L'ACTUALITÉ

Bilan de la concertation et propositions autour de « l'Objectif 500 000 »

LE MOUVEMENT

Présentation de l'appel à projets 10 000 logements accompagnés

DROIT ET FISCALITÉ

Nouveau régime de TVA pour les opérations d'acquisition-amélioration

N° 986/15 MARS 2014

Habitat ACTUALITÉS

LE DOSSIER

S'adapter à la transition démographique

N O U V E A U

Constructions neuves ou rénovations.

Faites gagner vos projets !

« Comment permettre à chacun de vivre dans un habitat sûr, de vivre plus longtemps chez soi et d'améliorer son confort tout en consommant mieux l'énergie à un coût abordable ? »

Constructeurs, promoteurs, gestionnaires, prescripteurs, usagers, collectivités territoriales, vous avez un projet permettant de répondre à tout ou partie de ces objectifs ?

N'attendez plus pour valoriser vos projets et votre savoir-faire en participant aux **Trophées Promotelec 2014.**

Promotelec est une association loi 1901 d'intérêt général centrée sur les enjeux de société pour le confort dans l'habitat. Elle est composée de 23 membres :

Association Promotelec

Pour en savoir plus, rendez-vous sur **www.promotelec.com**

De nouvelles perspectives pour les SACICAP

YANNICK BORDE,
Président de l'UESAP

Le 25 août 2012, l'agence Moody's dégradait de quatre crans la notation du Crédit immobilier de France alors même qu'aucun incident n'était intervenu et que les fondamentaux du Groupe étaient restés stables.

Cette décision unilatérale de Moody's, à ce jour toujours inexplicable, privait le CIF de tout accès aux marchés financiers. L'État a alors accepté d'apporter sa garantie mais a exigé, en contrepartie, la résolution ordonnée de notre établissement de crédit, décidant ainsi de se priver d'un outil spécifique du financement de l'accession à la propriété, particulièrement orienté vers l'accession sociale.

L'année 2013 a été consacrée à la négociation du Plan de résolution ordonnée avec l'État et la Commission européenne. Ce plan a été approuvé à une très large majorité par les SACICAP actionnaires, le 6 novembre 2013. La Commission européenne a rendu sa décision dans ce sens fin novembre 2013.

Ce Plan prévoit l'évolution de l'organisation du CIF afin de gérer l'arrêt de l'activité commerciale et l'extinction de l'encours avec des objectifs de sécurisation et de performances financières. Cette décision d'extinction prise par l'État aura des conséquences sociales fortes, puisque le premier Plan de sauvegarde de l'emploi, conduit en 2014, devrait concerner plus de 1 000 collaborateurs.

Chacun convient que la probabilité de mise en force de la garantie de l'État est quasi nulle compte tenu du niveau de fonds propres du CIF et de maîtrise des risques du bilan (pas d'actifs « toxiques »). Néanmoins, l'État sera très largement rémunéré pour cette garantie, qui lui permettra de prélever progressivement environ 2 milliards d'euros sur les fonds propres du CIF. Cette somme viendra s'ajouter aux 500 millions déjà prélevés en 2006.

Cette large rémunération de l'État est bien la preuve que la situation financière du CIF aurait dû conduire – voire obliger – l'État à examiner les différents scénarii d'évolution possible de cette institution. Sa disparition, aujourd'hui entérinée, aura un impact venant accroître les difficultés du marché de l'immobilier.

Toutefois, la décision de la Commission européenne va permettre un retour vers les SACICAP d'une partie des fonds propres du CIF à partir de l'année 2018. Cette perspective nous impose aujourd'hui de nous mobiliser et de conduire avec efficacité la gestion de l'extinction du CIF.

Cet objectif doit constituer un des piliers du nouveau projet des SACICAP aux côtés du développement de leurs filiales immobilières, d'un renforcement de leur appui auprès de leurs filiales Hlm et du déploiement d'une activité de microcrédit social immobilier au bénéfice des propriétaires occupants modestes.

> Renforcer l'appui des SACICAP auprès des filiales et déployer une activité de microcrédit social

SOMMAIRE

Bilan du « Plan 40 000 ».

Proposition insolite de logement.

Le dossier.

Inspiration industrielle pour un BEPOS.

ÉDITORIAL

1 Edito de Yannick Borde, président de l'UESAP.

L'ACTUALITÉ

4 Bilan de la concertation « Objectif 500 000 ». • Inquiétudes du Comité de suivi du Dalo. • En bref.

5 Bilan du « Plan 40 000 ». • Intercommunalités : la carte au 1er janvier 2014. • L'Anah renforce l'adaptation à la perte d'autonomie. • Le chiffre.

6 Conjoncture au 3 mars 2014.

EXPRESS

7 Les jardins partagés à l'honneur. • Une victoire du droit sur l'arbitraire. • Déclaration de François Payelle. • Conclusions de la concertation sur l'accessibilité.

LE MOUVEMENT

8 Objectif : 10 000 logements accompagnés. • Agenda.

DIRECT HLM

9 Les stratégies, initiatives et projets des organismes.

LE DOSSIER

12 Anticiper le vieillissement.

14 Grandes lignes du projet de loi.

15 Dernières annonces de la ministre Michèle Delaunay. • Un viager mutualisé à l'été. • Loi Delaunay et *care*… en action.

16 Le logement « dédié aux personnes âgées » dans le parc social.

17 Qui sont les bénéficiaires de l'APA ?

18 Premières rencontres Habitat Senior Services®.

19 Etude : développer la Silver économie.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

20 Projet Encertitus : faire émerger des usages plus économes.

21 Faire face à la désertification médicale. • Inspiration industrielle.

22 Nouvelles réalisations.

DROIT ET FISCALITÉ

23 Acquisition-amélioration : nouveau régime de TVA.

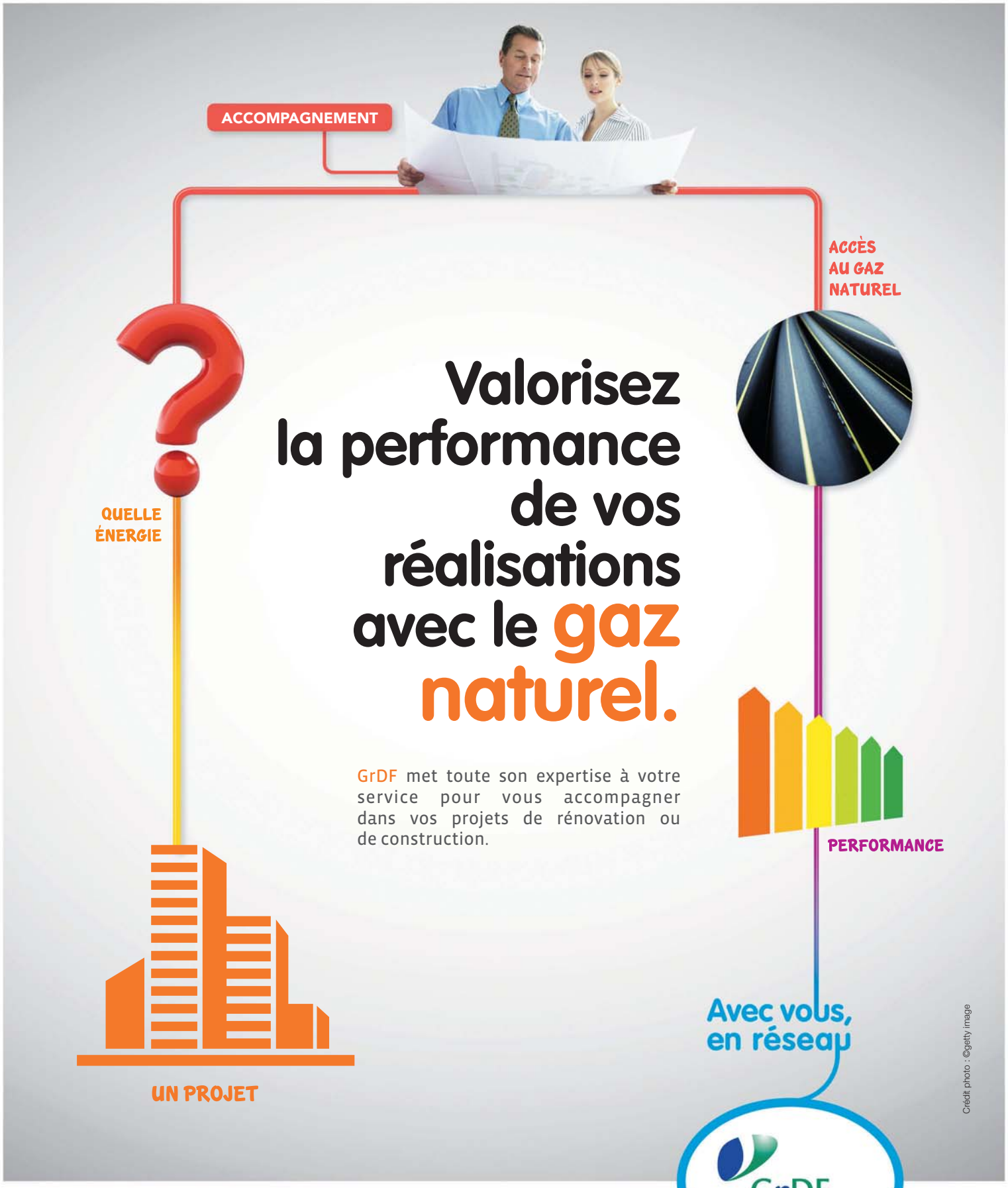
24 Recours Loi ALUR. • Fax juridique. • Question/Réponse.

ERRATUM

Le projet « Où poussent nos rêves ? » présenté dans la rubrique « Regard », en page 3 du n° 985, a été financé par le Foyer Rémois.

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. **Rédactrices :** Pascale Baret, Nicole Rudloff. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **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 :** 1er 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. **Publicité :** page 3. **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



GrDF, premier distributeur de gaz naturel en Europe, met chaque jour toute son énergie au service de ses 11 millions de clients, partout en France.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

GrDF - 6, rue Condorcet - 75009 Paris
Société Anonyme au capital de 1 800 000 000 euros - RCS PARIS 444 786 511

www.grdf.fr

« OBJECTIF 500 000 »

Bilan de la concertation

La concertation autour de l'objectif 500 000, à laquelle l'USH a participé, a donné lieu à une quinzaine de propositions pour construire et rénover à moindre coût.

Relancer l'accession, notamment en réorientant le PTZ+ en fonction des objectifs de développement durable. © Domia

La démarche « Objectif 500 000 » – dont l'objet est de proposer un plan d'actions à mener par l'État et les professionnels pour construire et rénover 500 000 logements par an, de meilleure qualité et à moindre coût, d'ici à 2017 –, s'est achevée par la restitution à Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, des quinze propositions du comité de pilotage, issues des travaux de quatre groupes de travail auxquels le Mouvement Hlm a largement contribué. Le comité a insisté en préalable, sur l'importance :

- de multiplier par deux l'offre foncière dans les zones tendues par des dispositifs fiscaux incitatifs ;
- de la promotion de l'élaboration de plans locaux d'urbanisme (PLU) au niveau intercommunal et d'une relance de la primo-accession ;
- de simplifier les normes et réglementations existantes pour atteindre l'objectif de réduire de 10 % les coûts de construction d'un logement collectif d'ici à cinq ans ;
- de développer de nouvelles façons de travailler ensemble.

QUINZE PROPOSITIONS

- Elaborer les normes et réglementations autrement ;
- mettre en œuvre un plan de simplification des normes et des réglementations existantes, pour construire et rénover mieux à coûts globaux diminués ;
- mobiliser les propriétaires de foncier en agissant sur le levier des outils fiscaux ;
- promouvoir l'échelon intercommunal dans les documents de planification ;
- associer, sur le foncier privé, les collectivités locales en amont des projets ;
- mettre en place un kit pédagogique relatif à la densification et au développement urbain maîtrisés ;
- partager les données/statistiques du secteur de la construction et du logement ;
- mettre en place un dispositif de partage des bonnes pratiques locales ;
- relancer l'accession, notamment en réorientant le PTZ+ en fonction des objectifs de développement durable ;
- jalonner la feuille de route de la réglementation environnementale jusqu'à 2020 pour donner une lisibilité aux innovations des industriels, accompagner les entrepreneurs, architectes et maîtres d'ouvrage ;
- viser un saut de productivité et une baisse du coût global grâce au travail collaboratif et au numérique ;
- développer les compétences et viser un savoir-faire d'excellence et de référence ;
- associer, accompagner et valoriser les territoires dans les dynamiques locales d'innovation par des expérimentations ;
- prendre en compte le secteur du bâtiment dans les investissements d'avenir ;
- développer la filière des travaux énergétiques embarqués pour atteindre l'objectif de 500 000 logements rénovés par an.

La ministre s'est engagée à traduire, dans les prochaines semaines et après arbitrages, ces propositions par des décisions concrètes de mise en œuvre.

SOCIAL

Inquiétudes du Comité de suivi Dalo

Dans une motion adoptée le 5 mars 2014, le Comité de suivi de la loi Dalo exprime ses plus vives inquiétudes sur la situation du Dalo en Île-de-France où 41 375 ménages sont à reloger contre 36 905 à la même époque l'année dernière. Il regrette aussi que le plan d'actions Dalo inclus dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et comportant un objectif de 15 000 relogements n'ait pas été mis en œuvre et que l'ensemble des moyens prévus par la loi (contingent préfectoral et 25 % du contingent Action logement) ne soit pas pleinement mobilisé.
Le Comité demande la mise en place d'une cellule d'urgence rassemblant l'ensemble des acteurs du territoire, afin de permettre que la loi soit enfin appliquée.

EN BREF

223 000 dossiers de surendettement ont été déposés en 2013 devant les commissions départementales de surendettement, révèlent les indicateurs statistiques de la Banque de France ; soit une progression de 0,98 % sur un an. Parmi eux, 196 219 étaient recevables.

Le portail www.e-btp.fr propose aux entreprises de la Fédération française du bâtiment divers services gratuits ou payants : veille marchés publics, suivi de chantier, devis, paie externalisée, offres promotionnelles sur une sélection de produits…

Emplois d'avenir. Les conditions d'accès aux emplois d'avenir ont été assouplies par un décret paru le 20 février 2014. Il autorise les employeurs à déroger aux critères d'éligibilité liés à la durée de recherche d'emploi « si le parcours de formation des intéressés, leurs perspectives locales d'accès à l'emploi au regard de leur qualification ou des difficultés sociales particulières le justifient ». Désormais, la durée minimale de recherche d'emploi exigée d'un jeune peu qualifié peut donc être inférieure à six mois et celle requise pour un jeune diplômé d'un bac + 3 et résidant en ZUS, en ZRR ou dans les DOM, inférieure à douze mois.

ÉTUDIANTS

Bilan du « Plan 40 000 »

8 130 logements étudiants ont été livrés en 2013, dont 4 096 réhabilitations et 4 034 nouvelles constructions dans le cadre du « Plan 40 000 » annoncé à l'été 2012. 6 000 ont été programmés sur l'année, dont 2 500 dans Paris intra-muros, grâce à un partenariat avec la Ville et au soutien de la Région Ile-de-France.
Ce plan prévoit de créer 40 000 logements sociaux en cinq ans, ciblés principalement sur l'Île-de-France, l'Aquitaine, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes et le Nord-Pas-de-Calais. Dans cette perspective, les budgets du CNOUS[1] pour 2013 et 2014 ont été augmentés de 20 millions d'euros avec un fléchage sur les investissements ; le logement étudiant est inscrit comme l'une des priorités des contrats de plan État-régions 2015-2020 ; une convention nationale Campus d'@avenir a été signée en avril 2013 avec la Caisse des dépôts avec une priorité affichée pour le logement étudiant ; un protocole d'accord entre les ministères de l'Économie et des Finances, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et la Banque européenne d'investissement a été signé, le 3 février 2014, pour financer les 13 plans Campus à hauteur de 1,3 milliard d'euros.
Enfin, Cécile Duflot et Geneviève Fioraso, respectivement ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, ont adressé une circulaire aux recteurs et préfets de régions pour accélérer la réalisation de ce programme. **F.X.**

Le budget du CNOUS a été augmenté de 20M€ pour 2013-2014 ; résidence jeunes actifs et étudiants à Paris. © Espacil

(1) Centre national des œuvres universitaires et scolaires.

INTERCOMMUNALITÉS

Au 1er janvier 2014, on recense 36 614 communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, rassemblant 62,6 millions d'habitants. © J.-F. Bernard-Sugy

Intercommunalités : la carte au 1er janvier 2014

Début 2014, 2 145 groupements à fiscalité propre couvrent l'ensemble des départements de France, dont 1 903 communautés de communes regroupant 85 % des communes et 44 % de la population, ainsi que 242 autres EPCI (métropole Nice Côte d'Azur, 15 communautés urbaines, 222 communautés d'agglomération et 4 syndicats d'agglomération nouvelle).
L'année 2013 a connu un pic dans la création et la fusion d'intercommunalités et il ne reste plus que 49 communes isolées en France (hors Paris et Mayotte), selon les chiffres publiés en janvier par la direction générale des collectivités locales (DGCL). Parmi elles, 41 sont situées dans la petite couronne parisienne et devraient intégrer la métropole du Grand Paris au 1er janvier 2016. Quatre îles composées d'une seule commune bénéficient d'une dérogation législative. En deux ans, le nombre de communautés de communes et de syndicats s'est nettement tassé, tandis que vingt communautés d'agglomération ont été créées. **P.B.**

HABITAT PRIVÉ

L'Anah renforce l'adaptation à la perte d'autonomie

540,5 M€ d'aides ont été accordés par l'Anah en 2013, contre 341 M€ en 2012, générant un montant total de travaux de 1,15 milliard. L'année 2013 se caractérise par trois fois plus de logements rénovés énergétiquement (31 235 logements), la montée en charge de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (13 393 logements contre 10 407 en 2012), la stabilité des actions relatives à la lutte contre l'habitat indigne (12 150 logements contre 11 573 en 2012), une moindre activité dans le champ du redressement des copropriétés en difficulté (16 108 logements contre 24 319), la diminution du nombre de logements conventionnés dont la baisse de 12 031 à 8 105 porte essentiellement sur le logement intermédiaire.
En 2014, l'Anah disposera de 613 M€ (fonds d'aide à la rénovation thermique compris) et prévoit d'adapter 80 000 logements à la perte d'autonomie d'ici à 2017. L'Agence compte s'investir plus fortement dans la requalification des quartiers anciens dégradés, dans les copropriétés en difficulté, dans la lutte contre l'habitat indigne en Outre-mer et la déqualification de centre-bourgs en zones rurales ou périurbaines. **S.M.**

LE CHIFFRE

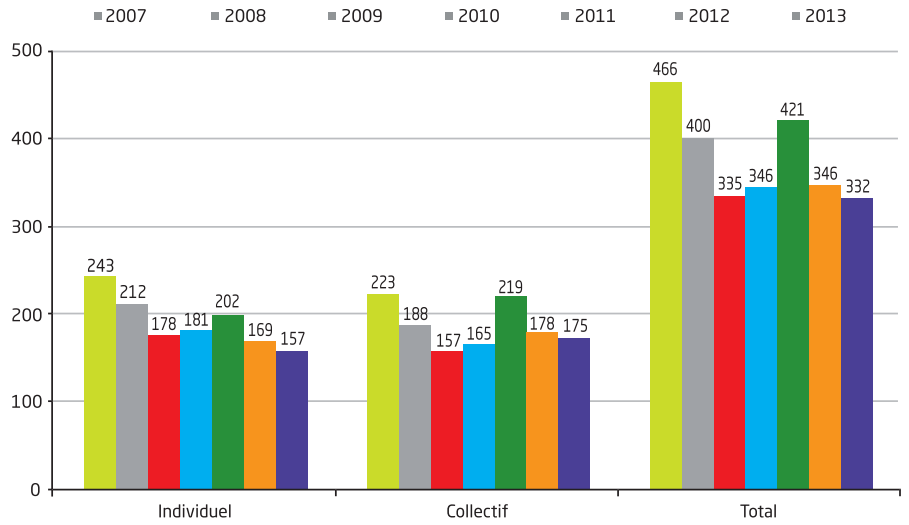
54 394

ménages prioritaires et urgents à reloger, selon les dernières statistiques du ministère de l'Egalité des territoires et du Logement.

CONJONCTURE AU 3 MARS 2014

L'INDICATEUR DU MOIS : LES MISES EN CHANTIER SELON SIT@DEL2 (METL - SOES)

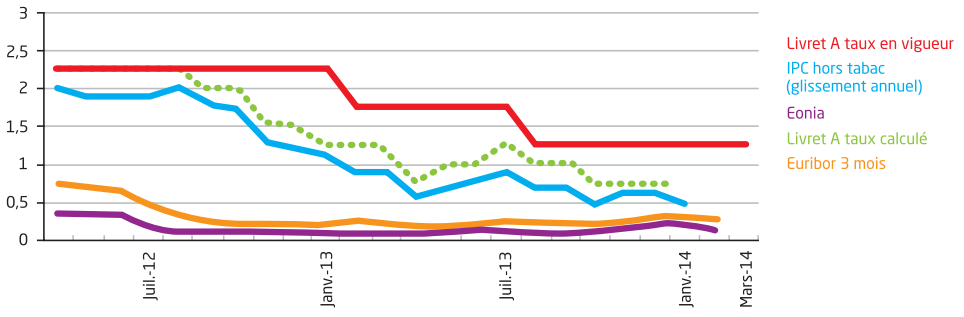
Les mises en chantier de logements de 2007 à 2013 - Milliers de logements par an



Source : METL – SoeS, base Sit@del2, logements (nouveaux et existants) commencés en date de prise en compte, annulations non prises en compte.

On dénombre 332 000 logements mis en chantier en 2013, soit le plus bas niveau constaté sur les sept dernières années, crise de 2008/2009 comprise. Les mises en chantier 2013 sont en baisse de 4 % par rapport à 2012, de 21 % par rapport à 2011.
Alors que la baisse des mises en chantier de logements collectifs semble freinée (- 1 % entre 2012 et 2013, - 20 % par rapport à 2011), ce sont les mises en chantier de logements individuels qui continuent de diminuer : - 7 % entre 2012 et 2013, - 23 % par rapport à 2011. Les mises en chantier de logements individuels sont essentiellement constituées de la construction de logements neufs à l'initiative des ménages en accession à la propriété.
Le mouvement de stabilisation des mises en chantier de logements collectifs et de baisse des mises en chantier de logements individuels se poursuit en janvier 2014 selon les chiffres publiés par le ministère.

LE SUIVI DE LA FORMATION DU TAUX DU LIVRET A (BANQUE DE FRANCE)



Source : Banque de France et USH.

Le taux calculé du Livret A est obtenu en application de la formule prenant en compte les taux d'intérêt, l'inflation et sa valeur minimale (inflation + 0,25 point).

LES INDICES ET INDICATEURS RÉCENTS

IPC(1) - Indice des prix à la consommation en janvier 2014 :
- - 0,6 % sur un mois
- + 0,7 % sur 1 an

IRL(1) - Indice de référence des loyers au 4e trim. 2013 :
- + 0,1 % sur un trimestre
- + 0,7 % sur un an

ICC(1) - Indice du coût de la construction au 3e trim. 2013 :
- – 0,20 % sur un trimestre
- – 1,50 % sur un an

IPEA(1) - Indice des prix de l'entretien et de l'amélioration au 4e trim. 2013 :
- + 0,3 % sur un trimestre
- + 1,2 % sur un an

Indice des prix des logements anciens(2) en 2013 :
- - 1,4 % sur l'ensemble
- - 1,4 % en individuel et en collectif

Nombre de transactions dans l'ancien(3) en 2013 :
723 000 transactions enregistrées dans l'ancien (+ 2,7 % par rapport à 2012).

Commercialisation des logements neufs(4) en 2013 :
- 87 700 logements vendus (- 1 % par rapport à 2012) ;
- 98 900 logements mis en vente (- 17 % par rapport à 2012).

A fin décembre 2013, l'**encours des dépôts sur Livret A(5)** (et assimilé) est de 364 Md€, en hausse de 25 Md€ sur un an.

(1) Source Insee.
(2) Source Insee/Notaires.
(3) Source CGEDD, DGFIP, Notaires.
(4) Source CGDD, SOeS, ECLN.
(5) Source Banque de France.

LES JARDINS PARTAGÉS À L'HONNEUR

Séduit par l'initiative des jardins partagés d'Aulnay-sous-Bois, lors d'une visite de la ville déjà labellisée « Quatre fleurs », le jury des prix nationaux « Villes et villages fleuris » lui a attribué une mention spéciale. Prix remis par Sylvia Pinel, ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, le 1er février dernier.
Ces jardins, 48 parcelles de 30 m², délimités par des allées souples et sinueuses, ont été installés en pied dans le quartier du Gros Saule en juin dernier, sur une initiative de conseil de quartier. Gérés par l'association Jardins enSaulleillés, ils connaissent un franc succès. I3F, le bailleur du site, a participé, en amont, à la formation des jardiniers.

Pas touche à la dynamique d'accessibilité

Face au retard accumulé et à l'approche de l'échéance du 1er janvier 2015 pour la mise en accessibilité pour les personnes handicapées des transports collectifs et des ERP[1], prévue par la loi du 11 février 2005, pour l'Egalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, le Premier ministre avait lancé une concertation en septembre 2013, présidée par la sénatrice Claire-Lise Champion. Sur la base des conclusions de cette concertation, Jean-Marc Ayrault a confirmé le 26 février :

- la mise en place d'Agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) pour permettre aux acteurs publics et privés, qui ne seront pas en conformité avec les règles d'accessibilité au 1er janvier 2015, de s'engager sur un calendrier précis et resserré de travaux d'accessibilité, avant la fin de l'année 2014. En contrepartie, le risque pénal prévu par la loi pour défaut d'accessibilité sera suspendu pendant le déroulement des Ad'AP ;
- l'évolution d'un certain nombre de normes relatives à l'accessibilité en vue de les simplifier, de les actualiser voire de les compléter pour mieux prendre en compte l'ensemble des formes de handicap.

A cet effet, un projet de loi d'habilitation à légiférer par ordonnance sera présenté au Conseil des ministres, en avril prochain, pour préciser le régime juridique des Ad'AP ; les textes réglementaires réajustant les normes d'accessibilité seront préparés en parallèle.

(1) Etablissements recevant du public.

Une victoire du droit sur l'arbitraire

La Cour de justice européenne vient d'annuler la décision du Tribunal de première instance en reconnaissant aux organismes de logement social leur intérêt à agir contre la décision de la Commission européenne relative à la définition du SIEG de logement social (affaires E2/2005 et N 642/2009).
La Cour se donne ainsi les moyens de juger, sur le fond, la question hautement sensible politiquement de l'erreur manifeste d'appréciation de la qualification de SIEG de services sociaux d'intérêt général.
La pratique décisionnelle constante de la Commission en la matière établit en effet un lien direct entre le caractère social d'un service public et son accessibilité aux seules personnes défavorisées.
L'application de cette pratique décisionnelle de l'autorité de concurrence au logement social a conduit à déstabiliser en profondeur le modèle économique du logement social aux Pays-Bas. Plus grave, elle a donné un signal clair et ouvert une brèche pour les opérateurs privés, par la contestation systématique des régimes d'aide au logement social au Luxembourg, Belgique, Suède et dernièrement en France par les deux plaintes de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière).
La Cour ouvre ainsi la voie pour un jugement sur le fond du bien-fondé de la définition résiduelle du logement social imposée par la Commission européenne et qui a généré une vague de contentieux au Luxembourg, Belgique et dernièrement en France. C'est une première victoire du droit sur l'arbitraire d'une vision exclusivement résiduelle des services sociaux.

UN MARCHÉ AU PLUS BAS NIVEAU

Selon François Payelle, président de la Fédération des promoteurs immobiliers, « au vu du recul des indicateurs avancés (permis de construire et mises en vente), on peut anticiper un recul de 10 % à 12 % des ventes aux particuliers cette année, soit 67 000 logements ; cela handicapera aussi la contribution des promoteurs à la production de logements locatifs sociaux au travers des VEFA Hlm. Comme nous le répétons depuis le début de l'année 2013, notre outil de production de logements neufs continue de se dégrader au lieu de créer de la croissance et de l'emploi. Le marché se rapproche de ses plus bas niveaux depuis 25 ans. »

APPEL À PROJETS

Objectif : 10 000 logements accompagnés

« Dans le cadre du Pacte État/Hlm, nous avons proposé de lancer un appel à projets[1] pour 10 000 logements accompagnés en trois ans, a indiqué Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des sociétés coopératives d'Hlm, présentant l'appel à projets, lors d'une réunion organisée par l'AFFIL (association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement), le 27 février. Ce chiffre significatif montre qu'il ne s'agit pas d'une niche mais de la nécessité de prendre en compte la paupérisation et les problèmes cumulés d'un grand nombre de personnes. Cette démarche ne concerne pas seulement l'entrée dans le parc social mais également les personnes qui, déjà logées, connaissent des difficultés. Philosophiquement, nous partageons l'idée du logement d'abord et le droit au maintien dans le parc mais une phase transitoire paraît nécessaire. Nous devons inventer un nouveau partenariat entre nos pratiques et le monde associatif. Ces 10 000 logements accompagnés doivent nous servir à banaliser des actions reproductibles et des modélisations de financement pour le Mouvement Hlm. Concrètement, il ne s'agit pas d'un « super PLAI » ni d'un produit mais d'une gamme de propositions et de solutions, même atypiques. »

Le programme a pour objet d'expérimenter des réponses innovantes comportant un logement accessible économiquement et bien localisé ; une gestion locative adaptée ; un accompagnement adapté aux besoins. Le tout dans un cadre pérenne. Les ménages qui n'ont plus besoin d'un logement accompagné restent dans un logement Hlm qui peut être celui dans lequel ils ont bénéficié d'un accompagnement ou un autre logement, si une mobilité au sein du parc paraît souhaitable.

Les publics visés sont divers, une attention particulière étant portée à des personnes victimes de violences conjugales, à des problèmes de santé mentale, aux sortants de prison, aux situations d'isolement, aux questions d'accueil des enfants en cas de séparation et aux situations présentant des risques pour les enfants. Le logement accompagné peut également être mobilisé dans le cadre de la prévention des impayés et des expulsions. Les expérimentations pourront inclure la création d'une offre adaptée, notamment en termes de loyers (en neuf ou en acquisition-amélioration), l'aménagement de logements existants ou le reclassement de PLS ou de PLUS en PLAI (en diminuant le loyer pratiqué) ainsi que du PLAI glissant. **S.M.**

De gauche à droite : S. Dambrine, président de l'Aorif, J.-L. Vidon, vice-président de l'AFFIL, M.-N. Lienemann, J.-P. Carcelès, président de l'AFFIL.

(1) L'appel à projets, lancé à l'initiative de l'USH et de l'État, associe la Caisse des dépôts, la FNARS, l'ADF. Dépôt des dossiers d'une part, à l'USH : dius@union-habitat.org ; d'autre part, à la DREAL du territoire concerné par le projet.

AGENDA

Amiante : un nouveau défi pour les organismes Hlm

26 mars 2014 à Paris

Le Mouvement Hlm est particulièrement préoccupé par les enjeux financiers, techniques et opérationnels auxquels il doit faire face, en regard de la mise en œuvre de la réglementation relative à l'amiante pour son patrimoine construit avant 1997.

Cette journée sera l'occasion de dresser un point d'étape des différentes actions menées par les entités du Mouvement Hlm, d'échanger sur la manière dont les organismes Hlm intègrent la question de l'amiante dans leurs stratégies patrimoniales et de débattre, avec des représentants des ministères concernés, des solutions qui seraient de nature à permettre au Mouvement Hlm de relever le défi de l'amiante sans sacrifier ses ambitions de production et de rénovation.

Aujourd'hui, comment innover pour garantir un service de qualité ?

10 avril 2014 à Paris

Rendre un service de qualité au quotidien et sur tous les sites, un service adapté aux attentes des locataires, reste un vrai défi. Quel est le meilleur moyen de poursuivre et d'amplifier la mobilisation qualité de service ? C'est avec l'ensemble des équipes (managers et personnels de proximité) et en lien avec les parties prenantes (locataires, fournisseurs, partenaires) que le service doit aujourd'hui être construit, rendu et mesuré.

Journée animée par Christine Roudnitzky, responsable du Département qualité de service, USH.

Inscriptions, par mail : agnes.gervois@union-habitat.org

PARTENARIAT

Financements globalisés

Plutôt que de financer les opérations une à une, la Caisse des dépôts multiplie les conventions avec les organismes Hlm pour accompagner leur développement en dégageant des lignes de tirage pluriannuelles et des modalités d'instruction des demandes qui garantissent le financement d'un volume de prêts et raccourcissent les délais.

• **Le pôle Hlm du groupe Arcade** a signé, le 18 décembre 2013, un protocole en vue d'amplifier le partenariat avec la CDC, de faciliter et coordonner la mise en œuvre de cette nouvelle approche globale avec chacune des 10 ESH du groupe (CPH, SFHE, Antin Résidences, Aiguillon Construction, France Loire, Mésolia Habitat, Périgordia Habitat, Soliance Habitat, La Vincennoise, Norévie) ; de définir un montant maximal de recours à l'emprunt sur fonds d'épargne pour une durée de deux ans ainsi qu'un cadre et une grille d'analyse homogène pour cette nouvelle offre ; d'échanger et partager les informations et les résultats des différentes analyses réalisées dans chaque territoire et, à terme, de construire une vision consolidée au niveau du Groupe. Très prochainement, chacune des ESH va signer une convention pluriannuelle avec sa direction régionale de référence de la Caisse des dépôts.

• **Vaucluse Logement** a signé, le 19 février, une convention de 130 millions d'euros destinée à accompagner la production d'offre nouvelle de logements (1 638 logements en neuf et en acquisition prévus) et la réhabilitation du parc existant (640 logements) sur la période 2014-2016, principalement dans le Vaucluse, le Gard et les Bouches du Rhône, sur un montant global d'investissement de 227 M€. L'ESH engagera 50 M€ de fonds propres. Le complément provenant de subventions de l'Etat, des collectivités locales et de prêts ou subventions d'Action logement.

Stéphane Keïta (CDC) et Marylise Fleuret-Pagnoux, présidente de l'OPH de l'agglomération de La Rochelle.

• **OPH de l'agglomération de La Rochelle.** Le programme de développement porte pour la période 2014-2015 sur 815 logements représentant un montant global d'investissement prévisionnel de plus de 79 M€. La CDC a ainsi proposé à l'OPH un financement globalisé d'un montant de 48,5 M€. Ces prêts permettront le financement de 415 nouveaux logements sociaux et 400 réhabilitations, garantis à 100 % par l'agglo.

• **Logis Métropole.** Le plan de développement à moyen terme de cette SA d'Hlm prévoit pour la période 2014-2015, la construction-acquisition de 432 logements et la réhabilitation de 446 logements. Le financement de cette programmation, évaluée à 87,4 M€, fera l'objet d'une mobilisation de prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des dépôts à hauteur de 50,1 M€. Logis Métropole gère un patrimoine de près de 6 500 logements.

VIE DES SOCIÉTÉS

Un nouveau groupe régional

Déjà actionnaire de référence de Patrimoine SA, la Sacicap Procivis Tarn et Tarn-et-Garonne est devenu l'actionnaire de référence de Procivis-Midi Pyrénées-Pierre Passion. Une société qui couvre trois domaines d'activité : la promotion immobilière et l'accession à la propriété sous la marque Pierre Passion, la transaction immobilière via Tiso Procivis et l'aménagement et le lotissement avec Terres de Vie.

Désormais, la Sacicap d'Albi pilote un groupe régional, dénommé **Midi Habitat,** qui couvre tout le spectre de l'habitat, du locatif social à l'accession libre, en passant par la promotion, l'aménagement, le syndic, avec des enseignes différentes : l'ESH Patrimoine et sa filiale, la coopérative Hlm La Toulousaine d'Habitation, et les filiales immobilières citées précédemment. « Un couteau suisse, à même d'apporter des réponses globales en matière d'habitat aux collectivités au service d'une mixité sociale maîtrisée en jouant la synergie. Et ce, sans exclusive. Chaque société pouvant travailler avec d'autres prestataires », résume Pascal Barbottin, administrateur délégué du groupe et directeur général de Patrimoine SA.

et un nouveau logo pour sa filiale locative Patrimoine SA, qui ambitionne de franchir le seuil des 10 000 logements locatifs à la fin de l'année 2014, a adopté une nouvelle signature, plus identifiable. La résidence orange en fond semble pointer son toit vers le haut, symbole de l'investissement de la société dans la construction (plus de 700 logements seront livrés en 2014), la réhabilitation et la qualité de gestion de ses logements. **F.X.**

NOMINATION

L'Effort Rémois

Stanislas Jobbé Duval, 53 ans, a été nommé directeur général délégué de l'Effort Rémois, filiale du groupe Plurial. Il épaulera Alain Nicole, directeur général de l'Effort Rémois et directeur général du groupe Plurial – ce dernier restant en charge de la stratégie territoriale et de la stratégie Produits & Services. Diplômé de l'IEP Paris et licencié en droit, Stanislas Jobbé Duval a effectué, depuis 1993, sa carrière dans le groupe Batigère. De 2006 à 2009, il a été directeur général de la FIAC, à Paris, puis directeur général de Batigère Île-de-France.

La table des matières du 1er semestre 2014 paraîtra en supplément du numéro du 30 août 2014

INSERTION

EMPLOIS JEUNES

Une série de conventions ou chartes concernant l'emploi des jeunes (contrats d'avenir, contrats aidés…) ont été signées récemment :

• **L'OPAC du Rhône** et la préfecture ont signé une charte de partenariat pour le recrutement de jeunes de 18 à 25 ans, issus des quartiers sensibles, en décrochage scolaire et sans emploi. Ces jeunes seront suivis au sein de l'entreprise par chacune des

deux parties. En deux ans, une quarantaine de jeunes ont bénéficié de contrats aidés dont six de contrats d'avenir, comme agent de résidence, gestionnaire ou assistant.

• **Sarthe Habitat** a recruté six collaborateurs en emplois d'avenir, dans le cadre d'un partenariat avec la Mission locale et Cap emplois pour l'insertion des personnes en situation de handicap, sur des métiers classiques ou nouveaux comme une mission de proximité : le collaborateur propose à chaque locataire qui le souhaite une visite, une quinzaine de jours après son emménagement et lui remet un « livret vert ».

• **Habitat de l'Ill** a recruté deux personnes en contrat d'avenir : un agent d'intervention technique afin de renforcer le service maintenance/patrimoine ; une assistante administrative afin de renforcer l'équipe de proximité au service des locataires. Les contrats ont été signés en présence de la Mission locale de Strasbourg.

• **Le Réseau Batigère** s'est engagé sur le recrutement de 40 emplois d'avenir sur trois ans, dans le cadre d'un accord intergénérationnel et gestion prévisionnelle des emplois et des carrières (GPEC) signé en 2013 avec les organisations syndicales, ce qui représente 14 jeunes dans le dispositif des emplois d'avenir. À ce titre, cinq emplois d'avenir ont été signés : trois pour Batigère Sarel et deux pour AMLI dans le cadre de l'activité « trait social » d'accompagnement des ménages les plus fragiles.

EN BREF

23 nouveaux ascenseurs

13 Habitat a engagé de grands travaux au début des années 2000 pour installer des ascenseurs, soit à l'intérieur des bâtiments, soit en façades dans des cités qui en étaient dépourvues, sans augmentation de loyers.
23 nouveaux ascenseurs (pour un budget de 4,8 millions d'euros) inaugurés à la résidence Pierre-Renard, dans le 10e arrondissement de Marseille, s'ajoutent aux 75 déjà livrés depuis une dizaine d'années et à 13 autres en cours de conception. Budget total des nouveaux ascenseurs : 20 M€.

INITIATIVES

Attrayante, la petite ville de Forges-les-Eaux (Seine-Maritime) figure parmi les « 100 plus beaux détours de France ».

Opération séduction

Le groupe Polylogis (63 000 logements) a lancé une campagne insolite à destination de ses locataires retraités, auxquels il propose – tout simplement – de changer de vie ! L'idée est à la fois simple et séduisante : afin de réduire la vacance du patrimoine tout en libérant des logements en zone tendue, le groupe encourage ses locataires de plus de 58 ans à quitter l'Île-de-France… au profit de la province. Pour Daniel Biard, président du comité exécutif de Polylogis, « cette campagne vise à favoriser la mobilité de nos locataires en leur proposant des solutions adaptées à la retraite. L'opération leur propose de changer pour un cadre de vie apaisé tout en améliorant leur pouvoir d'achat en s'installant dans une ville où la vie est moins chère qu'en Île-de-France. »
Dans un courrier adressé à 7 000 foyers logés sur son patrimoine, Logirep, société-mère, vante ainsi les charmes de la vie provinciale ainsi que le gain en termes de pouvoir d'achat : « un environnement agréable », « loin du tumulte des grandes villes », à « un coût de la vie plus abordable ». Les locataires intéressés peuvent choisir parmi un éventail de 200 logements – remis à neuf avant leur arrivée – sur les communes de Forges-les-Eaux, Le Havre, Evreux, Rouen ou encore Darnétal. De plus, ils bénéficient de démarches simplifiées : pas de délais de préavis, pas de double loyer, ni frais, ni dépôt de garantie. Seule condition requise : ne pas dépasser les plafonds de ressources pour avoir droit à un logement social. Le choix de la Normandie ne doit rien au hasard : territoire réputé pour sa qualité de vie, bassin de la Silver economie, c'est aussi là qu'une vacance de 5 à 6 % a été recensée. La Normandie deviendra-t-elle le nouvel eldorado des seniors ? Six semaines après son lancement, l'opération avait déjà donné lieu à une cinquantaine d'appels et même à quelques déménagements. En fonction des résultats, la campagne pourrait être étendue à d'autres lieux, comme la Loire ou le Languedoc-Roussillon.
P.B.

ÉNERGIE

Télérelève à grande échelle

Deux OPH (**Habitat 86** et **Logiparc**) et une SEM, présents sur l'agglomération de Poitiers, se sont associés pour mettre en place un système de télérelève, avec un suivi automatisé et individualisé des consommations d'eau et d'énergie avec GDF Suez et Ocea Smart Building, filiale de Suez environnement. À horizon fin 2014, 10 500 logements pictaviens seront équipés de ce dispositif de pilotage multifluides : 23 282 compteurs seront installés.
Le dispositif permet aux locataires de visualiser en un clin d'œil, via une interface Web simplifiée, leur consommation en volume et en coût et de la comparer avec les mois précédents mais aussi avec la consommation moyenne de leurs voisins. En cas de surconsommation, les locataires sont informés par SMS ou mèle. Via ce portail, des conseils et écogestes sont prodigués aux locataires. Les bailleurs ont, par ailleurs, accompagné les locataires pour l'utilisation du portail Internet, dénommé Isi Habitat®.
Le portail « gestionnaire » permet au bailleur d'avoir une vision globale de son patrimoine immobilier, d'accéder aux données énergétiques, d'analyser les variations de consommations dans les immeubles et les logements de manière à améliorer la gestion de l'eau en détectant les fuites éventuelles et à identifier les travaux prioritaires.

En cas de surconsommation, les locataires sont avertis par SMS ou mèle.

Une part des installations techniques a bénéficié du soutien financier de la Région, au titre de la lutte contre la précarité énergétique, de Fonds FEDER et de fonds propres des organismes. Les locataires participent aussi à ce nouveau service via une ligne sur leur quittance, qui a fait l'objet d'un accord préalable avec leurs associations. A titre indicatif, cette participation s'élève à 1,36 € par mois pour Logiparc.
Pour mémoire, le décret du 23 avril 2012 prévoit que les immeubles collectifs à usage d'habitation pourvus d'un chauffage collectif devront, avant le 31 décembre 2017, obligatoirement comporter une installation qui détermine la quantité de chauffage utilisée pour le logement.

SOCIAL

Un nouveau local pour les Femmes relais

Logement Francilien a créé un nouvel espace au bénéfice des Femmes relais dans le cadre du programme de rénovation urbaine, grâce au réaménagement d'anciennes caves. Cette association, depuis 14 ans, accompagne les habitantes d'Aulnay-sous-Bois dans leurs démarches quotidiennes, les aide à recouvrer leur autonomie et à tisser du lien social et leur propose des activités.
Le bailleur, qui gère sur ce territoire 3 500 logements y consacre 100 000 euros chaque année pour favoriser l'insertion sociale et économique.

L'architecte de l'opération, Sylvie Denicelle, a su redonner au bâtiment son aspect originel de « maison de villégiature », typique de l'architecture niçoise. © L. Moraillon

HANDICAP

Une rénovation respectueuse de l'architecture niçoise

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée vient de livrer 18 logements sociaux adaptés aux personnes en situation de handicap psychique, à Nice, en réponse à l'appel lancé par la métropole de Nice Côte d'Azur. L'objectif était de rénover une ancienne maison de retraite vacante de la fin du XIXe siècle (dont la façade est soumise au regard des Bâtiments de France) en travaillant avec l'association ISATIS. Cette association, spécialisée dans l'amélioration de la qualité de vie des personnes souffrant de troubles psychiques, est en charge de la gestion de cette nouvelle résidence.
La pension de famille Lorenzi se compose de 18 logements sociaux PLAI et comprend des espaces de vie commune, une salle à manger, un espace salon, une buanderie ainsi que des espaces extérieurs. Coût de l'opération : 2 137 000 €

Anticiper le vieillissement

LA FRANCE CONNAÎT AUJOURD'HUI UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE (VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION) ET ÉPIDÉMIOLOGIQUE AVEC L'ÉMERGENCE DE MALADIES CHRONIQUES : LE RAPPORT PRÉLIMINAIRE À LA FUTURE LOI « AUTONOMIE » MET L'ACCENT SUR L'ANTICIPATION ET LA PRÉVENTION DE LA PERTE D'AUTONOMIE PRÔNANT DES RÉPONSES SANITAIRES ET SOCIALES ADAPTÉES, INCLUANT L'URBANISME, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ.

© F. Achdou

Si l'accroissement du nombre de personnes de 60 ans et plus doit être considéré comme une chance, les maladies liées à l'âge ont changé de visage avec l'émergence de maladies chroniques et invalidantes qui sont lourdes de conséquences au niveau individuel comme collectif.

Depuis les années 1970, l'espérance de vie n'a cessé de progresser. Selon les dernières statistiques de l'Insee, la France comptera 73,6 millions d'habitants en 2060 et la part des plus de 60 ans va augmenter jusqu'en 2035, passant de 21,7 % à 31 %. Les plus de 75 ans qui étaient 5,2 millions en 2007 (8,9 % de la population) seront à 11,9 millions en 2060 (16,2 % de la population) et les 85 ans et plus passeront de 1,3 million à 5,4 millions, soit quatre fois plus. Quant aux centenaires, ils étaient 150 en 1950 ; ils seront 150 000 en 2050.

LOI DES 3 A

Pour autant, vieillissement ne signifie pas dépendance au grand âge. Seule une petite partie des personnes très âgées est dépendante ou en perte d'autonomie. On estime[1] que le nombre de personnes dépendantes doublera d'ici à 2060, passant de 1,15 million à 2,3 millions de personnes[2]. « Ces données justifient la nécessaire intégration du vieillissement dans les politiques publiques, souligne le rapport. En effet, l'augmentation de la population de plus de 60 ans a des conséquences sur l'organisation sociale, l'aménagement de l'espace et des territoires ainsi que sur le fonctionnement des services publics. Cette intégration représente le socle d'un meilleur accompagnement et d'un maintien de l'autonomie des personnes âgées et justifie une politique nationale de prévention. »

Ce que devrait proposer le projet de loi « adaptation de la société au vieillissement » dite loi des 3 A : anticipation, adaptation, accompagnement (voir page 14) qui sera votée avant la fin de l'année 2014.

La deuxième étape de la réforme, en 2015, portera sur l'accompagnement et la prise en charge en établissement. **S.M.**

(1) Groupe de travail Dépendance 2011 (scenario intermédiaire pour la France métropolitaine).
(2) Les personnes bénéficiaires de l'APA (allocation pour perte d'autonomie), aujourd'hui : 5 % ont moins de 70 ans ; 75 % ont plus de 79 ans ; 50 % ont plus de 85 ans et 25 % plus de 89,5 ans. En moyenne, les nouveaux bénéficiaires ont 83 ans ; cf. p. 17..

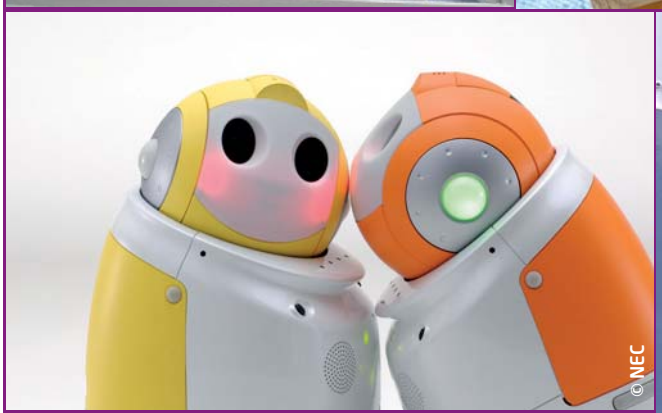
Trois groupes de travail

Dans le cadre de la préparation de la loi d'adaptation de la société au vieillissement, trois groupes de travail ont été mis en place afin d'apporter des réponses aux enjeux du vieillissement de la société. Deux grands sujets ont été retenus : l'anticipation et la prévention de la perte d'autonomie, objets du rapport réalisé par le Dr Jean-Pierre Aquino, président du Comité « Avancée en âge ». Ce dernier propose de développer une culture de prévention et de mieux dépister et traiter les fragilités. Le second sujet porte sur l'adaptation de la société au vieillissement de sa population, présenté dans un rapport distinct par Luc Broussy. Enfin, le troisième groupe de travail, dirigé par Martine Pinville, a été chargé d'identifier et de comparer au plan international les pratiques jugées intéressantes et innovantes en matière d'anticipation-prévention et d'adaptation de la société au vieillissement.

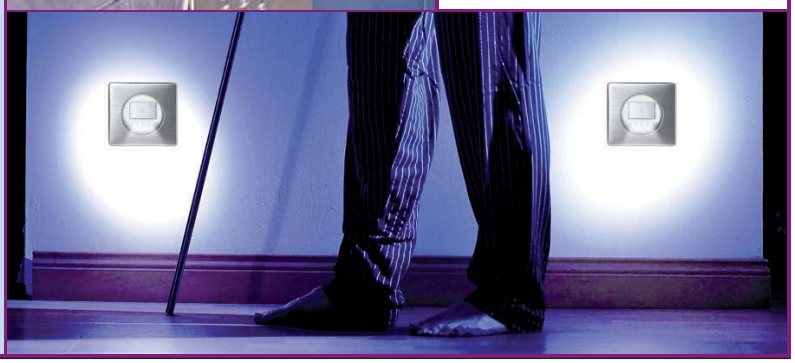
© Néolia

Habitat Senior Services®

© Néolia


© NEC

© Néolia



PROJET DE LOI

Mobilisation autour de la « révolution de l'âge »

Après deux mois de concertation, le Premier ministre, en déplacement à Angers le 12 février 2014, a dévoilé les grandes lignes du projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement, destiné à améliorer la vie quotidienne de l'ensemble des aînés.

Le Conseil économique, social et environnemental en a été saisi, avant d'être présenté en Conseil des ministres, début avril, et débattu par le Parlement pour une adoption avant la fin 2014.

Une seconde étape portera sur l'accompagnement et la prise en charge des personnes âgées dans les établissements et intègrera notamment des mesures permettant de réduire le poids financier de l'hébergement pour les personnes qui résident en maisons de retraite médicalisées et pour leurs familles.

« Nous ne nous sommes pas restreints à un débat sur la perte d'autonomie, nous y avons intégré l'ensemble des enjeux liés à l'avancée en âge ; l'adaptation nécessaire de l'habitat, de l'urbanisme, des transports, la place des âgés dans la vie associative, les questions autour de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès au sport, à la culture, ou encore l'essor de la Silver économie ? Nous avons écarté sans ambiguïté un recul de la solidarité et le transfert sur les assurances privées, qui resteront facultatives et subsidiaires », a indiqué Jean-Marc Ayrault.

Pour la première étape législative, le financement de la loi reposera exclusivement sur la contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA) votée pour financer la loi d'adaptation de la société au vieillissement, dont le rendement est estimé à 645 millions d'euros par an.

En 2060, un tiers des Français aura plus de 60 ans.

TROIS PILIERS INDISSOCIABLES

Ce projet de loi repose sur trois piliers indissociables : l'anticipation pour prévenir la perte d'autonomie de façon individuelle et collective, l'adaptation de notre société toute entière à l'avancée en âge et l'accompagnement de la perte d'autonomie, avec pour priorité de permettre à ceux qui le souhaitent de rester à domicile dans de bonnes conditions le plus longtemps possible.

La réforme prévoit de proposer, chaque fois que nécessaire, des programmes de prévention adaptés et de faciliter le recours aux aides techniques pour renforcer la perte d'autonomie avec des moyens financiers pour solvabiliser les ménages les plus modestes. 140 millions d'euros seront consacrés à ce volet prévention via les conférences départementales des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, créées par la loi.

ADAPTATION DES LOGEMENTS

Autre volet important, l'adaptation des logements. Les programmes locaux de l'habitat et les schémas gérontologiques devront intégrer systématiquement un volet relatif à l'habitat des personnes âgées. Un plan national d'adaptation de 80 000 logements privés sera lancé d'ici 2017. À cet effet, le budget de l'ANAH sera abondé en 2015 et 2017 d'un versement de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie de 40 M€. Par ailleurs, le projet de loi veut donner un nouveau souffle aux logements-foyers, rebaptisés « Résidences Autonomie » grâce à la création d'un forfait autonomie, pour un montant de 40 millions d'euros. L'État participera également à la rénovation des foyers-logements via un plan exceptionnel d'aide à l'investissement de 40 millions d'euros qui s'ajouteront aux 10 millions d'euros déjà budgétés en 2014.

Enfin, est prévu un Acte II de l'Allocation personnalisée d'autonomie reposant sur une revalorisation des montants-plafonds de l'aide, une baisse des « reste à charge » des résidents ainsi que la reconnaissance d'une aide au « répit » pour les aidants.

F.X.

DERNIÈRE MINUTE

Des annonces de la ministre Michèle Delaunay

Lors d'une rencontre avec la Presse, le 5 mars 2014, sur le projet de loi, Michèle Delaunay, ministre en charge des Personnes âgées et de l'Autonomie, a annoncé la « création d'un prix, en liaison avec l'Union sociale pour l'habitat, la CNAV et la Caisse des dépôts, afin de récompenser les bailleurs les plus innovants dans l'adaptation de leur parc au vieillissement ». Les récompenses se feront dans trois catégories : la gestion locative, sociale et de proximité, les habitats regroupés et le lien social. « Une convention nationale entre l'Etat et l'USH sera élaborée afin de définir une stratégie commune autour des objectifs d'adaptation et d'habitat regroupé qui concernera également les personnes handicapées », a-t-elle indiqué.

Par ailleurs, la ministre lance un audit pour répertorier et analyser l'offre d'habitat alternatif entre logement classique et hébergement proposée par les organismes Hlm (béguinages, logements-foyers, résidences intergénérationnelles…), en lien avec les collectivités locales afin d'inciter ces dernières à développer ce type d'habitat groupé. « Une charte de bonnes pratiques, qui rappellera clairement les droits et les devoirs des locataires et des bailleurs, garantira les droits de chacun ». Résultats et conclusions en septembre 2014.

Enfin, un label spécifique pour les associations qui développent la cohabitation intergénérationnelle entre une personne âgée et un étudiant sera créé ainsi qu'une charte de la cohabitation intergénérationnelle et un modèle de convention-type afin de sécuriser cette pratique. L'ensemble devant être dévoilé à l'approche de la Journée européenne de solidarité intergénérationnelle, le 29 avril prochain.

Pour Michèle Delaunay, « il faut sortir de la démographie punitive ; le coût du grand âge peut être compensé par le moteur économique représenté par la Silver économie. La France est dans le Top 5 des pays en termes de longévité. Ambitionnons d'être également dans le Top 5 de la Silver économie ». **S.M.**

FINANCEMENT

Un viager mutualisé à l'été

Le vieillissement de la population constituant un axe de réflexion stratégique de la Caisse des dépôts, depuis quelques mois, l'établissement financier, en association avec d'autres investisseurs institutionnels, mène une réflexion sur un projet de viager mutualisé visant à redonner du pouvoir d'achat aux retraités propriétaires.

Ce projet vise à la fois à apporter une solution permettant de rendre liquide le patrimoine immobilier des personnes âgées, afin de palier la baisse anticipée de leurs revenus ; de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ; de stimuler et sécuriser le marché du viager en France par des standards de qualité élevés. Dans cette perspective, il est envisagé de lancer un fonds, d'ici l'été 2014, financé exclusivement par la CDC et d'autres investisseurs institutionnels. Il sera destiné à acquérir des biens occupés par des particuliers propriétaires, de plus de 70 ans, dans un premier temps en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, avant de couvrir tout le territoire. Ce fonds n'a pas vocation à conserver des biens libres pour les proposer à la location.

La gestion de ce fonds sera confiée à une société de gestion agréée par l'Association des maires de France, en cours de sélection, chargée de repérer, d'évaluer, d'acquérir les biens et de les gérer. Ce véhicule d'investissement sera doté, à terme, d'un montant cible de 100 millions d'euros, destinés à l'acquisition de quelques centaines de biens sur une période expérimentale de cinq ans. **F.X.**

ANALYSE

Serge Guérin, sociologue, spécialiste du vieillissement, professeur à l'ESG-MS, directeur du Fonds pour l'innovation sociale ; dernier ouvrage paru : *La nouvelle société des seniors,* Michalon.

Loi Delaunay et *care*… en action

Il est possible d'analyser la Loi Delaunay sur l'adaptation de la société au vieillissement et son volet habitat comme une démarche qui s'inspire des approches du *care*. Les théories du *care* viennent de travaux de chercheuses féministes américaines qui ont montré que le regard et l'action des femmes envers les autres, et en particulier les plus fragiles, étaient différents et plus attentifs aux personnes. Et que cette manière de faire est dévalorisée… Les théories du *care* ne sont pas nées d'une idéologie a priori mais de l'observation de faits sociaux. La démarche initiée par le *care* signifie qu'accepter et reconnaître la fragilité, ce n'est pas vouloir maintenir les personnes dans la dépendance et la passivité, pas plus que cela n'interdit la confrontation ou la compétition. C'est au contraire fournir les moyens pour que chacun puisse se construire, (re) trouver de l'estime de soi. Celui ou celle qui aide n'est pas supérieur(e) à la personne aidée. La dissymétrie des relations n'empêche pas la réciprocité et repose sur l'empathie.

Le projet de Loi Delaunay se distingue par la volonté de favoriser l'adaptation des logements au vieillissement des personnes et de revaloriser – enfin – les foyers-logements (qui deviendront des Résidences Autonomie) pour permettre aux retraités populaires de vivre dans des lieux sécurisants et favorables au maintien du lien social. L'enjeu sera de faire de ces lieux des plateformes orientées vers la prévention (suivi des personnes, conseils personnalisés, soutien à l'activité physique adaptée…). Côté habitat, l'enjeu du texte est aussi de favoriser les formules partagées et choisies. C'est du *care* en action.

POINT DE VUE USH

Le logement « dédié aux personnes âgées » dans le parc social

Un groupe de travail composé de l'USH, des Fédérations et d'une quinzaine d'organismes Hlm a clarifié la notion de logement dédié aux personnes âgées, à l'occasion de la concertation sur le projet de loi qui intègre un volet « développement des formules d'habitat intermédiaire ».

Le logement dédié aux personnes âgées est un logement « autonome », relevant du CCH, à loyer accessible et se distingue du logement banalisé (logement standard, généraliste), ainsi que des logements-foyers et des EHPAD. Sa vocation est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées à revenus modestes, dont le niveau d'autonomie ne nécessite pas un accueil en établissement mais dont le vieillissement annoncé suppose une anticipation du bailleur. Ses caractéristiques (critères cumulatifs) sont les suivantes :

- opérations neuves ou logements dans l'existant ;
- logements dédiés en totalité ou partiellement à l'accueil de personnes âgées ;
- opérations comportant des logements accessibles et adaptés au vieillissement (travaux réalisés sur la base de référentiels partagés listant la nature des travaux nécessaires au maintien à domicile des personnes âgées) ;
- les occupants sont locataires en titre et disposent d'un droit au maintien dans le logement ;
- logements implantés dans des territoires disposant de PLH ou PDH ayant préalablement identifié un besoin en logement pour personnes âgées, ou à défaut des territoires dans lesquels une analyse portant sur le besoin en logements pour personnes âgées est disponible ;

Proposer des logements accompagnés d'une offre de services.
© Nantes Habitat

- logements intégrés dans un environnement « facilitateur », « propice » (proximité transports, commerces et services, cheminements adaptés, etc), en milieu rural, semi-rural ou urbain ;
- logements accompagnés d'une offre de « services annexes », dont la nature varie d'une opération à une autre.

Pour l'USH il s'agit d'une offre de « logements dédiés aux personnes âgées » et non de logements intermédiaires, dénomination source de confusion dans le secteur Hlm. Outre l'adaptation du bâti, la gestion locative adaptée du bailleur social permet une écoute et une présence renforcée ; une aide aux démarches administratives liées au logement ; une information et une orientation des locataires vers les services d'aides et de soins à domicile. Comme ces services ne relèvent pas du champ de compétence règlementaire des organismes, des partenariats sont prévus afin de faciliter l'accès à ces services aux locataires de ces opérations.

FACILITER L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DÉDIÉS AUX PERSONNES ÂGÉES

La règlementation actuelle ne permet pas de « dédier » des logements sociaux à une catégorie de public tel que les personnes âgées. Sous réserve que le PLH identifie les besoins de logements pour personnes âgées, l'USH propose de modifier le CCH : il s'agirait d'introduire pour ces logements, un volet spécifique dans les conventions APL d'opérations comportant des logements dédiés, répondant aux caractéristiques précédemment décrites, qui permette aux bailleurs de prioriser les candidatures de personnes âgées sur les logements préalablement identifiés.

Concernant le parc existant, les commissions d'attribution de logement pourraient être autorisées à orienter la demande des seniors vers un parc préalablement identifié, disposant de logements répondant à ces caractéristiques.

Le groupe de travail, qui a élaboré ces propositions, poursuit ses travaux en vue de favoriser le développement de cette offre de logements dédiés pour personnes âgées, en se tournant vers de nouveaux partenariats.
Des contacts ont ainsi été noués avec des caisses de retraite afin de mobiliser des financements complémentaires pour produire de l'offre adaptée et accompagner la réalisation de travaux dans l'existant.

30,5 % DE LOCATAIRES HLM DE PLUS DE 60 ANS

Selon les données de l'USH, en 2012, on estime à 30,5 % la part des titulaires de baux ayant plus de 60 ans, dont 11,3 % ont plus de 75 ans. De fortes différences existent entre les régions : la part des plus de 60 ans en 2012 est de 32,8 en Lorraine, 34,5 en PACA mais elle n'est que de 28,7 % en Aquitaine ou 28,3 % en Pays de la Loire ; l'Île-de-France se situe dans la moyenne avec un taux de 30 % de plus de 60 ans. La part des personnes âgées locataires est légèrement supérieure à la moyenne dans les ZUS : 33,7 % ont plus de 60 ans. En PACA, 38 % des locataires Hlm logés en ZUS ont plus de 60 ans.
Les emménagés récents âgés, minoritaires, représentent une proportion significative des occupants : 7,8 % des locataires en 2012.
La part des personnes âgées augmente lentement mais régulièrement dans le parc social : selon l'OPS 2000, les plus de 65 ans étaient 20,1 % des locataires, ils sont 21,5 % en 2012. Ce phénomène de vieillissement de l'occupation du parc devrait s'accélérer avec l'arrivée à l'âge de la retraite des locataires Hlm qui ont aujourd'hui, entre 50 et 59 ans et qui représentent 20,1 % des locataires.

CONTACTS : magali.vallet@union-habitat.org ; juliette.furet@union-habitat.org

© Logévie

ALLOCATION PERSONNALISEE D'AUTONOMIE (APA)

Qui sont les bénéficiaires ?

Une publication, de la Drees[1], le 25 février 2014, et portant sur « les bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA)[2] à domicile et leurs ressources en 2011 », rappelle qu'à la fin 2011, 696 000 personnes âgées de 60 ans ou plus reçoivent l'APA à domicile en France métropolitaine, soit une augmentation de 10 % depuis 2007. Cette population a vieilli en moyenne de six mois par rapport à 2007, date de la dernière étude : la moitié des bénéficiaires de 2011 sont âgés de plus de 84 ans et 6 mois. En 2011, les trois quarts sont des femmes et 20 % sont évalués en GIR (groupe iso-ressources) 1 ou 2, soit les groupes les plus dépendants.
La moitié des bénéficiaires ont des ressources mensuelles, au sens de l'APA, inférieures à 1 085 euros. Le ticket modérateur, c'est-à-dire le montant à la charge du bénéficiaire dans le plan d'aide notifié, a augmenté alors que les montants des plans d'aide ont diminué. Seuls 16 % d'entre eux n'ont rien à payer pour leur prise en charge.
Depuis 2007, c'est l'ensemble de la pyramide des âges qui s'est modifié : à son sommet, le déficit des naissances lors de la Première Guerre mondiale s'est estompé, et l'arrivée des premières générations du baby-boom (les personnes âgées de 60 à 65 ans en 2011) a légèrement élargi sa base. Les bénéficiaires entrant dans l'APA en 2011 sont relativement plus jeunes que l'ensemble de la population prise en charge et les femmes sont majoritaires parmi les nouveaux entrants de l'année 2011. La part des bénéficiaires les plus dépendants reste stable : 20 % relèvent des GIR 1-2
Les ressources des retraités ont progressé de 16,3 % pour les bénéficiaires de l'APA. Cette hausse s'explique par la revalorisation légale des pensions et par l'effet « noria », qui résulte du renouvellement de la population des retraités : les nouveaux retraités, aux carrières généralement plus favorables, disposent en moyenne de pensions plus élevées que les retraités, plus âgés, récemment décédés.

Depuis la date de création du dispositif, l'ancienneté maximale observée dans la population bénéficiant de l'APA, passe de 6 à 10 ans, entre 2007 et 2011.
© Espacil

À domicile, le barème national de l'APA prévoit un plafond d'aide par GIR. Les bénéficiaires les plus dépendants ont les plans d'aide les plus élevés; les montants des plans d'aide permettant d'acheter des services à domicile, et les tarifs de ces services dépendant, entre autres, du SMIC. Pour la moitié des plans d'aide notifiés, les montants mensuels à la charge des conseils généraux sont supérieurs à 356 euros, et les participations mensuelles à la charge des bénéficiaires supérieures à 60 euros. **V.S.**

(1) La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) du ministère des Affaires sociales.
(2) L'APA, entrée en vigueur le 1er janvier 2002, s'adresse aux personnes âgées de 60 ans ou plus, résidant à leur domicile ou en établissement et qui sont confrontées à des situations de perte d'autonomie. Gérée et versée par les conseils généraux, l'APA n'est pas soumise à condition de ressources, mais le montant pris en charge par le conseil général varie selon les revenus des bénéficiaires.

LABEL

Premières Rencontres Habitat Senior Services®

Delphis a organisé les premières Rencontres Habitat Senior Services®, le 6 février 2014, dans un contexte marqué par la future loi d'orientation et de programmation de l'adaptation de la société au vieillissement. 26 organismes Hlm mettent en œuvre le label dans leurs patrimoines.

« Nous devons remplacer le mot vieillissement par longévité, a indiqué Michèle Delaunay, ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, ouvrant ces premières rencontres. Ce qui signifie favoriser l'anticipation et la prévention de la perte d'autonomie, l'adaptation de la société au vieillissement et enfin, l'accompagnement de la perte d'autonomie : trois objectifs qui feront partie intégrante de la future loi sur l'autonomie (voir page 14). Nous devons aller vers une plus grande individualisation des services aux personnes âgées, de l'aide au maintien à domicile et un soutien aux politiques de label. »

« La ministre connaît bien le label Habitat Senior Services pour avoir visité déjà plusieurs opérations dans toute la France », indique Francis Deplace, délégué général de Delphis qui résume les échanges tout au long de la journée en cinq idées-clés.

La prévention, objectif prioritaire. L'environnement de la personne compte pour moitié dans le processus de vieillissement, c'est dire si la prévention est nécessaire. Face à la complexité des facteurs du vieillissement (intrication de problèmes médicaux, psychologiques, familiaux, sociaux, environnementaux…), il est urgent de mettre en place un accompagnement organisé et d'en finir avec la balkanisation des compétences et des services. Former les personnels pour repérer les situations de fragilité et permettre leur prise en charge le plus tôt possible est un enjeu primordial.

Mieux articuler les compétences. Sur le territoire de vie de la personne, il est vital de mieux articuler les différents niveaux d'intervention politiques, administratifs et sectoriels. Il s'agit d'organiser le territoire en définissant des zones « favorables au vieillissement », en créant des nouvelles centralités, en y réalisant des micro adaptations de l'espace et du mobilier urbains et en y produisant là l'offre de logements adaptés. Pas ailleurs. Autre enjeu de taille, la capacité du territoire à proposer des services accessibles physiquement et financièrement tout en favorisant le lien social et l'entraide citoyenne.

Des bailleurs sociaux attendus en termes de production de logements adaptés mais pas seulement. Certaines communes, pour les rendre plus lisibles, favorisent l'harmonisation des pratiques par la recommandation d'un standard commun à tous les bailleurs (dans le cas de la ville de Lyon, le label HSS). La mise en commun en inter-bailleurs des logements adaptés pour favoriser la mobilité résidentielle des aînés est aussi un sujet de forte actualité.

Côté attributions, le local renforcé par la loi ALUR. L'article 47 de la loi ALUR (présenté par Hélène Dadou, sous-directrice des politiques de l'habitat au ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie) instaure un nouvel article 441-1-5 du CCH permettant aux EPCI à PLH exécutoire de créer une conférence intercommunale du logement, dans le cadre de laquelle une convention thématique portant sur le vieillissement et les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droit de réservation pourra définir les règles d'attribution des logements adaptés. Bien entendu, sa cohérence avec le schéma gérontologique départemental sera requise.

Bien gérer le logement adapté, c'est mieux. Produire du logement adapté est une condition nécessaire. Toutefois, le bailleur se doit aussi d'assurer la bonne gestion de son offre dans le temps en termes de qualité de service et de destination d'usage. Eu égard aux exigences des collectivités territoriales, un système qualité du maintien à domicile faisant l'objet d'une évaluation régulière par un organisme certificateur indépendant permet de donner à l'ensemble des acteurs des territoires des garanties objectives de qualité de réalisation et de pérennité d'usage. **S.M.**

Premières rencontres Habitat Senior Services® organisées par Delphis.

Delphis et le Label

Delphis, Association de recherche et développement pour le compte de 27 bailleurs sociaux, a développé le label Habitat Senior Services®, en 2005. A ce jour, 26 organismes (ESH, OPH et SEM) le mettent en œuvre dans plusieurs milliers de logements, favorisant ainsi le maintien à domicile ; il s'agit d'une offre pratique et complète dont le cahier des charges permet au bailleur d'adapter le patrimoine et les services en tenant compte des réalités de terrain. C'est le seul système qualité du maintien à domicile faisant l'objet d'une évaluation régulière par un organisme certificateur.

ÉTUDE

Développer la Silver économie

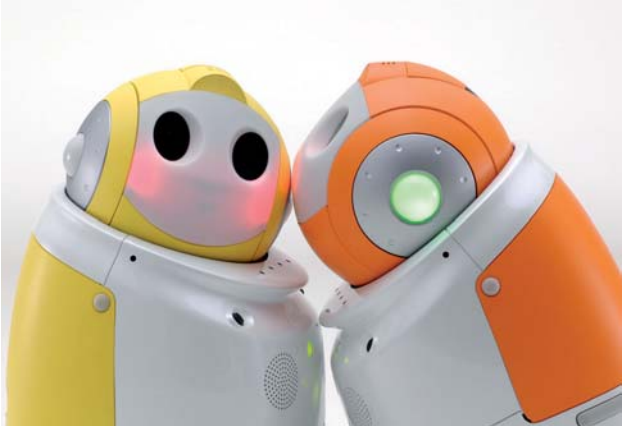
Comment adapter les produits et services aux personnes de plus de 50 ans qui constitueront la moitié de la population française en 2030, sans les stigmatiser ?

Si aujourd'hui, plus d'un tiers de la population a plus de cinquante ans, cette part s'accroît fortement jusqu'à en constituer la moitié en 2030. D'où l'intérêt de développer la Silver économie (l'économie des seniors). Une note du Crédoc[1] commandée par la ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, Michèle Delaunay, identifie les freins et les pistes pour les entreprises françaises.

Les nouvelles générations de seniors qui ont connu des conditions économiques favorables, consomment plus que les précédentes mais la baisse de la consommation est très marquée après 65 ans pour l'habillement, les loisirs, l'alimentation, les transports, la communication et les soins de beauté. La perte de mobilité expliquant en partie cette baisse. Mais d'autres raisons interviennent : les seniors disposent déjà d'un ou plusieurs produits répondant à un besoin spécifique et ne jugent pas nécessaire d'en changer ; il y a aussi des raisons liées à l'apprentissage nécessaire à de nouveaux objets et l'inadaptation des produits et services à la perte de capacité. On note que les personnes connectées à Internet ont des dépenses de consommation plus élevées.

« DESIGN FOR ALL »

Autre frein : la valorisation de la jeunesse dans la société française qui a peur de la vieillesse. Acheter des produits ou des services adaptés au vieillissement est souvent perçu comme une série de renoncements et donc de façon négative, sous la pression des aidants. Le Crédoc insiste sur l'importance d'actions menées en dehors du champ économique par les politiques publiques : changer l'image négative de la vieillesse, soutenir et inciter les seniors à maintenir des relations sociales, inciter au développement d'activités de services à la personne. Faciliter la mobilité signifie densifier les villes, inciter les jeunes retraités à quitter les zones périurbaines pour s'installer en centre-ville, créer une offre de déplacements. Dans le domaine du logement, aider à l'adaptation, au haut débit et à la domotique « tout en gardant à l'esprit que les solutions proposées aux personnes âgées ne peuvent être exclusivement d'ordre technologique, les Français se montrant très favorables au maintien de relations humaines », prévient le Crédoc.



Ce « robot de compagnie », mis au point par une firme japonaise, peut se rendre utile aux personnes âgées : rappeler la prise des médicaments, mesurer la tension, distraire, alerter en cas de chute ou d'absence de réponse…

Côté entreprises, elles doivent intégrer dans leurs stratégies marketing la question de l'avancée en âge, en se centrant sur les usages à tous âges et en proposant des produits durables basés sur l'univers privé et non médical, qui assurent un plaisir et un confort immédiat. En somme, proposer une conception et un design universels au motif que ce qui est utile pour les personnes les plus en incapacité le sera pour l'ensemble des utilisateurs. Quant aux distributeurs qui devraient travailler avec les industriels sur l'offre proposée, ils pourraient également faire évoluer l'agencement de leurs magasins afin de les rendre plus accessibles aux personnes âgées. Enfin, le Crédoc déconseille le label « Age friendly » qui lui semble stigmatisant et préconise plutôt un label « design for all » élaboré autour de la facilité à utiliser le produit ou du confort supplémentaire qu'il procure. À l'image du label rouge dans l'alimentation, évolutif, qui garantit la qualité supérieure d'un produit ou d'un service par rapport à ses concurrents. **S.M.**

(1) Note réalisée par le département Consommation du Crédoc : Pascale Hébel et Franck Lehuédé.

Création du fonds Silver économie

Michèle Delaunay, ministre déléguée chargée des Personnes âgées, a lancé le fonds Silver économie dédié au financement des Services innovants pour les acteurs de la santé et de l'autonomie (SISA). Géré par Innovation Capital, filiale de la Caisse des dépôts, ce fonds a réuni 40 millions d'euros, Bpifrance étant chef de file avec Malakoff-Médéric et Klésia.

Ce fonds a vocation à participer au financement en fonds propres des PME intégrant des outils technologiques et de l'innovation organisationnelle dans les domaines de la prévention, de l'information, du maintien et de la surveillance à domicile, ainsi que du suivi sanitaire et social. Premiers investissements à partir du second trimestre 2014.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Faire émerger des usages plus économes

Comment induire une baisse durable des consommations d'énergie chez les locataires ? C'est le pari du projet européen « Encerticus » piloté par Habitat Marseille Provence.

Avoir conscience des vertus écologiques est une chose… Les mettre en pratique en est une autre, d'autant plus que cela exige un changement dans les habitudes. Aussi, le projet Encerticus vise-t-il à « démontrer, par une instrumentation légère et des incitations, qu'il est possible de rendre les locataires davantage acteurs de leurs pratiques, de manière à atteindre des seuils de consommation optimisés et à rendre les économies effectuées significatives et durables. Ensuite, il s'agit d'évaluer les méthodes d'accompagnement et outils les plus efficients et de prendre en compte ces résultats dans les calculs de modélisation », explique Farid Abachi, responsable du Département de l'énergie et du développement durable à l'Union sociale pour l'habitat, partenaire du projet.

L'expérimentation est mise en œuvre dans trois pays européens aux climats similaires.

Si l'objectif est commun, les modalités d'approche sont différentes d'un pays à l'autre. Tandis que l'Italie travaille sur les niveaux de consommation électrique dans le BBC, l'Espagne étudie un paramètre de calcul des logiciels de labellisation permettant de tenir compte des comportements des usagers face à la connaissance de leur consommation. Et la France planche sur les mécanismes de réactivité des locataires, à l'occasion d'une opération de réhabilitation énergétique.

Habitat Marseille Provence (HMP) a aussi pour mission de rassembler les informations et les résultats de l'expérimentation sur les trois sites étudiés (180 logements).

La Grotte Rolland, dans le 8e arrondissement de Marseille, site pilote d'HMP.

« NUDGE VERT »

A Marseille, c'est un programme assez classique[1] d'environ 22 000 euros au logement qui va débuter à La Grotte Rolland : une résidence de 45 logements répartis en sept petits bâtiments, datant de 1984. « Nous avons voulu rester dans des limites raisonnables de façon à ce que l'opération soit reproductible. En revanche, nous allons faire en sorte que les usagers participent à cette rénovation par des incitations positives, en jouant sur le côté ludique et l'effet d'émulation, d'après la méthode des « nudges » inspirée des sciences comportementales », détaille Gaëtan Lazzara, directeur de la maîtrise d'ouvrage d'HMP.

La stratégie des « nudges » (coup de pouce) consiste à conduire l'individu à faire des choix qui aillent dans le sens de l'intérêt général, sans pour autant être prescriptive ou culpabilisante.

Parallèlement au coaching, un système d'instrumentation sans fil a été mis en place dans les logements, afin de disposer des informations sur les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, mais aussi sur la température intérieure ou l'incidence de l'ouverture des fenêtres. Une interface développée avec GDF-Suez permettra d'informer en continu les quelque 140 occupants. L'évolution des consommations et des comportements sera observée sur trois années de chauffe, avant et après travaux. L'objectif est de passer de 136 kWh/m²/an à 97 kWh puis à 90 kWh. HMP bénéficie d'un partenariat avec l'USH, la Région PACA et GDF-Suez et s'est adjoint le concours d'un sociologue de l'énergie, de psychosociologues, d'un bureau d'études en énergie et de spécialistes multimédia en infographie. Reste à savoir quels seront les moyens les plus appropriés pour verdir les comportements. **P.B.**

(1) Isolation thermique par l'extérieur, régulation du chauffage par robinets thermostatiques et thermostat programmable, menuiseries double vitrage et volets roulants, réaménagement des accès et halls d'entrée.

Le projet Encerticus

« Energy certification, Information and Communication technologies for user Satisfaction » est un projet européen, cofinancé par le FEDER et le FERD, mis en œuvre par trois bailleurs sociaux (consortium national Casa Qualità, Forum en Catalogne, Habitat Marseille Provence) et deux universités (Séville, Toulouse), sur trois sites, à Florence, Barcelone et Marseille.

DIVERSIFICATION

Faire face à la désertification médicale

Sollicité par les Hôpitaux Drôme Nord qui recherchaient un site pour implanter une nouvelle unité de soin, **Habitat de Romans** a acquis un bâtiment existant, en l'occurrence un ancien gymnase, dans le cadre de sa prospection foncière. De son côté, la Ville de Saint-Vallier (26) et l'association d'aide et de services à domicile (AASAD) souhaitaient disposer de locaux plus grands et d'un service de santé de proximité pour faire face à la désertification médicale.

C'est ainsi qu'est né le projet Diane de Poitiers. Au rez-de-chaussée, une Maison de santé mutualisant les compétences de professionnels, propriété de la Communauté de communes des deux Rives. A l'étage, un centre médico-psychologique et un centre d'accueil thérapeutique à temps partiel (CATTP), appartenant aux Hôpitaux Drôme Nord. La dernière partie comporte deux logements locatifs distincts, aux accès indépendants, gérés par l'OPH qui a su répondre à des problématiques spécifiques aux différentes entités, en termes de contrôle des accès, d'anti-intrusion et de sécurité incendie, et mené une éco-démarche, en privilégiant un foncier existant.

Architecte : B. Cube. **P.B.**

Une réponse à la désertification médicale dans la Drôme. Livraison : décembre 2013.

BEPOS

Inspiration industrielle

Produisant plus d'énergie qu'elle n'en consomme, la résidence Compostelle livrée par **Gironde Habitat** est labellisée BEPOS (bâtiment à énergie positive) en raison de la qualité énergétique de la construction et des équipements (bâti étanche à l'air, VMC collective réglable en fonction du taux d'humidité de l'air, panneaux solaires, etc.) et de son isolation via, notamment, 20 centimètres de laine de roche pour isoler les duplex du dernier niveau ainsi que du polyuréthane sur les toitures terrasse. Avec une chaufferie collective gaz et un système d'eau chaude sanitaire solaire, les économies de charges pour les locataires sont estimées à un mois de loyer par an.

Le projet architectural a été conçu en lien avec les exigences énergétiques, sans pour autant négliger l'esthétique : loin de ressembler à une bouteille thermos, l'opération est un clin d'œil aux ateliers industriels du XIXe siècle, avec sa toiture en forme Shed (dents de scie) pour une exposition optimale des panneaux solaires et son rez-de-chaussée habillé en bardage inox ajouré, matériau pérenne dans le temps.

Ce programme a bénéficié de soutien dans le cadre d'appels à projets de la Région Aquitaine et de l'Ademe pour la réalisation de bâtiments à haute efficacité énergétique et environnementale. Coût de l'opération : 2,8 M€.

Arch. : Artotec Architecture.

Livraison : novembre 2013. **P.B.**

19 logements collectifs (14 PLUS, 5 PLAI) dont trois duplex en bois, à Saint-Médard-en-Jalles

NOUVELLES RÉALISATIONS

^ **Kientzheim (68).** Premiers logements aidés dans la commune réalisés dans l'ancien presbytère datant de 1821, acquis par la coopérative Colmar Habitat en bail emphytéotique et classé à l'inventaire général des bâtiments culturels. La nouvelle résidence BBC Effinergie, Le Clos de Boisgautier, comprend onze logements (cinq dans l'ancienne construction et six dans la nouvelle). Le tout dans l'enceinte fermée, elle-même adossée au rempart du Moyen-âge. Une réalisation qui augmentera la population de la commune et permettra de sauver la classe menacée de fermeture à la rentrée prochaine. Arch.: Yves Pircher, avec le concours des Bâtiments de France.
Colmar Habitat

< **A Tourcoing (59).** Cette opération de 72 logements PLUS et PLAI met l'accent sur la mixité sociale. Le groupe SIA en est le promoteur: 47 logements gérés par le bailleur et 25 logements acquis en VEFA par LMH. Les balcons suspendus sont équipés d'un garde-corps avec des lames de bois, les pieds d'immeuble en béton matricé, dessin de bambous. Coût: 10,2 M€. Arch.: B. Chelouti.
SIA

v **Virignin (01).** Deuxième programme de l'OPH sur la commune, la résidence Prés Noël comprend 26 pavillons PLUS et cinq pavillons PLAI. Le guide des gestes verts remis aux locataires précise comment faire des économies d'énergie. Label BBC et Qualité Environnementale des Bâtiments Région Rhône-Alpes. Coût: 5,4 M€. Arch.: Plages Arrière.
Dynacité

Puilboreau (17). 27 logements BBC, en R+2 en centre-bourg de cette commune limitrophe de La Rochelle qui allient un mélange d'ancien avec des murets d'origine en pierre apparente et du moderne avec des revêtements colorés et du bardage en bois. Trois maisons individuelles complètent l'ensemble. Coût: 3,5 M€. Arch.: GDV architectes.
OPH de l'agglomération de La Rochelle v

Leuneuveville (54). Ensemble résidentiel de 78 appartements, le Clos de la Chapelle conjugue les avantages d'un lieu paisible à vivre: nouveau quartier en bordure du canal de la Marne au Rhin, emplacement proche de l'agglomération nancéienne, calme et verdoyant, à proximité des commerces, écoles, services, bus... Coût: 12,5 M€. Arch.: Jean de Margerie et Le Roy.
Meurthe et Moselle Habitat v

ACQUISITION-AMÉLIORATION

Nouveau régime de TVA

Les modifications des taux de TVA en 2014 impactent les opérations de construction d'immeubles neufs mais également le régime des travaux d'amélioration ou d'entretien sur des immeubles existants. L'administration fiscale doit commenter ces nouvelles règles et arbitrer un certain nombre de points qui restent en suspens.

Les travaux réalisés dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration – ici, un programme de l'OPH d'Avignon à Carpentras – peuvent supporter une TVA à 5,5 %, ou à 10 %.

A l'heure où nous mettons sous presse, l'administration fiscale n'a pas encore publié d'instruction sur les règles spécifiques du logement social et il convient donc d'attendre ce texte pour pouvoir commenter de manière complète ce nouveau régime (les organismes Hlm peuvent, toutefois, se référer aux commentaires faits par l'USH sur www.union-habitat.org/djef, cf. note intitulée « TVA 2014 »).

Il est cependant possible, sans attendre, de faire un « zoom » sur le régime de TVA applicable aux opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux. Ce type d'opération se décompose en deux phases :

- l'acquisition de l'immeuble qui suit le régime général applicable aux immeubles. En principe, s'agissant d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, l'acquisition de l'immeuble est exonérée de TVA (sauf rares exceptions) ;
- les travaux de rénovation ou d'amélioration de l'immeuble qui vont suivre leur propre régime, indépendamment de l'acquisition. La loi prévoit, cependant, des mesures dérogatoires pour les opérations d'acquisition-amélioration ayant obtenu un agrément avant l'augmentation des taux et au titre desquelles les travaux ne seraient pas encore achevés.

Nous examinerons donc, dans un premier temps, le nouveau régime de TVA applicable aux travaux puis, dans un second temps, les modalités transitoires liées à la date des agréments.

RÈGLES DE TVA APPLICABLES AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION OU D'AMÉLIORATION

Pour les travaux réalisés dans des logements existants, on a désormais un régime « à trois taux » : selon leur nature, c'est le taux de 5,5 %, de 10 % ou de 20 % qui s'applique. Toutefois, s'agissant de la liste des travaux éligibles à ces différents taux, la loi distingue, d'une part, les règles applicables à l'ensemble des logements (logements de « droit commun ») et, d'autre part, les règles dérogatoires applicables aux logements sociaux (logements visés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts). De manière schématique, dans le secteur du logement social, les listes des travaux bénéficiant des taux de 5,5 % et de 10 % sont plus larges.

Pour les travaux réalisés dans des logements sociaux, ces nouveaux mécanismes conduisent à dissocier deux étapes.

- Au stade de la facturation, les entreprises prestataires vont appliquer le régime « de droit commun » à l'ensemble des logements, y compris les logements sociaux (elles n'appliquent pas les dispositions spécifiques aux logements sociaux, dès lors qu'elles n'ont pas la qualité pour vérifier le caractère social, ou non, des logements, c'est-à-dire le conventionnement, etc…). L'organisme Hlm recevra donc des factures à 5,5 %, 10 % ou 20 % selon les règles de « droit commun » des logements.
- Une fois ces factures reçues, l'organisme va les « retraiter » pour déterminer le taux final applicable à l'opération, via un mécanisme de LASM, en fonction des règles spécifiques aux logements sociaux. Sans entrer dans le détail de cette mécanique, on retiendra qu'un grand nombre de travaux facturés à 10 % pourront faire l'objet d'une LASM à 5,5 % car la liste des travaux éligibles à ce taux dans le logement social (fixée par l'article 278 sexies IV du Code général des impôts) est beaucoup plus large que celle applicable aux logements de « droit commun ».

Au final, les travaux réalisés dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration auront supporté la TVA, soit à 5,5 %, soit à 10 %.

Toutefois, si l'opération a obtenu un agrément avant le 1er janvier 2014, les règles transitoires peuvent conduire à un résultat différent.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES LIÉES À LA DATE DES AGRÉMENTS

En 2012, lors du passage du taux de 5,5 % à 7 %, puis, à nouveau, en 2014, l'USH a demandé aux pouvoirs publics de « protéger » l'équilibre des opérations engagées avant l'augmentation mais non encore terminées. Il s'agit de tenir compte du fait que le budget prévisionnel de l'opération a été « construit » avec l'ancien taux. Dans la mesure où, pour les opérations d'acquisition-amélioration, un agrément de l'Etat formalise, en quelque sorte, ce « budget prévisionnel », la loi a, effectivement, prévu des dispositions dérogatoires par référence à la date de cet agrément (l'agrément correspond à la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation).

1er cas : Agrément obtenu avant le 1er janvier 2012 : avant 2012, le taux réduit de TVA sur les travaux d'amélioration dans les logements sociaux était de 5,5 % et l'opération soumise à agrément a donc été « construite » sur la base de ce taux. Afin de

neutraliser l'impact de l'augmentation du taux à 7 % à partir du 1er janvier 2012, la loi a prévu, en 2012, que les organismes Hlm pouvaient faire une livraison à soi-même à 5,5 % sur les travaux réalisés après le 1er janvier 2012, dès lors que l'opération avait fait l'objet d'un agrément avant cette date (règle également applicable aux travaux ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de la subvention Palulos mentionnée à l'article R. 323-1 du Code de la construction et de l'habitation avant cette même date).

On vise, bien entendu, les travaux prévus dans le cadre de la demande d'agrément (ou de subvention) et non les travaux décidés postérieurement.

Cette règle a été maintenue en vigueur. Ainsi, les travaux réalisés en 2014 seront facturés à 5,5 %, 10 % ou 20 % mais, dès lors qu'ils relèvent d'une opération d'acquisition-amélioration ayant obtenu un agrément avant le 1er janvier 2012, l'organisme Hlm pourra bénéficier, sur le tout, du taux de 5,5 % en utilisant le mécanisme des LASM.

2e cas : Agrément obtenu entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2013 : pendant cette période, le taux applicable était de 7 % et l'opération soumise à agrément a donc été « construite » sur la base de ce taux. Face aux changements intervenant au 1er janvier 2014, l'objectif est cette fois de permettre à l'organisme, pour les travaux réalisés en 2014, d'être protégé contre l'augmentation du taux de 7 % à 10 %, tout en bénéficiant du taux de 5,5 % prévu par la nouvelle loi au titre de certains travaux de rénovation.

La loi de finances pour 2014 prévoit donc que, par dérogation, le taux de 7 % reste applicable aux livraisons à soi-même de travaux qui relèvent, en principe, du taux de 10 %, lorsque l'opération a fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2014 (idem pour les subventions Palulos accordées avant cette même date).

Cette disposition n'empêche pas l'organisme de bénéficier de l'application du taux de 5,5 %, via les LASM, pour la liste des travaux de rénovation prévue par l'article 278 sexies IV du Code général des impôts (sous réserve qu'ils soient réalisés ou achevés à compter du 1er janvier 2014).

Ainsi, pour les travaux réalisés ou achevés en 2014 au titre d'une opération d'acquisition-amélioration ayant fait l'objet d'un agrément en 2012 ou 2013, et quel que soit le taux auquel les travaux sont facturés (10 % ou 20 %), l'organisme Hlm va devoir trier ces factures et procéder :

- à une LASM à 5,5 % sur les travaux entrant dans la liste de l'article 278 sexies IV précité ;
- à une LASM à 7 % pour le reste des travaux au motif que son agrément date d'avant le 1er janvier 2014.

En conclusion, il est donc important d'être attentif au traitement des travaux réalisés dans le cadre de ces opérations d'acquisition-amélioration en fonction de la date de l'agrément. Cela suppose, sans doute, de mettre en place une procédure spécifique, différente de celle utilisée pour les autres travaux réalisés sur le patrimoine locatif. C'est un facteur de complication supplémentaire mais l'enjeu en vaut sans doute la peine.

THÈMES : TVA, taux réduit.

CONTACTS : Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin, Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

QUESTION/RÉPONSE

Lorsqu'il prononce la condamnation aux dépens, le juge peut-il prendre une mesure particulière en faveur de la partie qui est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ?

Oui, cela a été institué par l'article 128 de la loi de finances 2014, n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, qui a modifié l'article 37 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991.

Désormais, la partie condamnée aux dépens par le juge doit payer à l'avocat de la partie adverse, bénéficiaire de l'aide juridictionnelle (partielle ou totale), une somme qu'il détermine.

Le montant alloué ne peut être inférieur à la part contributive de l'Etat, au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide.

Il est précisé que le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée et peut, d'office, dire qu'il n'y a pas lieu de prononcer cette condamnation.

LOI ALUR

Recours devant le Conseil constitutionnel

Plusieurs articles de la loi ALUR font l'objet d'un recours devant le Conseil constitutionnel déposé, le 24 février 2014, notamment : l'encadrement des loyers prévu dans les zones tendues ; la garantie universelle des loyers ; l'article 1er sur les relations entre propriétaires et locataires qui créerait « une rupture d'égalité » au profit des locataires.

FAX JURIDIQUE

Autorisation d'urbanisme
Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme (JO du 1er mars 2014).

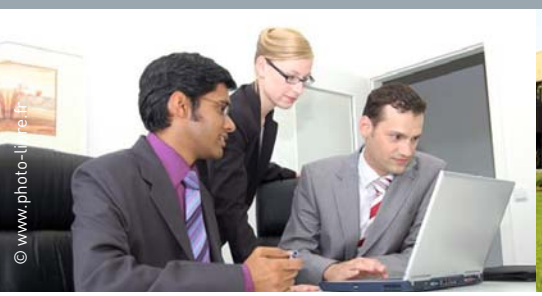
CGLLS
Arrêté du 18 février 2014 fixant les modalités de déclaration, de calcul et de paiement de la cotisation due à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) (JO du 25 février 2014). La date butoir du télépaiement est fixée au 11 avril 2014.
Le taux et autres paramètres de calcul sont identiques à ceux de l'an passé.

Emplois d'avenir
Décret n° 2014-188 du 20 février 2014 portant modification du décret n° 2012-1210 du 31 octobre 2012 relatif à l'emploi d'avenir (JO du 22 février 2014).

Installation - Gaz
Arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz (JO du 22 février 2014).

Surendettement
Décret n° 2014-190 du 21 février 2014 relatif aux procédures de traitement des situations de surendettement des particuliers (JO du 23 février 2014).

Ville - Cohésion sociale
Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (JO du 22 février 2014).



Bourse de l'emploi : les postes à pourvoir au sein du mouvement Hlm sont sur www.union-habitat.org/emplois-formations

Outil mis à la disposition de tous les organismes Hlm et des candidats, la bourse de l'emploi permet aux bailleurs de déposer leurs offres sur un site Internet spécifique au secteur professionnel, tout en pouvant consulter un vivier de candidats sensibilisés aux questions et enjeux du logement social et mis à jour tous les 3 mois. Chaque année, elle enregistre plus de 3000 offres à pourvoir et autant de candidatures.

Des offres et des candidatures réparties par grands domaines d'activités :

MANAGEMENT

- Organisme
- Territoires
- Proximité
- Métiers
- Activités fonctionnelles
- Activités transverses
- Projets

MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Aménagement
- Construction locative et accession sociale
- Rénovation urbaine

ACCESSION SOCIALE, VENTE HLM ET COPROPRIÉTÉS

- Commercialisation / accession
- Vente Hlm
- Gestion de copropriétés – Syndic Hlm

GESTION DE PROXIMITÉ

- Entretien courant du patrimoine
- Gardiennage, tranquillité et médiation

ACTIVITÉS TRANSVERSES

- Audit et management des risques
- Développement durable
- Marketing
- Prévention, sécurité
- Qualité
- Prospective – R&D
- Stratégie, innovation, organisation

GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

- Développement social et urbain
- Gestion locative et relations clients
- Gestion et maintenance du patrimoine

ACTIVITÉS FONCTIONNELLES

- Affaires juridiques
- Communication – Information
- Finances et comptabilité
- Marchés et achats
- Ressources humaines
- Services généraux et secrétariat
- Systèmes d'informations

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

La Bourse de l'emploi est un service de l'Union sociale pour l'habitat.
Contact : Véronique Boichot – 04.91.23.37.48 – veronique.boichot@union-habitat.org

L'INTRATONITUDE

C'est d'être un poids plume dans sa catégorie...

Mediaplanète Rédaction 5 434 121 836 • Tél 02 41 70 05 12 Crédits photos : ©iStockPhoto

... ET de dépasser ses adversaires dans tous les domaines

Depuis 2005, INTRATONE vous propose des solutions d'interphonie simples et économiques !

Le secret de nos petits champions ? Des produits innovants et fabriqués en France à des coûts performants. Des services pour faciliter la vie des utilisateurs au quotidien. C'est par exemple, la plateforme de gestion multifonction (www.intratone.info) pour gérer les accès à distance en temps réel, piloter et suivre les prestataires.

FABRICATION FRANÇAISE

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE