision d'augmentation des loyers prise par l'organisme, en l'occurrence, établissement public administratif.

Le tribunal administratif a suivi, au contraire, un raisonnement classique sur le partage des compétences en matière de loyers Hlm. La décision d'augmenter les loyers pour un organisme public Hlm ne présente pas le caractère d'une mesure relative à l'organisation du service public dont l'organisme a la charge, mais constitue « un acte de gestion accompli dans le cadre des rapports de droit privé entre cet office et ses usagers[3] ». Les tribunaux judiciaires sont donc bien compétents pour trancher ces affaires.



Les travaux d'amélioration doivent donner lieu à une concertation suffisante auprès des locataires, même si il n'y a pas de représentants des locataires dans l'immeuble.

La procédure de concertation a-t-elle été respectée ?

En cas de travaux d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, le bailleur est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires, comme le prévoit l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986. La procédure précise que pendant l'élaboration du projet, une concertation est menée avec les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. En présence d'un conseil de concertation locative, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

Le texte poursuit de la manière suivante : « La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation… » Or, ici, deux procès verbaux de réunion du conseil de concertation en date des 22 mars et 23 juin 2005, attestent du respect par le bailleur de la procédure.

Le montant de l'augmentation possible des loyers a-t-il été dépassé ?

En se replaçant dans le contexte du premier jugement, à savoir en 2005-2006, la hausse des loyers pratiqués possible pour un organisme Hlm chaque année était, en premier lieu, limitée par la convention applicable à l'immeuble, ou par la réglementation pour les logements non conventionnés.

La règle d'évolution maximum chaque année, fixée par la convention elle-même, est, en général, limitée à 20 % par an, ou, pour les logements non conventionnés, par l'article L. 442-1 du CCH, soit 10 % maximum par semestre.

En l'occurrence, l'augmentation demandée par le bailleur était de 21,38 %, ce qui dépassait les deux plafonds décrits ci-dessus.

On remarquera qu'une hausse limitée à 20 % aurait pu être mieux défendue mais l'organisme avait lui-même refusé de se placer sur le terrain de l'article L. 442-1 du CCH. Il restait donc à emprunter la voie plus délicate de l'accord collectif avec les locataires concernés, réglementée par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

L'article 42 autorisait la négociation d'un accord collectif sur les loyers à la condition, selon l'article 54 de la même loi, que les loyers négociés n'excèdent pas, « pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements ».

Le vote des locataires a donc été décidé et

l'organisme a transmis aux seize locataires de l'immeuble les coupons-réponse nécessaires, accompagnés de simulations sur les loyers pratiqués avant et après les travaux. S'agissant d'une négociation directe avec les locataires, le résultat devait faire apparaître une majorité des locataires d'au moins 50 %, sous forme d'accord express écrit. En effet, ce n'est qu'en mars 2009, avec la loi Boutin, qu'a été retenu le principe selon lequel les locataires qui s'abstiennent sont censés accepter le projet. En 2005, c'était l'inverse et plus de la moitié des locataires devaient approuver l'accord. Or, dix locataires seulement ont répondu, trois s'y opposant et seuls trois ont accepté formellement la hausse. La majorité de neuf votes positifs n'était pas remplie.

Le juge n'a pas limité la hausse aux 20 % qui auraient pu être autorisés (soit, par la convention, soit, par la règle des 2 x 10 % de l'article L. 442-1 du CCH) et que l'ampleur des travaux justifiait. C'est la totalité de la hausse qui a été annulée. Chaque locataire a reçu, longueur de la procédure aidant, entre 5 300 et 7 000 euros de remboursement.

L'attention doit donc être attirée sur le respect des règles légales et de procédure ainsi que sur la nécessité d'apprécier à l'avance les conséquences des choix de loyers consécutifs aux travaux, avant le lancement de ceux-ci et dans la réglementation applicable au moment où ils sont réalisés.

On soulignera, en particulier, que les travaux d'amélioration doivent donner lieu à une concertation suffisante, dans le respect de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, mais que la consultation des mêmes locataires dans le cadre d'un accord collectif, n'est pas requise par les textes. Actuellement, en outre, l'accord du préfet est nécessaire.

THÈMES : Gestion locative : loyers ; concertation ; accords collectifs.

CONTACTS : Hervé des Lyons, Denise Salvetti, Huberte Weinum ; Direction des études juridiques et fiscales (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

(1) Cass. 3e civ. 22 janvier 2014, n° 12-16.953.
(2) CA Versailles, ch. 14, 14 mars 2012, n° 10/07287.
(3) Ibidem note 2.

Ne manquez pas de lire

Le supplément « Loi ALUR » à Actualités Habitat du 15 avril 2014, réalisé par la Direction juridique et fiscale de l'USH.

Présentation des principales dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé (ALUR) intéressant les organismes Hlm :

Titre I- Favoriser l'accès à tous à un logement digne et abordable

Titre II- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Titre III- Améliorer la lisibilité et l'effficacité des politiques publiques du logement

Titre IV- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

Annexes

Commandes et abonnements auprès de Stéphanie Blanc : tél. : 01 40 75 52 64 ; stephanie.blanc@union-habitat.org ; prix au numéro : 25 € TTC

À quoi sert un économiste

Enquête sur les nouvelles technologies de gouvernement

Le livre *À quoi sert un économiste* (sans point d'interrogation !) de la sociologue argentine Mariana Heredia met à mal les prétentions scientifiques des économistes, toujours plus omniprésents dans la société actuelle. Toutefois, ce n'est pas un ouvrage polémique au sens habituel du terme mais une réflexion originale et quelque peu décalée sur une caste d'experts qui, le plus souvent au-dessus des partis politiques, truste les postes dirigeants dans les organisations internationales, et que l'on trouve aussi à la tête de plusieurs États.

L'auteure, par ailleurs chercheur au Centre national de la recherche scientifique et technique du gouvernement argentin, cherche à comprendre les raisons qui font que la science économique, aujourd'hui, domine le monde. Cette hégémonie n'est pas le fruit d'un complot mais le résultat d'un long processus « (…) de différenciation qui a permis de séparer l'économie des autres sciences sociales et de lui donner le prestige propre aux sciences exactes (…) » Cette montée en puissance des experts en économie « (…) a lieu au cours de la période qui va de la crise des années 1970 au réaménagement de l'ordre capitaliste associé à la mondialisation. Depuis les années 1970 et notamment à la fin des années 1980, les processus de privatisation d'entreprises publiques, de libéralisation financière, d'ouverture des marchés et de rétrécissement des fonctions étatiques trouvent chez certains économistes des partisans acharnés prêts à s'engager dans la transformation profonde des sociétés (…). Ils ont ainsi mis à profit « (…) la guerre froide pour s'allier à des entrepreneurs, des hommes politiques, des journalistes et mener une croisade internationale contre l'État providence (…) ». Les économistes néolibéraux, fortement minoritaires à la fin de la deuxième guerre mondiale, ont donc progressivement réussi à s'imbriquer dans les « technologies de gouvernement ». Pour Mariana Heredia cependant, il ne s'agit pas d'une revanche de type idéologique, au sens traditionnel du terme, ni même d'un projet de restauration du pouvoir de classes dominantes, marginalisées au lendemain de la guerre.

Le néolibéralisme économique dont l'École de Chicago serait son alma mater, prend son essor avec la sophistication des dispositifs qui structurent les marchés financiers, le développement de la globalisation et le recul en parallèle du politique, voire même des États. En opposition au « tout est politique » des années 70, écrit l'auteure, « (…) les économistes ont contribué à effacer les limites entre science et politique, entre le monde et les nations, dans la construction et la stabilisation d'un nouvel ordre dans lequel tout semble se plier à l'économique. En ce sens, ils ont contribué à transformer une crise d'autorité en crise économique et de ce fait, à diluer la référence à un quelconque responsable du malheur social. « (…) Le respect de certaines libertés individuelles qui s'est imposé dans de nombreux pays coexiste avec une tendance des régimes à devenir de plus en plus autoritaires. Après l'Amérique latine et les anciens pays du bloc socialiste, c'est au tour de L'Europe… ».

Cet ouvrage très complet est totalement d'actualité. Bien qu'il ne soit pas toujours facile à lire et encore moins à résumer, il constitue un pare-feu utile contre une lecture trop monolithique de la crise que nous vivons et des « remèdes » proposés pour s'en sortir.

Il nous rappelle qu'il y a quelques années, précisément en août 2007, dans son blog de *l'Express*, Jacques Attali s'interrogeait déjà pour savoir à quoi servaient les économistes. Il citait alors une phrase de l'un d'entre eux et parmi les plus éminents, John Kenneth Galbraith : « Un économiste, c'est quelqu'un qui ne sait pas de quoi il parle, et qui vous fait sentir que c'est de votre faute ».

G.S.

Mariana Heredia; La Découverte. Collection Les empêcheurs de tourner en rond; février 2014, 245 pages; 18 €.

ACCOPLAS • AIPHONE • AIRELEC • AQUAPRODUCTION–KINEDO • ARBAN

GROSFILLEX • ARN … EKEM • BTICINO •

BUGAL • CAREA • … MELIT–IMMOTEC •

CTS • DE DIETRICH … • EARTHWERKS •

EASA • ECOPERL … RE–SHD • FICHET

SERRURERIE BÂTIM … T • HANSGROHE •

HORIZAL • HUET–J … –CHEMIE • JACOB

DELAFON • KALDE … MALYSSE • MVN •

MYRAL • NÉOVA • NOVOFERM HABITAT • OXXO • PLANET–WATTOHM •

PORCHER • … SEAC •

SEIGNEURIN … CAPTIV

• VELUX • VEODAL • … ILOFORM • YTONG •

L'outil incontournable pour vos prescriptions de produits

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

L'INTRATONITUDE

Regardez-moi cette élégance, cette robustesse ...

Crédits photos : ©Fotolia

... et je vous assure, tout le meilleur est à l'intérieur !

Intratone, c'est vous offrir des produit innovants à moindre coût !
Le téléphone remplace le combiné dans l'appartement. Ni câblage, ni contrainte d'abonnement. Mise en service rapide et gestion simple.
Enfin, des produits et services innovants qui répondent jour après jour à de nouveaux besoins. Vous pouvez alors investir votre temps et votre argent sur d'autres chantiers, toujours au service des résidants !

FABRICATION FRANÇAISE

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE