L'ACTUALITÉ
Publication du Pack de conformité Logement social

FOCUS
Financement des logements Hlm 2005-2013

TERRITOIRES
Étude HTC : adaptation du parc en zones détendues

N°996 / 30 AOUT 2014

Habitat ACTUALITÉS

ZAC du Chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie (RUF).

Améliorer la qualité de votre patrimoine immobilier et la satisfaction de vos locataires

LA CERTIFICATION **"EXPLOITATION"**

- Accompagner et valoriser la politique patrimoniale du **gestionnaire**
- Améliorer la satisfaction des **habitants**
- Participer aux enjeux de **politiques publiques** et répondre aux préoccupations des **collectivités territoriales**

GISELE

L'extranet du logement social proposé avec la certification "Exploitation"

- Faciliter la **gestion patrimoniale**
- Valoriser **le patrimoine** grâce au maintien de **la qualité**
- Contribuer à la maîtrise des **consommations d'énergie**
- Améliorer la satisfaction des **locataires**

À l'occasion du **75e Congrès HLM à Lyon,** venez assister aux **"Rencontres Flash Exploit'"** pour tout savoir sur la certification "Exploitation" et tester l'extranet GISELE

HALL 6.2 - ALLÉE D - STAND N° 62

› Mardi 23 septembre à 14 h, 15 h et 16 h
› Mercredi 24 septembre à 10 h, 11 h, 14 h et 16 h

www.qualite-logement.org

CERTIFICATION QUALITÉ LOGEMENT
CERQUAL

Design **LUCIOLE** • août 2014 • Crédit photo : 3-5 rue de Reims à Paris (75013) certifiée Qualitel THPE 2005 – AT401 H&E Performance, pour RIVP; architectes Louis PAILLARD et Antonini DARMON, Photo Fabrice MALZIEU – RIVP

Stabilité, durabilité et confiance

JEAN-LOUIS DUMONT,
Président de l'Union sociale pour l'habitat

Le remaniement ministériel qui vient d'être annoncé montre une continuité dont nous pouvons nous satisfaire. Ce n'est pas une question de femmes ou d'hommes, mais de temps. Le besoin de stabilité des acteurs du logement et de la construction a été entendu.

Nous l'avons dit à maintes reprises. Pour relancer la production de logements en France, il faut trois ingrédients : stabilité des règles, tenue dans le temps des engagements budgétaires et confiance réciproque dans nos rapports avec les pouvoirs publics.

Nous ne manquerons pas de le rappeler avec force à Lyon.

Mais nous y affirmerons également notre volonté. Notre volonté de produire plus et de (re)construire avec les élus locaux un pacte pour l'avenir, d'accompagner le développement de leurs territoires et d'être au cœur des quartiers, d'être des partenaires du vivre ensemble. Notre volonté de continuer d'offrir aux 10 millions de nos concitoyens, logés dans le parc social, des logements de qualité et rénovés. Notre volonté d'innover et de prendre notre part à la nécessaire transition énergétique. Notre volonté de développer l'emploi et de poursuivre notre engagement pour les emplois d'avenir.

Nous pouvons, par notre action, confirmer l'intuition du Mouvement Hlm : le progrès économique, le progrès écologique et le progrès social sont intimement liés et nous ne renoncerons à aucun d'eux. Cela nécessite une grande exigence vis-à-vis de nous-mêmes, une capacité à se remettre en cause à chaque instant, à oser innover dans une société qui a peur.

À Lyon, les 23, 24 et 25 septembre, nous nous retrouverons, pour continuer à faire progresser les réflexions et les propositions du Mouvement Hlm ; nous affirmerons les fondements de « notre métier, notre engagement : le logement pour tous ».

> Le besoin de stabilité des acteurs du logement a été entendu

SOMMAIRE

DERNIÈRE MINUTE

Dans le gouvernement Valls II, dévoilé le 26 août, Silvia Pinel est reconduite comme ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (nouveauté). Patrick Kanner succède à Najat Vallaut-Belkacem au poste de ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports. Myriam El Khomri, secrétaire d'État en charge de la Politique de la Ville, lui est rattachée.

Charte d'engagement pour le logement en PACA.

Pacte national pour l'hyper-ruralité.

Développement urbain du Grand Avignon.

ÉDITORIAL

1 Édito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

L'ACTUALITÉ

5 Transition énergétique pour la croissance verte. • Parution du décret sur le PTZ. • Validation de la programmation des fonds européens 2014-2020.

6 CNIL : publication du Pack de conformité Logement social. • Le chiffre.

7 Achever le PNRU 1 et lancer le PNRU 2. • Logements intermédiaires : un premier fonds lancé par la SNI. • Foncier public : premier bilan en fin d'année. • En bref.

EXPRESS

8 Le ministre de l'Intérieur en visite dans la ZSP de Méru-Chambly. • Les élus visitent l'écoquartier à bicyclette. • Frédéric Bonnet, Grand Prix de l'urbanisme 2014.

FOCUS

9 L'économie sociale et solidaire désormais reconnue.

10 Statistiques : financement des logements sociaux Hlm.

LE MOUVEMENT

12 Associations régionales : Charte d'engagement pour le logement en PACA • 10 000 logements accompagnés : deuxième session. • Agenda.

DIRECT HLM

13 Les stratégies, initiatives et projets des organismes.

SOCIAL

18 Étude Unafo : le logement accompagné en 2013. • Réunion du collectif des associations unies.

TERRITOIRES

20 Grand Paris : plan pour le logement en Île-de-France.

21 Étude HTC : adapter les patrimoines en territoires détendus.

22 Rapport : un pacte national pour l'hyper-ruralité.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

23 Nouvelles réalisations.

24 Reconversion d'une caserne à Mulhouse. • Requalification d'une cité cheminote.

25 Grand Delta Habitat choisi comme aménageur. • Dynacité et l'Opac du Rhône réalisent un écoquartier dans l'Ain. • Publication.

DROIT ET FISCALITÉ

26 Loi ALUR : nouvelles dispositions pour le logement des jeunes.

27 Question/Réponse.

28 Fax juridique.

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél. : 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **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° 0518 G 83187. **Dépôt légal :** 3e trimestre 2014. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'USH - Direction des activités promotionnelles. Tél. : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2014 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 276 € TTC; autres abonnés France : 437 € TTC; étranger : 468 €; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** ZAC du Chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie (77) : projet de 60 logements collectifs et individuels certifiés Habitat & Environnement et réalisés par La Résidence Urbaine de France (groupe 3F), prix AMO 2013 ; Architectes : Jean & Aline Harari. ; © P.-Y. Brunaud. **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

« Attrape nuages », une sculpture métallique réalisée par l'atelier de serrurerie d'Alcéane-OPH du Havre dont le poids avoisine les 400 kg. Un clin d'œil poétique pour cette pince à épiler géante qui « attrape » les nuages (voir article page 15 de ce numéro).

Avant programme

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

Lyon

Du 23 au 25 septembre 2014

Cet avant programme est arrêté à la date du 4 août et susceptible de subir des mises à jour dont vous pourrez prendre connaissance sur le site de l'Union :**www.union-habitat.org**, rubrique : « le Congrès », onglet « programmes »
Vous pourrez également sur cette même adresse vous inscrire au Congrès de Lyon, onglet « Inscriptions au Congrès ».

H'Expo LE SALON DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

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

MARDI 23 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

9h30 Accueil

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

11h00 **Etat des lieux :**
« Une société française bouleversée »

11h30 Présentation du rapport au Congrès
Frédéric Paul, Délégué général

14h00 **« Le journal de votre année »**
Rétrospective des évènements marquants

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

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

Échanges avec les congressistes

RENCONTRES

À partir de 16h30 : 4 rencontres en parallèle
· Gestion de la demande : la nouvelle donne ***(Salle Plénière)***
· Amiante : une préoccupation partagée ***(Salles Mezzanine)***
· Accession sociale sécurisée : le parcours résidentiel possible ! ***(Salles Lumière 8 et 9)***
· Le plan logement : pour une pérennité du financement en Outre-mer ***(Salle Lumière 7)***

LES ATELIERS DU PAVILLON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

14h30
Qualité de l'air intérieur : les impacts des nouvelles techniques constructives
15h15
Observatoire de la performance énergétique : les premiers résultats du programme d'instrumentation

MERCREDI 24 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

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

Échanges avec les congressistes

11h30 Interventions des **Présidents des fédérations**

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

Échanges avec les congressistes

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

RENCONTRES

À partir de 16h30 : 4 rencontres en parallèle
· Contrat de ville et NPNRU : nouveaux modes d'intervention et de financement ***(Salle Plénière)***
· Actualité économique et financière ***(Salles Mezzanine)***
· Outils et actions de production foncière pour le logement social ***(Salles Lumière 8 et 9)***
· Logement abordable : Comment font nos voisins européens ? ***(Salle Lumière 7)***

LES ATELIERS DU PAVILLON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

10h30
Maîtrise des consommations énergétiques : une réponse collective
11h15
Espaces résidentialisés et dimension environnementale
14h30
Agendas d'Accessibilité Programmée : les organismes Hlm mobilisés
15h15
Collecte sélective : une contribution à la qualité de service

JEUDI 25 SEPTEMBRE

SÉANCES PLÉNIÈRES

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

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

Échanges avec les congressistes

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

· Présentation de la résolution
· Vote des congressistes

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

LES ATELIERS DU PAVILLON DU DEVELOPPEMENT DURABLE

10h30
Etudes thermiques RT 2012 : les points de vigilance

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

LES AUTRES RENDEZ-VOUS

« Les événements du Forum de l'Union » situés dans le Forum, c'est un lieu d'échanges qui vous permettra tout au long des 3 jours d'assister à des interviews, des face-à-face animés par **Dominique Rousset**, et des présentations d'actions professionnelles portant sur différents thèmes.

Mercredi 24 septembre - 9h30
Remise du prix de thèse sur l'habitat social, première édition du prix créé par l'USH et la Caisse des Dépôts, qui se déroulera sur le plateau des directs situé sur le Forum.

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

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

PROJET DE LOI

Transition énergétique pour la croissance verte

La rénovation des bâtiments reste la priorité.

Combattre le chômage par la croissance verte, valoriser les nouvelles technologies, conquérir de nouveaux marchés dans les énergies renouvelables, le bâtiment durable et l'efficacité énergétique : si autour de ces objectifs s'articule le projet de loi présenté par Ségolène Royal, l'enjeu majeur est celui de la réduction de la consommation énergétique, en particulier dans le bâtiment, secteur qui représente la moitié de la consommation d'énergie du pays. « La rénovation des bâtiments reste la priorité des priorités », a-t-elle indiqué le 30 juillet.
Présenté en huit titres, le texte fixe les grands objectifs : réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et les diviser par quatre en 2050 ; porter à 32 % la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale en 2030 et diviser cette dernière par deux en 2050. Le texte introduit des dispositions pour amplifier les travaux de rénovation énergétique des bâtiments et impose que les bâtiments publics soient, chaque fois que possible, à énergie positive.
L'ensemble des financements nécessaires à la transition énergétique se monte à dix milliards d'euros sur trois ans dont notamment cinq milliards de prêts à 1,75 % aux collectivités, venant de la Caisse des dépôts et des prêts verts aux entreprises issus de la Banque publique d'investissement. « Dix milliards qui doivent permettre de générer trois fois plus de travaux ».
Le projet de loi encourage la lutte contre le gaspillage et le développement de l'économie circulaire. Les tarifs sociaux de l'électricité et du gaz seront élargis à toutes les énergies du logement grâce au chèque énergie.
Rappel des actions et mesures déjà annoncées ou engagées : publication des décrets sur l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation, réforme de l'éco-prêt à taux zéro pour les particuliers pour passer de 30 000 à 100 000 prêts par an ; relèvement du crédit d'impôt développement durable ; deux appels à projets d'ici à la fin de l'année pour « 200 initiatives de territoires à énergie positive » et « 20 villages et territoires, zéro gaspillage zéro déchet ». **S.M.**

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Parution du décret sur le PTZ

Le décret paru le 6 août pour renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) à partir du 1er octobre prochain prévoit :
• l'augmentation du plafond de ressources selon la composition du ménage.
Ainsi, dans une zone moyennement tendue, il passe de 40 000 à 48 000 euros pour une famille de quatre personnes.
• de nouveaux barèmes. Les tranches des ressources qui déterminent les conditions de remboursement de prêt sont relevées en zones peu et moyennement tendues. De plus, la durée du prêt pour certaines tranches de ressources sera plus longue que dans le dispositif précédent, et la période pendant laquelle le début du remboursement du PTZ est différé sera allongée.
• le relèvement des montants du prêt à taux zéro dans les zones moins tendues.
L'objectif est de passer de 44 000 à 75 000 PTZ par an. A partir du 1er janvier 2015, le prêt à taux zéro sera ouvert à l'achat de logements anciens sur quelques zones ciblées pour favoriser la revitalisation des bourgs ruraux. Ce dispositif sera conditionné à des travaux de rénovation, afin de permettre l'acquisition et la réhabilitation d'un logement existant. Cette évolution nécessite des modifications du cadre législatif qui seront proposées au Parlement à l'automne dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015.

EUROPE

Validation de la programmation des fonds européens 2014-2020

Le soutien de l'UE est indispensable à la transition vers une économie bas-carbone. © Sarthe Habitat

La Commission européenne a adopté l'Accord de partenariat français qui valide le champ d'intervention de la programmation 2014-2020 des fonds européens structurels et d'investissement (FESI) : le Fonds européen de développement régional (FEDER), le Fonds social européen (FSE), le Fonds européen agricole de développement rural (FEADER) et le Fonds européen pour les affaires maritimes et la pêche (FEAMP). Ainsi, les programmes pourront être adoptés par la Commission européenne dans les prochaines semaines.
Le soutien de l'Union européenne, soit environ 26,7 milliards d'euros pour sept ans, interviendra essentiellement en faveur de la compétitivité des petites et moyennes entreprises et l'innovation ; l'emploi des jeunes et l'accompagnement personnalisé sur le marché du travail ; l'inclusion sociale pour lutter contre la pauvreté ; la transition vers une économie bas-carbone ; la protection et la préservation de l'environnement et du patrimoine.

COMMISSION INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Publication du Pack de conformité Logement social

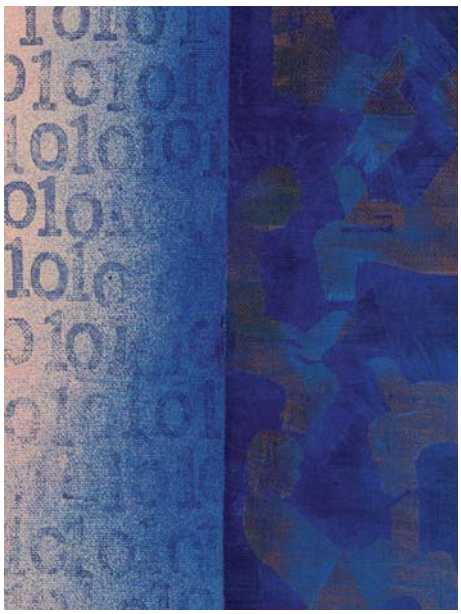
La récente publication du Pack de conformité Logement social va nécessairement entraîner des modifications importantes, sur le plan organisationnel, des pratiques professionnelles des organismes et des relations avec les partenaires.

De par leurs missions, les organismes Hlm sont amenés à traiter de données à caractère personnel au quotidien, que ce soit dans le cadre de la gestion des demandes de logement, des attributions, du contentieux, etc. Le traitement de ces données est encadré depuis 1978, date de publication de la loi Informatique et Libertés (loi n° 78-17 du 6 janvier 1978).

Depuis, les bailleurs sociaux étaient tenus de respecter un certain nombre de principes énoncés par la loi et déclinés dans la Norme simplifiée 20 (NS20), mise en place en 1997, garantissant notamment le droit des personnes directement concernées par ces traitements de données et la sécurité des données.

De nombreuses évolutions, tant sur le plan des missions que des technologies utilisées, ont rendu nécessaire la refonte en profondeur de la NS20 pour sécuriser l'ensemble des traitements gérés par les organismes de logement social. Dès mars 2011, l'Union sociale pour l'habitat s'est rapprochée des services de la CNIL afin de travailler à un projet de révision de la norme. La publication du Pack de conformité Logement social, le 20 juillet 2014, marque l'aboutissement de ces travaux.

Le Pack de conformité est composé d'une NS20 modifiée, de deux autorisations uniques encadrant le traitement des données dans le cadre de l'appréciation des difficultés sociales (AU n° 35) et du précontentieux et contentieux (AU n° 34). Des fiches techniques viennent compléter ces documents et apportent des précisions sur de nombreux sujets sensibles comme le traitement des données de santé, la vidéosurveillance ou la sécurité des données.



La publication du Pack de conformité marque l'aboutissement des travaux entre l'USH et la CNIL.

ENJEUX POUR LA PROFESSION

La mise en œuvre du Pack de conformité constitue un véritable enjeu pour la profession et va nécessairement entraîner des modifications importantes sur le plan organisationnel, des pratiques professionnelles et des relations avec les partenaires. Les organismes vont devoir également adapter leurs progiciels pour se mettre en conformité, mais aussi former et sensibiliser leurs équipes d'accueil, de gestion, et de proximité. Afin d'assurer la mise en conformité et le suivi de la conformité, des organismes ont d'ores et déjà nommé des référents ou des correspondants Informatique et Libertés (CIL).

LE PLAN D'ACTION PROFESSIONNEL

Compte tenu de la nature des enjeux liés à la mise en œuvre du Pack de conformité, l'USH a mis en place une équipe projet composée de représentants du département des politiques sociales, de la mission numérique Hlm et de la direction juridique et fiscale, chargée de définir un plan d'action professionnel. A ce jour, ce plan se décline de la manière suivante :

- élaboration d'un guide pratique à destination des organismes (publication et diffusion programmée début octobre) ;
- définition d'un cahier des spécifications, par le club Habsis, pour aider les organismes à adapter leurs systèmes d'informations ;
- organisation d'une journée professionnelle le 9 octobre 2014 ;
- constitution d'un réseau professionnel destiné aux CIL de référents Informatique et Libertés ;
- élaboration d'un programme de formations avec l'appui de l'Afpols afin de sensibiliser l'ensemble des métiers concernés.

Ce document a été élaboré avec l'appui du cabinet Ernst and Young et un groupe « d'experts » issus d'une dizaine d'organismes. Sa publication et sa diffusion sont programmées pour début octobre. Il a pour objet d'aider les organismes à s'approprier les éléments du Pack de conformité et à mesurer la nature des enjeux. Le guide comporte également un volet opérationnel, présentant des outils méthodologiques pour faciliter la mise en conformité et le suivi de cette conformité.

CONTACTS : Magali Vallet (magali.vallet@union-habitat.org), Juliette Furet (juliette. furet@union-habitat.org), Hervé des Lyons (01 40 75 68 48) et Antoine Ferré (antoine.ferre@union-habitat.org).

LE CHIFFRE

2,70 %

C'est le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers, en juillet, selon l'observatoire Crédit Logement/CSA. Des taux en baisse de 0,38 point depuis le début de l'année touchant tous les marchés (neuf, ancien, travaux).

RÉNOVATION URBAINE

Achever le PNRU 1 et lancer le PNRU 2

Le rapport de la Cour des comptes souligne la nécessité d'accélérer le rythme des 1,7 Md€ qu'il reste à engager ; 19 BBC, PRU du Mireuil à La Rochelle.
© OPH de l'Agglomération de La Rochelle.

La ministre des Droits des femmes, de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, Najat Vallaud-Belkacem, a demandé à l'Anru d'assurer l'ensemble des engagements nécessaires pour finaliser le PNRU 1 avant la fin de 2015. Le rapport de la Cour des comptes publié le 29 juillet, à la demande du Sénat, souligne la nécessité d'accélérer le rythme des 1,7 milliard d'euros qu'il reste à engager. Des opérations exceptionnelles seront conduites en 2014 et 2015 permettant la consolidation de l'ensemble des autorisations d'engagement non utilisées et leur réaffectation.
La ministre souhaite « engager sans attendre le lancement du nouveau PNRU ». Une première liste des quartiers bénéficiaires sera connue dès le 7 octobre prochain.

EN BREF

Dépôt de propositions de simplification de normes sur une Plate-forme Internet.
Dans le cadre des cinquante mesures de simplification annoncées fin juin, une plate-forme Internet ouverte fin juillet par la ministre Sylvia Pinel, permet à l'ensemble des acteurs de la construction de déposer leurs propositions de simplification de la réglementation et des normes. Objectifs : simplifier la mise en œuvre des projets et réduire les coûts de construction.
http://mission-numerique-batiment.fr

FONCIER PUBLIC

Premier bilan en fin d'année

La Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, présidée par Thierry Repentin et installée officiellement par la Ministre le 29 juillet, rendra un premier bilan sur la mobilisation du foncier, le 1er décembre. Instituée par la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public en faveur du logement, elle devra porter une attention particulière à cinq opérations prioritaires identifiées dans chaque région par le préfet.
Pour l'heure, seule une dizaine de sites ont été cédés ou sont en passe de l'être sur les 300 terrains identifiés par les préfets de région, un mois après la signature de la charte avec la SNCF et RFF[1] qui prévoit des cessions sur 2014-2018 permettant de construire de 15 000 à 20 000 logements.

(1) Voir Actualités Habitat du 30 juillet 2014, page 6.

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Un premier fonds lancé par la SNI

La SNI (Société nationale immobilière), filiale de la Caisse des dépôts, lance le Fonds de logement intermédiaire (FLI) avec plusieurs grands investisseurs institutionnels[1], doté d'engagements d'un montant total de 515 M€ en capitaux propres correspondant à une capacité d'investissement de 860 M€. Une deuxième levée de fonds sera engagée en 2014 pour augmenter le capital.
Défini par la loi de finances 2014 afin d'encourager la production de logements à loyers maîtrisés dans les grandes villes, le FLI sera destiné à construire uniquement des logements neufs répondant aux dernières normes environnementales, sous plafonds de loyers Duflot et plafonds de ressources supérieurs au logement social (par exemple : 58 200 € par an pour un ménage avec deux enfants dans une grande ville de province). Le zonage correspond aux zones tendues, c'est-à-dire les zones A bis (Paris et communes limitrophes), A (première couronne, Côte d'Azur et frontière suisse) et B1 (grandes métropoles régionales).
Fin juillet, la SNI avait reçu des propositions portant sur 347 opérations représentant 13 300 logements ; 35 d'entre elles ont été validées dont 10 % en zone A bis, 30 % en zone A et 60 % en zone B1. Par ailleurs, 2 500 logements étaient en cours d'instruction, à cette date. Le prix d'acquisition maximum HT/m² s'établit à 3 846 € en zone A bis, 3 344 en zone A et 2 508 € en zone B1.
Enfin, la SNI qui possède 272 000 logements dont 185 000 sociaux et 87 000 intermédiaires assurera la gestion du fonds et des immeubles par le biais de sa filiale Ampère Gestion. **S.M.**

(1) CNP Assurances, BNP Paribas Cardif, Aviva France, le Groupe Malakoff Médéric, EDF Invest, l'Établissement de retraite additionnelle de la Fonction publique (ERAFP) représenté par AEW et la Société mutuelle d'assurance du Bâtiment et des Travaux publics (SMABTP).

Le ministre de l'Intérieur en visite dans la ZSP de Méru-Chambly (60)

Bernard Cazeneuve (au centre sur la photo), ministre de l'Intérieur, a visité, le 17 août, la ZSP (zone de sécurité prioritaire) de Méru-Chambly, objet de la « convention sur l'amélioration de la sécurité et la tranquillité des résidents », signée en janvier 2014 par la Gendarmerie et **l'Opac de l'Oise,** propriétaire des 5 600 logements concernés. Objectif : mettre en place, à titre expérimental, des interventions coordonnées entre les forces de la Gendarmerie de l'Oise et les équipes de gardiennage privé déployées par l'Opac sur son patrimoine. Les missions sont principalement fondées sur la surveillance des halls, des caves et des espaces privatifs collectifs afin de dissuader les occupations des parties communes, de lutter contre le trafic de produits stupéfiants et les recels, enfin, de réduire les troubles locatifs et le coût du vandalisme.
Des interventions coordonnées sont prévues deux fois par mois et les forces de Gendarmerie interviennent rapidement dès l'appel de la société de gardiennage. Concrètement, chaque intervention mobilise deux équipes de trois agents de prévention et sécurité, avec élément cynophile.
Budget prévu pour 2014 : 48 240 € (dont 5 000 € de subvention dans le cadre du Fonds interministériel de prévention de la délinquance). Les premiers bilans sont encourageants : 31 faits de dégradations en 2014 (5 091 €) à Méru contre 75 en 2013 (16 174 €) ; 5 faits en 2014 à Chambly (657 €) contre 20 en 2013 (3 124 €) ; dix interventions ont été coordonnées. Parallèlement, des travaux et des démolitions sont en cours dans le cadre du PRU du quartier de la Nacre à Méru.
Rappelons que l'Opac mène une politique de prévention depuis 1998 : près de 5 000 logements sont sous vidéoprotection, ce qui a fait baisser substantiellement le coût du vandalisme. 11 884 infractions ont été constatées en 2013 dont 65 % de troubles locatifs, 23 % sur le patrimoine, près de 6 % sur les personnes et le personnel de l'office. Le tout pour un montant de 475 K€, soit 17 € par logement contre 61 € en 2002. **S.M.**

De gauche à droite : Colonel Marc Boget ; Emmanuel Berthier, préfet ; Bernard Cazeneuve, ministre de l'Intérieur ; Jean-Claude Chalumel, DG de l'Opac ; Yves Rome, sénateur et président du Conseil général. © Opac de l'Oise

Les élus visitent l'écoquartier à bicyclette

En juillet dernier, l'ESH **Sodineuf Habitat Normand** a convié élus, partenaires institutionnels, entreprises et architectes, à découvrir les premiers logements sortant de terre, dans le futur écoquartier du Val d'Arquet Ouest, à Neuville-lès-Dieppe. Privilégiant l'habitat durable et les déplacements doux, le nouveau secteur, dont la construction devrait s'achever d'ici à fin 2015, comprendra au total 227 logements : 50 parcelles en accession à la propriété (maisons individuelles de 85 m² au prix de 145 000 €), sept logements en accession sociale et 170 logements locatifs sociaux ; le logement collectif assurant une transition architecturale avec le secteur voisin en rénovation urbaine. Écologie oblige, c'est à vélo que s'est déroulée la visite. **P.B.**

FRÉDÉRIC BONNET, GRAND PRIX DE L'URBANISME 2014

Le Grand Prix de l'urbanisme 2014 a été décerné, le 16 juillet, à Frédéric Bonnet. Architecte-urbaniste né en 1965, il a fondé l'Agence Obras avec Marc Bigarnet. Tous deux sont également lauréats Europan et du Palmarès des jeunes urbanistes. Obras réalise de nombreux projets et espaces publics dont la place Saint-Michel à Bordeaux, l'écoquartier des Izards à Toulouse ainsi que le plan campus et Monges-Croix du sud (avec Bruno Fortier, Grand Prix 2012), le cœur de ville de Saint-Étienne, et le parc portuaire du Havre.
Frédéric Bonnet a dessiné le plan de référence et les espaces publics du quartier de la gare des Groues à Seine Arche, du projet de Rezé au sud de l'Île de Nantes ainsi que de l'opération multi-sites de l'Estuaire de la Loire. Il est également enseignant à l'École d'architecture de la ville et des territoires à Marne La Vallée, ainsi qu'à Mendrisio, en Suisse. Architecte conseil de l'État, il conduit actuellement l'atelier national « Territoires en mutations soumis aux risques ».
Les deux autres nominés sont Pierre Veltz, président de l'EPA du plateau de Saclay, chercheur et auteur de nombreux ouvrages dont le plus récent est *Mondialisation, Villes et Territoires, L'économie d'archipel ;* Alfred Peter, paysagiste à Strasbourg qui a réalisé les aménagements du tramway de Strasbourg, à Dijon, et ailleurs, des espaces publics à Cagnes-sur-mer, et des projets urbains de toutes échelles. **S.M.**

ÉCONOMIE

L'économie sociale et solidaire désormais reconnue

Le projet de loi relatif à l'économie sociale et solidaire (ESS) a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale, le 21 juillet 2014, offrant ainsi un cadre juridique et financier à un secteur de proximité créateur d'emplois et porteur de valeurs.

Parmi les 23 Pôles Territoriaux de coopération économique (PTCE), la Coursive Boutaric dans le quartier des Grésilles, à Dijon. Fruit du partenariat initié dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine et de la démolition de l'immeuble Billardon, ce pôle culturel est installé dans l'immeuble Boutaric, sur le patrimoine de Dijon Habitat. Il compte une quinzaine d'entreprises culturelles et créatives, avec 25 salariés permanents et près de 200 emplois liés aux activités.

L'adoption du projet de loi sur l'économie sociale et solidaire (ESS), cet été, apporte une véritable reconnaissance et un tremplin à ce secteur, qui représente 10 % du PIB, environ 200 000 structures et 2,4 millions de salariés. Selon le gouvernement, ce modèle entrepreneurial spécifique a progressé de plus de 23 % d'emplois (440 000 emplois) en dix ans, contre seulement 7 % pour l'économie traditionnelle. Il s'agit maintenant d'« engendrer un changement d'échelle », a indiqué Carole Delga, secrétaire d'État chargée du Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Économie sociale et solidaire.

Définition du champ de l'ESS. Le projet de loi définit pour la première fois le champ de l'ESS, qui recouvre les acteurs historiques et statutaires de l'économie sociale (associations, mutuelles, coopératives et fondations) et, dorénavant, les sociétés commerciales qui justifient, par une démarche volontaire, de la poursuite d'un objectif d'utilité sociale, d'une gouvernance démocratique ou participative définie par des statuts et d'une gestion au but lucratif limité ou encadré. L'agrément « d'entreprise solidaire d'utilité sociale » va permettre aux entreprises de l'ESS de collecter de l'épargne solidaire et d'avoir un accès facilité aux financements, en particulier par le biais de la Banque publique d'investissement qui va cibler 500 M€ sur le secteur. Le projet de loi est aussi l'occasion de moderniser les modèles économiques des coopératives, des mutuelles et des associations et de favoriser la structuration des politiques territoriales, en créant des chambres régionales de l'ESS ainsi qu'une conférence régionale.

Pouvoir d'agir des salariés. La loi consacre le pouvoir d'agir des salariés, par un droit d'information préalable dans les entreprises de moins de 250 salariés en cas de cession, et sur les conditions juridiques de reprise. Elle instaure un statut de SCOP d'amorçage (reprise d'une entreprise sous forme de SCOP sans disposer de la majorité du capital) et reconnaît le statut d'entrepreneur salarié dans les Coopératives d'activités et d'emplois (CAE), mutualisation des moyens supports.

Création d'emplois. Le texte permet de créer des emplois non délocalisables dans les territoires, en particulier en reconnaissant les pôles territoriaux de coopération économique (PTCE) dont 23 avaient été labellisés en début d'année ; en facilitant la création des Sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) ; en généralisant les schémas d'achats publics socialement responsables ; et en intégrant au secteur de l'ESS, les structures de l'insertion par l'activité économique et l'emploi (maisons de l'emploi, PLIE) pour leur rôle de facilitateur des clauses sociales. Enfin, il ouvre des perspectives nouvelles pour le développement d'activités dans les territoires en soutenant l'innovation sociale, les circuits courts et le commerce solidaire. Identifier et valoriser un mode d'entreprendre conciliant exigence de solidarité et performance économique est de nature à contribuer au maintien et à la revitalisation de l'activité économique dans les territoires. **P.B.**

STATISTIQUES

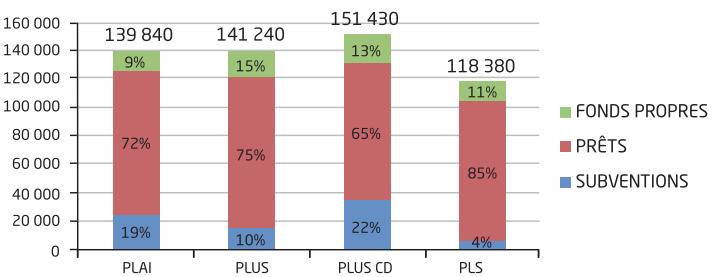
Financement des logements sociaux Hlm

Un logement familial en construction neuve coûte 14 % de plus qu'un logement en acquisition-amélioration.
© Bretagne Sud Habitat

Après l'historique de la production des logements sociaux des opérateurs Hlm sur la période 2005-2013, à partir du Système d'information de suivi des aides au logement (SISAL), paru dans notre précédent numéro, voici le deuxième volet portant sur le financement des logements locatifs sociaux sur la même période.

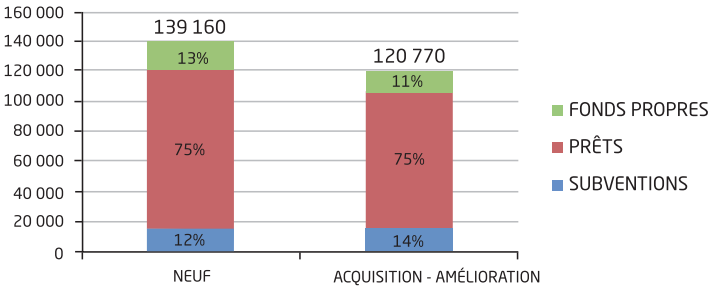
Les informations techniques et financières issues de l'instruction des dossiers de financement des logements sociaux sont consolidées dans l'infocentre national SISAL (système d'information de suivi des aides au logement). Accessible par l'ensemble des services de l'État et des délégataires des aides à la pierre, il vise à assurer un partage d'information efficace entre les partenaires et permet un suivi des financements en temps réel sur l'ensemble du territoire métropolitain[1].
Les informations présentées ici sur les plans de financements des logements des opérateurs Hlm résultent d'un retraitement USH des données SISAL extraites du 22 avril 2014.
Les moyennes présentées ne tiennent pas compte de l'évolution des échantillons sur lesquels elles sont calculées. Par exemple, les comparaisons entre VEFA et maîtrise d'ouvrage reposent sur des échantillons dont la taille évolue dans le temps.

Montage financier par produit en 2013
Champ : tous logements familiaux



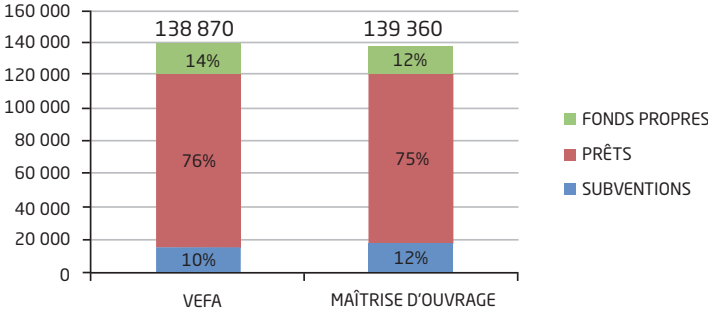
En 2013, un logement familial financé en PLAI et PLUS coûte environ 140 K€. Un logement PLS coûte 16 % de moins (118 K€) tandis qu'un logement PLUS CD revient lui 7 % plus cher (151 K€). Le montage financier est conditionné par le niveau des loyers plafonds de ces différents produits et n'est pas identique : les PLAI et PLUS CD sont deux fois plus subventionnés que les PLUS, eux-mêmes deux fois plus subventionnés que les PLS. Ce constat est valable pour toute la période 2005-2013.

Le neuf versus l'acquisition-amélioration en 2013
Champ : tous logements familiaux



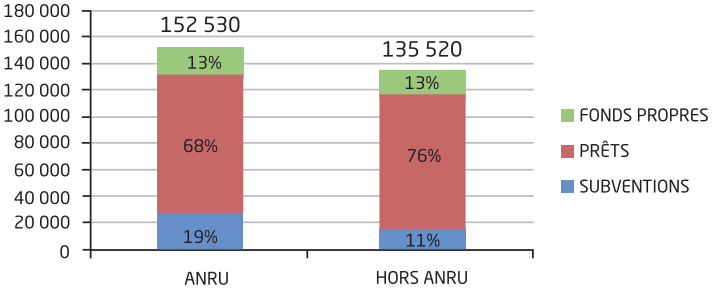
En 2013, un logement familial en construction neuve coûte 139 K€, soit 14 % de plus qu'un logement en acquisition-amélioration (120 K€). Cet écart, dont l'ampleur varie d'une année sur l'autre, s'observe sur toute la période 2005-2013.
Le montage financier de ces deux types de production est similaire : 75 % d'emprunts, 25 % de subventions et fonds propres.

Financements en VEFA et en maîtrise d'ouvrage en 2013
Champ : tous logements familiaux neufs



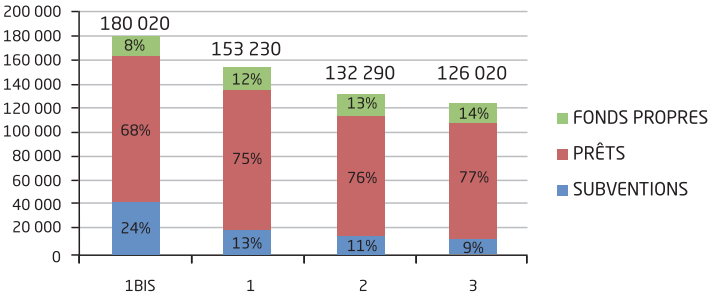
En 2013, le coût d'un logement familial neuf en VEFA et en maîtrise d'ouvrage est d'environ 139 K€. Sur toute la période 2005-2013, les coûts de ces deux modes de production sont proches.
Le montage financier de ces deux types de production est similaire sur la période 2005-2013 : 75 % d'emprunts, 25 % de subventions et fonds propres.

Financements en Anru en 2013
Champ : tous logements familiaux



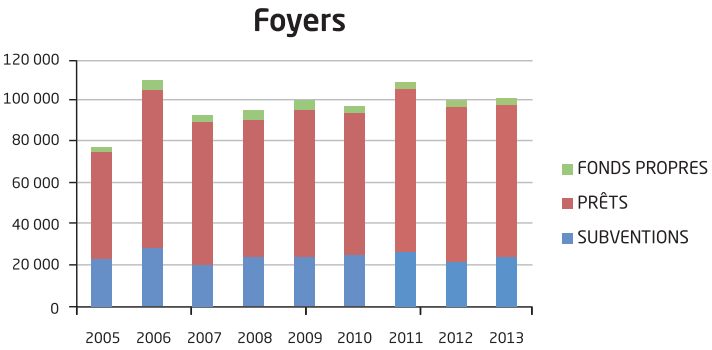
En 2013, un logement familial en Anru coûte en moyenne 12 % de plus qu'un logement hors Anru : 152 K€ contre 135 K€. Si ce surcoût varie d'une année sur l'autre, il demeure néanmoins vrai sur toute la période 2005-2013.
Le montage financier de ces deux types de production diffère : les logements en Anru sont nettement plus subventionnés.

Financements par zone en 2013
Champ : tous logements familiaux



En 2013, on observe un écart d'environ 15 % entre le coût des logements familiaux en zone 1bis et ceux en zone 1, puis encore de 15 % entre ceux en zone 1 et ceux en zone 2. La différence de coût entre la zone 2 et la zone 3 est plus faible, de l'ordre de 5 %. Ces écarts, s'ils peuvent varier d'une année sur l'autre, s'observent sur toute la période 2005-2013.
Le montage financier diffère selon les zones. En zone 1bis, il y a plus de subventions, allégeant la part d'emprunt et de fonds propres. Dans les zones 1, 2 et 3, le montage est plus semblable : l'emprunt représente les trois quarts du financement, les subventions et fonds propres le quart restant.

Financements des foyers
Champ : tous logements-foyers



Un logement-foyer revient autour de 100 K€ pièce sur la période 2006-2013.
Le montage financier des logements-foyers repose essentiellement sur les subventions et l'emprunt, les fonds propres investis (2-3 % en moyenne) y sont moindres par rapport à un logement familial.

CONTACTS : Martin de Bettignies, Denise Partouche, Direction des études économiques et financières de l'USH ; Mél : Deef@union-habitat.org

(1) Les accords conclus dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement entre l'État et l'USH, signé le 8 juillet 2013, ont permis d'acter l'ouverture de l'infocentre aux organisations professionnelles afin de légitimer SISAL comme source d'information de référence concernant l'atteinte des objectifs de production de 150 000 logements sociaux par an. Parallèlement, les partenaires (USH, FNAR, ADCF, ACUF, DHUP) ont l'ambition d'enrichir le suivi en portant actuellement le déploiement progressif du portail SPLS (suivi et programmation des logements sociaux). Pour en savoir plus : http://galion-sisal.info.application.logement.gouv.fr/index.php3.

ASSOCIATIONS RÉGIONALES

Charte d'engagement pour le logement en PACA

Pas moins de neuf signataires pour cette charte. © Famille & Provence

La Charte d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier en PACA, discutée avec l'association régionale Hlm PACA & Corse pour le compte des bailleurs sociaux, a été signée avec le préfet, le 3 juillet, lors du CRH (comité régional de l'habitat). Elle associe neuf signataires régionaux : l'État, la Région, l'AR PACA & Corse, la Fondation Abbé Pierre, la Caisse des dépôts, l'Établissement public foncier, l'Union régionale pour l'habitat des jeunes, l'Ademe et l'Agence régionale de santé.

Ce CRH a, en outre, dressé le bilan 2011-2013 de l'offre nouvelle de logements sociaux au regard de la loi SRU, constatant cette année, 110 communes en carence contre 69 lors de la période précédente.

APPEL À PROJETS

10 000 logements accompagnés : deuxième session

L'appel à projets « 10 000 logements accompagnés » concerne des expériences innovantes visant un logement accessible économiquement et bien localisé ; une gestion locative et un accompagnement adaptés aux besoins. Une première session a déjà permis de valider une trentaine de projets répondant à une diversité de besoins générés par des situations de précarité et d'instabilité, sociales, familiales et économiques dont un bilan sera présenté lors du congrès Hlm de Lyon, en septembre.

La mise en œuvre de ce programme s'inscrit dans le nouveau fonds de soutien à l'innovation mis en place dans le cadre de la CGLLS qui apportera des moyens financiers complémentaires à ceux du FNAVDL (Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement). Parmi les publics visés pour cette deuxième session, figurent les femmes victimes de violences que la ministre des Droits des femmes, de la Ville, de la Jeunesse et des Sports a inscrites comme une priorité dans son action.

Cahier des charges sur www.union-habitat.org/onglet ressources.

AGENDA

CNIL et Pack de conformité logement social

9 octobre, à Paris

La publication par la CNIL (Commission nationale de l'informatique et des libertés) du Pack de conformité relatif au « logement social », en date du 20 juillet 2014, marque l'aboutissement de plus de deux années de concertation entre le Mouvement Hlm et la Commission. Il constitue la traduction opérationnelle, immédiatement applicable, des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux fichiers et aux libertés, adaptée aux métiers Hlm qui ont fortement évolué ces dernières années.

Sa mise en œuvre aura des effets très importants sur les pratiques professionnelles des organismes, leur organisation et leurs procédures ainsi que sur leurs relations avec leurs partenaires. Le Pack engendrera par ailleurs des évolutions des systèmes d'information (lire notre article page 6 de ce numéro).

Cette journée professionnelle sera l'occasion de s'interroger sur le contenu des nouveaux textes qui constituent le Pack de conformité, en présence de représentants de la CNIL ainsi que sur les conséquences à en tirer, à partir d'une analyse des textes et au travers le témoignage d'acteurs Hlm déjà mobilisés.

Inscriptions : agnes.gervois@union-habitat.org

« Efficacité énergétique et modes d'habiter : quelle coopération avec les usagers ? »

14 octobre 2014 à Nantes

Alors que la plupart des débats menés ne situent l'amélioration des performances et la baisse des consommations énergétiques que sur un plan technique (renforcement de l'isolation...), de plus en plus de recherches récentes montrent l'importance des comportements et des usages, en tant que leviers d'action efficients et en tant que prise de conscience des enjeux et des coûts.

Cette journée, organisée par l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire, sera l'occasion de mettre en débat les travaux conduits par des chercheurs universitaires et les expériences menées par les professionnels du Mouvement Hlm.

La première partie de ce colloque sera consacrée à l'avancée des recherches en sciences sociales en abordant les questions relatives aux résistances aux changements et à l'appropriation de logements très performants, mais aussi aux modalités d'analyse des comportements des habitants.

La seconde partie traitera des collaborations et coopérations qui ont pu se mettre en place et être observées entre organismes et locataires, dans l'appropriation et le vécu des bâtiments économes en énergie.

Renseignements : USH des Pays de la Loire, Tél. : 02 40 94 87 59, Mél. : secretariat@ush-pl.org

Dispositif IDEAL, retours d'expérience par les bailleurs et les CAF

29 octobre, à Paris

Dans le cadre de la modernisation de l'État engagée depuis plusieurs années, le développement de la dématérialisation des procédures de traitement concourt aux évolutions des technologies, du droit et des pratiques des organismes. Avec le projet Ideal (Intégration de la demande d'aide au logement), la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) propose la mise en place d'une procédure de dématérialisation des demandes d'aides au logement reposant sur un dispositif conventionnel entre les bailleurs et les caisses d'allocations familiales ; dispositif déjà en œuvre dans plusieurs régions par plusieurs bailleurs.

Plus d'informations dans un prochain numéro.

HABITANTS

Des locataires testent de nouvelles technologies

Des locataires de **Vilogia** testent de nouvelles technologies dans le cadre du programme européen I-Stay@home (ICT solutions for an ageing society) pour faciliter le maintien à domicile des personnes vieillissantes. Sur la table, un budget de 5,3 M€, financé à 50 % par l'Union européenne.
Ce programme implique neuf bailleurs sociaux ainsi que six partenaires pour l'évaluation et le développement technique – dans cinq pays du Nord-Est de l'Europe – de dispositifs, services et solutions à prix abordables, ayant pour but commun la conception d'une plateforme transnationale aidant au maintien à domicile des seniors et des personnes à mobilité réduite. Une vingtaine de produits et services, issus de technologies de l'information et de la communication, sont aujourd'hui testés dans environ 200 foyers. A terme, les meilleurs seront intégrés dans un bouquet de services qui pourront être intégrés par les bailleurs.
Grâce à un partenariat étroit avec le centre socioculturel de Tourcoing, une vingtaine de locataires du quartier de Belencontre ont accepté de participer à cette expérimentation qui se déroule sur un an (Juin 2014 - juin 2015) durant lequel ils bénéficient d'un accompagnement aussi souvent que nécessaire. Aujourd'hui sont testés, selon les besoins de chacun, une balance connectée, un tensiomètre connecté, une tablette numérique, un aspirateur autonome. D'autres produits sont à l'étude. Après avoir engagé en 2005 une réflexion sur l'adaptation de son parc, formé une partie de son personnel par un ergothérapeute, le groupe Vilogia a inscrit dans son plan stratégique d'adapter 20 % de son parc aux critères d'accessibilité seniors/PMR à horizon 2020. **F.X.**

Produits ou services testés par les habitants, en vue d'améliorer leur quotidien.

Impliquer les locataires dans l'enlèvement des épaves

Il y a quelques mois encore, le retrait des véhicules hors d'usage (VHU) sur le parc de **Logemloiret** s'effectuait, selon les cas, à l'amiable ou avec l'appui des forces de la police municipale ou de la gendarmerie. La procédure d'enlèvement de ces épaves, que le propriétaire soit identifié ou non, générait des frais pouvant atteindre 350 euros si l'on cumule les frais d'enlèvement, de fourrière, d'expertise, de destruction.

Une entreprise de récupération et de revalorisation des épaves dépollue et élimine tout composant dangereux ou polluant avant destruction ou recyclage.

Pour alléger cette procédure et réduire ces coûts, l'OPH offre une alternative aux propriétaires de VHU : ils sont invités à déclarer leur véhicule auprès du représentant de secteur de leur quartier et à acquitter 30 euros à titre de participation au traitement de l'épave ; Logemloiret prenant en charge les 30 euros restant pour les éradiquer. À cet effet, l'OPH a signé une convention de partenariat pluriannuelle avec l'INDRA SAS, une entreprise de récupération et de revalorisation des épaves. Cette dernière récupère les véhicules afin de les dépolluer et d'éliminer tout composant dangereux, les démonte, recycle ce qui est recyclable et détruit le reste.
Cette initiative s'inscrit dans le droit fil du projet stratégique de Logemloiret où le respect de l'environnement, le recyclage et l'éco-responsabilité sont des actions prioritaires. Pour mobiliser les salariés de terrain concernés par le traitement des épaves, une cinquantaine de personnes, (personnel d'agence, représentants de secteur…), l'OPH a choisi de leur faire visiter l'usine de recyclage située à Romorantin où la démarche leur a été présentée, avec ses avantages. Un kit de communication leur a été fourni pour relayer l'information auprès des locataires.
Parallèlement, à titre préventif, est apposé par les représentants de secteur, sur tout véhicule suspecté d'être abandonné, un autocollant de prévention. Ce geste simple a permis de faire disparaître des parkings la quasi-totalité de ces véhicules ventouses : sur les 34 véhicules avec autocollants « prévention » apposés, 26 sont partis sans que leurs propriétaires ne fassent appel au dispositif INDRA. **F.X.**

NOMINATIONS

Vannes Golfe Habitat

David Robo a été élu président de l'OPH Vannes Golfe Habitat. Agé de 44 ans, il était, en 2001, directeur de cabinet de François Goulard, maire de Vannes, qu'il suit au Secrétariat d'État aux Transports et à la Mer, puis au ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. En 2008, il devient adjoint au maire de Vannes. En 2011, David Robo est élu maire et sera réélu en 2014.

Hamaris

Francis Arnoud, conseiller général du canton de Neuilly l'Evêque et jusqu'alors vice-président, a été élu à la présidence d'Hamaris, OPH de la Haute-Marne (52). F. Arnoud succède à Jean Schwab décédé le 20 avril dernier. Anne-Marie Nedelec, maire de Nogent, est vice-présidente.

Colomiers Habitat

Jean-Michel Gonzalez, ancien directeur général, devient président du conseil d'administration. **Philippe Trantoul** (photo), âgé de 48 ans, lui a succédé en qualité de directeur général de l'ESH. Entré à Colomiers Habitat en 2001, il a occupé différentes fonctions liées à la stratégie de l'entreprise, jusqu'à celle de directeur adjoint en 2013.

LOCATIF

Nouvelle offre de services

Dialoge a dévoilé sa nouvelle offre de services « qui veut répondre aux préoccupations quotidiennes des locataires, des demandeurs de logement et des territoires en privilégiant la relation humaine, la qualité de service et l'innovation », explique Dominique Giry, président du directoire. Sont ainsi proposés :

- un site Internet (dialoge. fr) conçu comme une agence en ligne. Le locataire ou le demandeur de logement peut, en un clic, vérifier s'il peut prétendre à un logement social, visualiser la carte interactive des logements à louer ou à vendre, payer son loyer en ligne, contacter le service client, déposer une demande de logement ;
- 25 nouveaux points d'accueil mis en place en 18 mois ;
- un service client disponible 24 heures sur 24, sept jours sur sept pour traiter les demandes et réclamations avec un interlocuteur unique, une ligne téléphonique dédiée, un engagement sur le délai de réponses ;
- un suivi personnalisé des demandes de logements avec, en appui, un mémo pratique, *je cherche un logement social* ;
- un accompagnement personnalisé lors de l'arrivée et du départ du locataire, avec contrôle et nettoyage des logements avant tout emménagement ; visite sur place dans les deux mois suivant l'arrivée d'un locataire ; lors du départ, remboursement de la caution sous trois semaines ;
- lancement d'une page Facebook sur un quartier, à titre expérimental, pour faciliter les échanges entre habitants. **F.X.**

Des espaces chaleureux pour accueillir les locataires et les demandeurs de logement.

DÉMATÉRIALISATION

Vers zéro papier pour le service Marchés

« En anticipation de la loi qui impose la dématérialisation des marchés en 2016, **Habitat Toulouse** s'est fixé l'objectif de zéro papier en 2015 et l'a inscrit dans son Agenda 21, en cours d'élaboration, explique Florence Cormier, responsable communication. Le service Marchés est le premier à le mettre en œuvre ».

Il encourage déjà les entreprises à répondre aux appels d'offres par voie électronique.

Reste à l'office à se doter d'outils complémentaires pour avoir un circuit totalement dématérialisé, du lancement de la consultation à l'avis d'attribution du marché :

- une nouvelle plateforme de dématérialisation, en cours d'élaboration, sera bientôt proposée aux entreprises ;
- un parapheur électronique va remplacer le parapheur physique qui transite dans tous les services pour validation et signature ; ce logiciel, permettant la signature numérique des notifications du service Marchés par la direction, sera acquis en septembre 2014 et déployé progressivement à tous les services d'Habitat Toulouse ;
- contrôle de légalité : dans le cadre du développement de l'Administration électronique, l'État s'est engagé dans un projet dénommé Actes qui permet la télétransmission des actes des collectivités locales soumis au contrôle de légalité avec production d'un accusé de réception automatique. Dans un premier temps, Habitat Toulouse doit recourir à un « tiers de télétransmission » mettant à la disposition de l'organisme un logiciel de dématérialisation. Dès que ce prestataire sera choisi, Habitat Toulouse et la préfecture de la Haute-Garonne signeront la convention Actes qui sera suivie d'une phase test de six mois.

« Cette démarche est progressive mais à partir du 1er janvier 2015, le service Marchés d'Habitat Toulouse sera entièrement dématérialisé ». **S.M.**

Un logo zéro papier est dédié à cette action de même qu'un logo « expansion durable ».

ÉNERGIE

Eaux troubles recyclées

A l'instar d'autres organismes Hlm, la **SA du Hainaut** a choisi d'expérimenter un nouveau mode de production d'eau chaude sanitaire sur son patrimoine, en l'occurrence les résidences Couthon et Matisse d'Aulnoy-lez-Valenciennes (59), qui comptent chacune 47 logements. Dénommée ERS (Energy Recycling System), la technique consiste à récupérer la chaleur produite par le réseau des eaux usées (dites eaux grises). L'enjeu est triple : réduire les consommations d'énergie du bâtiment, alléger les charges payées par les locataires et améliorer la performance énergétique de son parc. Dans les logements, deux colonnes distinctes : la première évacue les eaux usées des toilettes (eaux vannes) directement dans le réseau d'assainissement de la ville, tandis que la seconde récupère les eaux grises, dont les calories sont captées par les échangeurs et dérivées vers un ballon de stockage couplé à une pompe à chaleur, qui produit 4 kWh d'énergie avec 1 kWh d'électricité. L'eau du réseau peut alors monter en température jusqu'à 55°, avant d'être transférée dans un autre ballon, où elle est chauffée à 55-60° par la sous-station de l'immeuble avant d'être distribuée dans les appartements. Les tours avaient déjà bénéficié de l'installation de panneaux photovoltaïques. Le système ERS devrait désormais permettre de couvrir jusqu'à 90 % des besoins en eau chaude sanitaire. **P.B.**

Produire de l'eau chaude sanitaire grâce aux calories des eaux usées, c'est possible grâce au système installé dans deux tours, à Aulnoy-lez-Valenciennes.

SPONSORING

Championne d'escrime

En juin dernier, **Actis,** l'OPH de la région grenobloise, a renouvelé sa convention de partenariat avec l'escrimeuse Aliya Bayram, dont les parents sont locataires sur son patrimoine. La signature s'est déroulée en présence d'Eric Piolle, président d'Actis et maire de Grenoble, de Jean-François Lapière, directeur général.
Le bailleur participe notamment au financement de l'équipement de la jeune lycéenne, championne de France en individuel et en équipe, médaille d'or aux Jeux de la méditerranée, invaincue de toute la saison !

ART CONTEMPORAIN

Le Fort enchanté, 55 logements.

Attrape nuages !

« L'apparente futilité de l'art contemporain est-elle utile au vivre ensemble de nos concitoyens ?
Sur la costière du Havre jouxtant le Fort de Tourneville, là où prenait place la caserne militaire devenue depuis peu un lieu culturel emblématique, **Alcéane** vient de construire un nouvel ensemble immobilier composé de 55 logements baptisé malicieusement par mes soins « le Fort Enchanté ».
A l'entrée de cette résidence, une sculpture monumentale se détache de la pelouse fraichement plantée pour accueillir nos locataires médusés et saluer le flot d'automobiles qui emprunte quotidiennement la rue du 329e Régiment d'Infanterie, axe majeur pour accéder à la ville basse.
Cet Attrape nuages, fruit de mes pérégrinations intimes, a été mise en œuvre par les salariés talentueux du service serrurerie d'Alcéane, devenant ainsi un projet d'entreprise.
Le Havre est bien sûr réputé pour son impressionnante lumière, source d'inspiration de nombreux peintres dont l'illustre Claude Monet. Mais Le Havre est aussi et peut-être surtout, la terre des ciels et, en particulier, des ciels intelligents. Eugène Boudin a ainsi consacré une partie de ses huiles à leur rendre hommage.
Les Havrais ont conscience de ce privilège de disposer d'un ciel chargé de bateaux volants aux formes, aux volumes et aux dégradés de couleurs particulièrement riches, et le savourent en égotistes assumés. Il suffit juste de lever la tête pour profiter de ce spectacle vivant quasi permanent.
Aussi, attraper quelques spécimens au passage est une façon de figer le temps, d'arrêter notre regard sur un monde en perpétuel mouvement, parfois en plein désordre et proche du chaos, pour se donner l'illusion de participer au tourbillon de la vie…
Pour cela, bien sûr, il faut y croire !
Mais en ces temps de morosité ambiante, ce mirage pourrait s'inscrire dans notre réalité : c'est peut-être par le rêve, l'imaginaire et la vertu de la création, fut-elle futile, que sur l'horizon se dessinera une vision d'avenir… »

Jean-Pierre Niot, *directeur général d'Alcéane-OPH du Havre.*

PERSONNES ÂGÉES

Une stratégie globale d'accompagnement

A l'invitation de l'Opac du Rhône, 300 personnes ont participé, au mois de mai, à une journée de réflexion sur la question du vieillissement.

A **l'Opac du Rhône,** 24 % des locataires ont plus de 65 ans et 8 % plus de 80 ; près de 2 000 personnes de plus de 65 ans ont adressé une demande de logement (soit 9 % de la demande) et 300 ont obtenu un logement sur son patrimoine (soit 8 % des attributions).

Face à ces chiffres en constante augmentation, l'Opac a mis en place toute une stratégie pour accompagner les personnes âgées dans leur logement et dans leur vie de tous les jours, à travers un plan d'actions stratégique qui conjugue la recherche de solutions innovantes fondées sur l'utilisation des nouvelles technologies ou sur un nouveau mode d'habiter mais aussi la proximité et l'écoute, l'adaptation des logements, la construction de résidences spécialisées et le développement d'une offre nouvelle adaptée. Cette réponse évolutive dans le parcours résidentiel est bâtie en lien avec les collectivités locales.

Impliqué dans la transition démographique, l'Opac du Rhône a également été pilote du projet Host rassemblant des bailleurs, des chercheurs et des entrepreneurs européens ayant expérimenté, durant trois ans, les différentes possibilités d'utiliser les NTIC pour aider les personnes âgées à vivre mieux dans leur logement. Sous l'égide du laboratoire Erasme, spécialisé dans les technologies numériques et qui a développé une plate-forme de communication, 60 locataires de l'office âgés de 63 à 87 ans, ont contribué à créer des applications pour tablettes spécialement dédiées aux seniors et les ont ensuite testées pendant l'année 2013.

Une journée dédiée à la question de l'accompagnement du vieillissement de la population a été organisée par l'office, avec deux temps forts : la présentation de l'opération Host par ses protagonistes suivie d'un débat réunissant des experts tels que Luc Broussy, Pierre Marie Chapon, Renaud George et Annie de Vivie, s'accordant à dire que « l'adaptation de notre société aux personnes âgées, loin d'être un problème, est une véritable opportunité pour améliorer la qualité de vie de tous les citoyens. Et, comme l'a démontré le projet Host, que les seniors eux-mêmes sont porteurs de solutions utiles à tous. »

P.B.

Des locataires de l'Opac âgés de 63 à 87 ans ont participé à la création d'applications pour tablettes spéciales seniors.

EN BREF

Expansiel Promotion (groupe Valophis) et le groupe hospitalier Paul Guiraud ont signé, le 24 juillet 2014, un accord qui permettra de réaliser un ensemble immobilier composé de 204 logements (126 en accession à la propriété sécurisée et 78 en locatif) ainsi qu'une nouvelle crèche de 100 berceaux pour l'hôpital, sur le site hospitalier de Villejuif, sur un terrain cédé en bail emphytéotique. L'hôpital disposera de 27 logements réservés pour ses agents. Les travaux s'achèveront en 2017.

Fibre optique. Le 9 juillet dernier, CUS Habitat a signé, avec Orange et SFR, une convention de déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à ce partenariat, ce sont près de 20 000 logements et 52 000 locataires qui pourront à terme bénéficier du Très Haut Débit Fixe, et d'un accès optimisé aux offres internet triple play du marché et à de nouveaux services numériques, avec un débit maximum théorique de 200 Mbits/s. Les travaux de raccordement débuteront en septembre.

La Convention CDC/Hérault Habitat/Conseil général signée le 10 juillet porte sur un engagement financier global de 63 M€ d'ici à mai 2015 pour la construction de 440 logements et des travaux de gros entretien et grosses réparations.

Payer en ligne son loyer et ses charges, c'est désormais possible à LMH : il suffit de se munir de la quittance et de sa carte bancaire, de se connecter au site Internet de l'office et de suivre les instructions jusqu'à validation du paiement, qui est sécurisé. Lille Métropole Habitat répond ainsi à une demande formulée par les locataires lors de la dernière enquête de satisfaction.

Lutte contre la fracture numérique. Au mois de juillet, l'ESH Néolia a fait don de matériel informatique à la MJC de Montbéliard, offrant ainsi une nouvelle vie à des postes devenus obsolètes qui vont profiter aux familles du quartier de la Petite-Hollande. Ailleurs, cette initiative a déjà permis de soutenir les cours d'alphabétisation, l'aide aux devoirs et l'initiation informatique auprès des seniors et des demandeurs d'emploi.

Des ruches

Deux ruches ont été installées sur une petite butte en bout de parking du siège social de DAH (Drôme Aménagement Habitat). Les abeilles retenues sont de la race « Buckfast » réputée pour leur comportement non agressif et leur bonne gestion de leurs réserves en hiver. Elles devraient produire 15 kg par ruche et par an.

Habitat Toulouse va équiper l'ensemble de son parc de compteurs d'eau chaude et

froide intelligents qui permettront la télé relève. La facture d'eau sera ainsi basée en temps réel. Objectif : faire économiser au locataire 15 % en moyenne sur sa facture soit 100 €/an/logement.
Dans un premier temps, le coût répercuté au locataire augmente (1,20 €/mois pour le compteur d'eau froide et 1,28 €/mois pour le compteur d'eau chaude) mais sera gommé par les économies réalisées. Un portail Internet permet à Habitat Toulouse de gérer l'ensemble du parc et au locataire de surveiller sa consommation et d'être alerté sur des fuites ou sur ses consommations.

Site Internet. Opaly, OPH d'Arcueil – Gentilly (94) a ouvert son site Internet qui s'articule autour de quatre axes – connaître Opaly, découvrir le patrimoine, suivre l'actualité, être locataire – auxquels il faut ajouter « En savoir plus » dédié aux partenaires, publications, recrutements et appels d'offres en cours. Prochaine étape : l'extranet locataires avec des informations personnalisées. www.opaly.org

Site sur smartphones. Dans un marché détendu où l'exigence de la clientèle augmente, Meurthe et Moselle Habitat (MMH) a choisi d'être offensif. Depuis plusieurs mois maintenant, une version simplifiée de son site Internet est accessible sur smartphones et tablettes pour promouvoir ses offres de location, de ventes, ses services à la clientèle et ses possibilités de recrutement. Ces objets nomades ont permis une augmentation de 20 % des trafics du site et attire de nouveaux profils.

INTERGÉNÉRATION

Résidence seniors intergénérationnelle

Volumétrie modeste, découpée, de gabarit R+1+ attique.

Saint-Cyr-sur-Loire, troisième ville d'Indre-et-Loire qui compte 4 778 personnes âgées, soit 30 % de sa population, souhaite offrir une gamme de logements sociaux à des personnes ayant de faibles revenus, assortis d'une gamme de services. La résidence proposée par le **Nouveau Logis Centre Limousin** (groupe SNI) dont la construction débute, possède le label Habitat & Environnement, certification EHPA-EHPAD. Elle propose 93 logements familiaux sociaux et une salle commune ainsi qu'une gamme de services en libre choix grâce à un partenariat noué avec l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs, parties prenantes. Elle est située sur l'emprise d'un ancien lycée japonais, acquise par la ville en 2012, dans un quartier en devenir qui devrait à terme proposer des commerces, services et logements.
Les logements comportent des adaptations particulières (diode luminescente sur les interrupteurs, chemins lumineux entre le wc et la salle de bains, motorisation des volets) ; des équipements spécifiques (barres de maintien…), un cellier, vidéophones, vidéo surveillance des parties communes. Des services individuels et collectifs sont envisagés : animation, sécurité (résidentialisation, gardien), des prestations mutualisées en fonction des besoins (portage de repas, bricolage, transports, etc.). **S.M.**

Solidarité entre générations

Actis (OPH de la région grenobloise) et l'association Domicile Inter-Générations Isérois (DIGI) expérimentent, depuis septembre 2011, un dispositif innovant d'entraide et de solidarité entre générations encadré par des conventions bilatérales et par une charte éthique. En contrepartie d'un loyer minoré, les jeunes assurent une présence auprès des personnes âgées, à concurrence de 5 heures par semaine. Ils peuvent également jouer un rôle de relais avec les services sociaux, en faisant remonter d'éventuelles difficultés. C'est ainsi que Kamilia et Bertrand accompagnent 12 ménages de plus de 75 ans, résidence Stade Isère ; Honorine, Agnès et Eva, 10 ménages âgés, dans le quartier Jouhaux ; Eva, Alida, et Marcelline, 13 ménages âgés dans le quartier Mistral. Pour ces résidences, le coût de l'opération est de 47 294 € dont 11 000 € de loyers non perçus et 31 700 € de subventions.
« Cette démarche, portée en interne par la conseillère en économie sociale et familiale, en lien avec DIGI, a pour objectif de rompre l'isolement des personnes âgées et de permettre à des étudiants et de jeunes actifs de se loger à moindre coût, indique le bailleur. Après avoir choisi un site et identifié un logement mis en colocation dans l'immeuble, un goûter de bienvenue est organisé dans ce logement pour mettre en relation les habitants. Parallèlement aux menus services rendus par les jeunes, des temps collectifs sont également proposés pour cimenter la dynamique collective à l'échelle de la résidence. » **P.B.**

Temps de rencontre intergénérationnel, en juillet dernier, à Grenoble.

ETUDE UNAFO

Le logement accompagné en 2013

Une étude de l'Unafo[1] sur le logement accompagné en 2013[2] montre un rajeunissement et une diversification des publics accueillis, avec une nette augmentation des personnes en situation de fragilité économique, exclues des parcours résidentiels classiques.

En 2012, l'Unafo (Union professionnelle du logement accompagné) représentait plus de la moitié de l'offre nationale des logements-foyers en termes d'établissements, c'est-à-dire, résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille soit 68 % en termes d'unités locatives[3].

Pension de famille « résidence Saint-Louis » à Longwy (54), gérée par l'AMLI (propriétaire Batigère Nord-Est) ; deux bâtiments, l'un issu d'une réhabilitation, l'autre construit. 22 logements ; arch. : Agence Rossignol Tournieux. © AMLI

	Etablissements		Unités locatives	
Structures gérées (réseau Unafo)	**Nombre**	**Taux**	**Nombre**	**Taux**
Résidences sociales	684	57 %	66 853	52 %
Pensions de famille	199	16 %	3 890	3 %
Foyers de travailleurs migrants	299	25 %	55 504	43 %
Foyers de jeunes travailleurs/ foyers pour jeunes	27	2 %	2 399	2 %
total	**1 209**	**100 %**	**128 646**	**100 %**

Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013

L'essentiel de l'activité relève de la gestion de résidences sociales. Les FTM voués à être transformés représentent encore un quart. Les deux types d'établissements rassemblent 95 % des unités locatives.

Les résidences sociales
Accueillant des publics très diversifiés tels les jeunes travailleurs, les jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, les résidences sociales sont apparues fin 1994 et sont majoritairement des foyers ayant fait l'objet d'une transformation (45 % des RS, soit 65 % des unités locatives). Elles sont historiquement significatives à Paris (30 établissements), dans les Alpes-Maritimes (25), le Rhône (22), le Var (15), les Hauts-de-Seine (14) et sont présentes dans 64 départements.

Qu'est-ce que le logement accompagné ?

Entre hébergement et logement de droit commun, le terme de logement accompagné recouvre toutes les solutions de logement très social proposant une gestion de proximité, un accompagnement adapté et des prestations variées. Pour l'Unafo, cela comprend les logements-foyers définis à l'article L 633-1 du CCH : foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, et pensions de famille. Mais le terme générique inclut également les diverses formes d'intermédiation locative (Solibail, mandat de gestion, location/sous-location) et les logements diffus détenus en maîtrise d'ouvrage insertion et assortis d'une gestion locative adaptée.

Les foyers de travailleurs migrants
Créés dans les années 1950, ils se transforment progressivement en résidences sociales. Tous opérateurs confondus, le rapport de la Cour des comptes de février 2014 indique que 340 foyers ne sont pas encore transformés contre 320 qui l'ont été. Pour le réseau Unafo, ces foyers représentent l'offre la plus importante, après les résidences sociales, soit 43 % des unités locatives. Présents dans 50 départements, les FTM sont au nombre de 29 à Paris, huit communes en ayant entre quatre et huit (Lyon, Aubervilliers, Boulogne-Billancourt, Dunkerque, Le Havre, Metz, Montreuil et Nice). Dans une douzaine de villes de moins de 10 000 habitants, le taux de résidants représenterait environ 14 % de la population.

Les pensions de famille
Issue d'un programme expérimental de 1997, la pension de famille accueille des personnes à faibles ressources, en situation d'exclusion ou d'isolement dont la situation ne permet pas l'accès au logement ordinaire. Parmi les 11 527 logements en pension de famille recensés en 2013 en France, 3 890 sont réparties dans 199 établissements du réseau Unafo. Elles ont en moyenne, une capacité de 20 logements. Les pensions de familles se composent de trois sous-groupes : les pensions « classiques » composées de logements autonomes dans un cadre semi-collectif ; la résidence-accueil à destination des per-

sonnes en situation de précarité ou d'exclusion, présentant un handicap psychique; la pension de famille pour personnes vieillissantes issue d'adaptation de pensions existantes et élargie aux personnes sans domicile fixe ou issues de CHRS.

Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour jeunes
Ils sont prioritairement à destination de jeunes actifs ou en insertion âgés de moins de 25 ans (jusqu'à 30 ans selon les foyers). Ils sont amenés à se transformer en résidences sociales.

Les acteurs en maîtrise d'ouvrage insertion
Depuis 2008, les acteurs de l'Unafo agréés MOI produisaient de 1 000 à 1 800 unités de logement accompagné par an. En 2012, cette production (ordre de service lancé) s'est élevée à 3 706 à laquelle s'ajoutent 1 734 unités locatives validées par un comité d'engagement. Les coûts de production s'établissent à 69,6 K€ par unité en neuf et en acquisition-amélioration et à 62 K€ en réhabilitation. Globalement, les subventions couvrent de 34 à 39 % du total de l'investissement.

Précariat de masse
En 2012, près d'un tiers des résidants sont des actifs; 11 % sont demandeurs d'emploi; et 4 % étudiants, apprentis ou stagiaires. 22 % des résidants sont sans activité professionnelle et 29 % sont retraités. Le taux des entrants en situation de fragilité économique augmente: + 13 points pour les salariés précaires; + 9 points pour les résidants sans activité, + 6 points pour les étudiants, stagiaires et apprentis. Le public rajeunit également: 19 % des entrants avaient moins de 25 ans alors qu'ils ne représentaient que 5 % des occupants jusque-là. Inversement, si les plus de 50 ans représentent près de 60 % des occupants, ils sont désormais moins de 30 % chez les entrants. **S.M.**

(1) L'Unafo, Union professionnelle du logement accompagné, regroupe en 2014 plus de 100 acteurs, associations, sociétés anonymes, foncières, fondations ou autres dont 18 qui détiennent un agrément pour leur activité de bâtisseur et peuvent, de ce fait, recourir aux financements aidés PLAI, PLUS, PLS, PALULOS ou financement Anah, avec conventionnement à l'APL.
(2) Environ 30 % des adhérents du groupement Unafo représentant 84 % de l'offre de logements ont répondu au questionnaire portant sur l'exercice 2012. Il s'agit de la deuxième enquête de ce type.
(3) La capacité par établissement est exprimée en unité locative qui fait référence à un local d'habitation quittançable. Il désigne aussi bien des logements (sanitaires et cuisine inclus) tels qu'il en existe en résidence sociale ou pension de famille que des chambres en unités de vie (encore présentes en foyers de travailleurs migrants ou foyers de jeunes travailleurs).

Témoignage

© Unafo

« Nous assistons à un changement dans les publics accueillis bien qu'ils soient marqués par la structuration même du parc. Il y a encore beaucoup de foyers de travailleurs migrants et de résidences sociales issues de FTM. Donc la pyramide des âges est assez élevée, mais depuis quelques années et, particulièrement en 2012, les entrants contribuent au rajeunissement des résidants et les situations socio-économiques diffèrent. Parmi les entrants, on note une augmentation des salariés précaires, des étudiants et des apprentis. Cela est lié également à la politique de nos adhérents qui ont noué des partenariats renforcés avec des entreprises et des CIL pour accueillir des salariés précaires. Cette année, nous allons changer de méthodologie afin d'affiner la connaissance des publics accueillis, notamment les familles monoparentales, et appréhender les parcours résidentiels et les ressources. »

Céline Di Mercurio, *chargée de mission à l'Unafo.*

POLITIQUE D'HÉBERGEMENT

Réunion du Collectif des associations unies

Proposer un logement digne et adapté pour tous.
© Espacil

Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, a réuni le collectif des associations unies et réaffirmé la priorité de l'accès au logement par une « approche territoriale transversale et mutualisée de l'intervention sociale ». Elle a présenté les trois axes de sa politique en matière d'hébergement et d'accès au logement.

- **Privilégier l'orientation vers un logement digne et adapté pour tous.** L'objectif est de faciliter le plus rapidement possible l'accès au logement pour tous, y compris les personnes aux faibles ressources ou en difficulté sociale. L'appel à projets, lancé en juin, vise à créer 2 000 logements sociaux à loyer très bas, dès 2014 et 3 000 par an à partir de 2015, pour les personnes ayant des ressources inférieures à 1 000 €/mois.

Le précédent appel à projets, en mars dernier, concernait 10 000 logements sociaux accompagnés sur trois ans. La ministre veut la création effective de 1 000 places de pensions de famille en 2014, et l'élaboration, avant la fin de l'année, d'un plan d'action volontariste pour améliorer l'accès au logement des bénéficiaires du droit au logement (Dalo).

- **Développer les actions de préventions des ruptures,** face aux procédures actuelles de prévention des expulsions locatives. La ministre fera, cet automne, des propositions afin de coordonner les différents dispositifs.
- **Mieux organiser le secteur de l'hébergement, afin de répondre aux besoins des personnes tout au long de l'année, au-delà de la trêve hivernale.** La ministre a demandé à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées (Dihal) de faire rapidement des recommandations pour rendre effective la fin de la gestion au thermomètre. De plus, elle a décidé de généraliser les diagnostics territoriaux dans tous les départements. **S.M.**

GRAND PARIS

Plan pour le logement en Île-de-France

Les quartiers d'avenir prévus sur une vingtaine de sites devront être localisés autour des futures gares de Grand Paris Express ; projet de la gare de Villejuif.
© Architecture-Studio

Manuel Valls a annoncé « un plan de mobilisation pour le logement en Île-de-France », associant étroitement l'État et la Région, au lendemain de l'installation de la mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris. Objectifs : relancer rapidement et massivement la construction de logements, favoriser la croissance et l'emploi et lutter contre les inégalités territoriales.

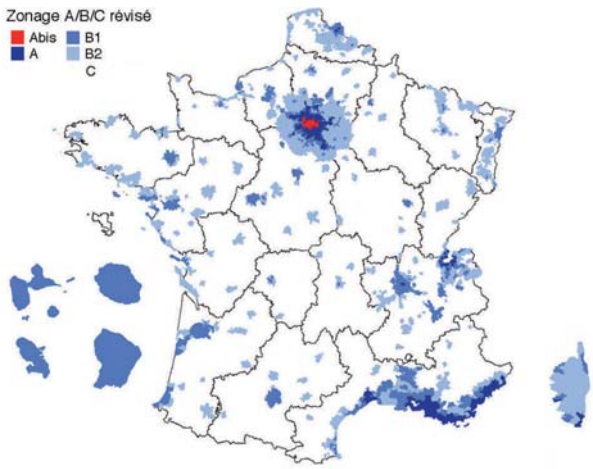
Concrètement, il s'agira :

- d'identifier une vingtaine de sites pour aménager le plus rapidement possible des quartiers d'avenir, mêlant logements, équipements et activités, en lien avec la Région, les collectivités locales et la Mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris. Ces sites seront notamment localisés autour des futures gares du Grand Paris Express et sur l'ensemble de l'Île-de-France. Une première liste de cinq sites prioritaires sera présentée dès septembre ;
- de rendre plus performants les outils d'intervention : la fusion des Établissements publics fonciers intervenant en Île-de-France sera effective en fin d'année ; l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) sera transformée en un nouvel outil d'aménagement qui pourra intervenir sur l'ensemble du périmètre francilien en bonne intelligence avec les Établissements publics et les SEM d'aménagement existants ;
- de mieux accompagner les maires qui s'engagent dans la construction de logements, au travers de mesures incitatives à adopter dès la loi de finances 2015.

Le Gouvernement maintient ses engagements sur le plan de mobilisation pour les transports (prolongement des RER et métros, desserte d'Orly et du Plateau de Saclay, accessibilité des zones d'activité entre Pleyel et Roissy). Par ailleurs, un conseil interministériel consacré au Grand Paris sera réuni début octobre pour construire un grand projet métropolitain et soutenir les projets porteurs d'emplois. **S.M.**

POLITIQUE DE L'HABITAT

Révision du zonage



L'arrêté de révision du zonage qui sera appliqué dès le 1er octobre prochain est paru le 6 août. Environ 1 200 communes (représentant une population de 10 millions d'habitants) se retrouvent reclassées, notamment Lyon, Lille et Marseille (reclassées en zones A).

Pour la ministre Sylvia Pinel, ce nouveau zonage « permettra de renforcer le dispositif d'investissement locatif et la construction de logements intermédiaires dans les zones tendues, destinés aux classes moyennes ».

ASSOCIATIONS D'ÉLUS

« Villes de France »

La Fédération des villes moyennes, qui a choisi de se rebaptiser « Villes de France », a élu Caroline Cayeux, sénatrice-maire de Beauvais (60), comme nouvelle présidente. Elle succède à Christian Pierret, ancien maire de Saint-Dié-des-Vosges (88).

AGENDA

14e conférence des villes : « La République des territoires »

Organisée par l'Association des maires de grandes villes de France (AMGVF), le 24 septembre, à Paris, la 14e conférences des villes portera sur les réformes institutionnelles et financières. Au programme des débats : Régions et métropoles, quelles règles du jeu ? N'y a-t-il que les métropoles dans les territoires ? L'économie circulaire, un nouveau modèle économique ? Quels financements pour la transition énergétique ? Baisse des dotations : casser la croissance et les services publics ? Quel algorithme pour la ville de demain ? http://www.conferencedesvilles.com/programmes-2014/

ÉTUDE HTC

Adapter les patrimoines en territoires détendus

Entre 10 et 20 % du parc serait à démolir et 40 % à améliorer, ce qui suppose des besoins financiers accrus de 10 à 12 % : résultat d'une étude menée par HTC à partir de trois situations différentes.

En zone détendue, l'adaptation du parc passe par la démolition et la réhabilitation.

Face à la vacance qui est en moyenne de 5 % dans les offices et beaucoup plus en zones détendues, la Fédération des OPH a lancé en mars une réflexion sur le devenir des patrimoines dans ces dernières et confié une étude à Habitat & Territoires Conseil (HTC) autour de deux grandes questions : quelle recomposition et adaptation du patrimoine mener dans ces zones ? Quelles mesures préconiser au niveau national et local pour redonner des marges de manœuvre aux organismes ?

Premiers résultats énoncés par Bruno Daly, d'HTC : « Entre 10 et 20 % du parc serait à démolir, notamment les collectifs de type ZUP, aux formes obsolètes et très largement vacants. Environ 40 % du parc serait à améliorer plus ou moins lourdement sur le plan thermique, de la typologie, de l'adaptation aux personnes âgées et par rapport à l'amiante. Nous avons établi avec les organismes étudiés un PSP idéal sans aucune autocensure et abouti à un besoin de financement supplémentaire de l'ordre de 10 à 12 % pour mener à bien cette recomposition/adaptation, ce qui paraît raisonnable ».

DES PRÉCONISATIONS

Eu égard à l'offre surabondante dans les territoires détendus où les prix et les loyers sont compétitifs, il est vital de promouvoir des projets de territoire d'ensemble cohérents, à l'échelle du bassin d'habitat, et pas seulement de l'EPCI, intégrant toutes les dimensions – et en premier celle du développement économique – et les segments de l'habitat, avec l'ensemble des partenaires. Les organismes Hlm devant être intégrés très en amont, aux SCOT, PLH et PLU.

Les préconisations, mises au point avec la Fédération des offices et un groupe de travail, portent sur des mesures concrètes : mettre en place des observatoires d'estimation des besoins ; n'approuver les PLH qu'au vu d'une argumentation solide sur les besoins ; enfin, avoir une analyse partagée des programmations entre l'État local, les collectivités et les organismes qui soit adaptée aux réalités locales.

« A titre d'exemple, poursuit Bruno Daly, afin d'éviter que des logements construits en périphérie ne vident le parc Hlm ou privé du centre-ville, il serait judicieux de n'accorder les agréments de nouvelles constructions qu'aux organismes présents sur le territoire et/ou ayant démoli. Ou encore, assouplir la politique des loyers quand ceux-ci sont très bas ; saisir l'opportunité de la loi ALUR pour apporter une souplesse en matière d'attributions ; déroger à l'obligation de relogement pour sous-occupation, en cas de forte vacance. »

La question des moyens est également largement abordée dans l'étude qui propose de réorienter partiellement les aides vers la zone 3, hors PNRU, pour financer la démolition et, en partie, la réhabilitation ; d'entériner les exonérations de TFPB sur les logements vacants de plus de trois mois. D'autres mesures sont proposées concernant la réhabilitation : des hausses de loyer, un dégrèvement de TFPB pour le désamiantage ; une révision des exigences des DPE pour le parc équipé en électrique ; des crédits d'ingénierie pour recomposer les espaces urbains autour des patrimoines sociaux. Enfin, dans la reconquête des centres-villes et centres-bourgs, forts de leur savoir-faire, les organismes Hlm pourraient traiter des patrimoines privés, dans le cadre des OPAH. Cela suppose de redéfinir avec les partenaires, en premier lieu avec l'Anah, les dispositifs et mécanismes des opérations. **S.M.**

CONTACT : Bruno Daly, HTC ; Mél. : bruno.daly@habitat-territoires.com

Une étude à partir de trois situations différentes

• Un office départemental dans l'Ouest de la France, plutôt de grande taille : 11 000 logements, 27 % d'individuels, 21 % en ZUS, 8 % de vacance ;
• un office intercommunal dans le Centre, de taille moyenne : 5 000 logements à 90 % collectifs, 57 % en ZUS, 12 % de vacance ;
• un office municipal, dans l'Est, de petite taille : 1 700 logements collectifs, 28 % en ZUS, 20 % de vacance.
L'étude a été menée en deux étapes de mars à juin 2014 : mise à plat de la situation du marché, du territoire et du positionnement de l'organisme ; estimation avec les organismes des besoins de recomposition et d'adaptation, avec un plan de patrimoine « idéal », sans aucune autocensure financière. Elle a été présentée à l'Assemblée générale des offices publics de l'habitat, le 12 juin, à Dijon.

RAPPORT

Un pacte national pour l'hyper-ruralité

Quelles sont les potentialités des territoires hyper-ruraux et comment peuvent-ils rebondir ? Une mission[1] sur ce thème confiée à Alain Bertrand, sénateur de Lozère, formule six mesures et quatre recommandations pour « restaurer l'égalité républicaine ».

L'hyper-ruralité existe bel et bien : 26 % du territoire accueillent seulement 5,4 % de la population française.

D'abord comment définir l'hyper-ruralité ? Si la ruralité est susceptible de concerner 80 % du territoire, du fait des interactions permanentes entre territoires, des flux d'information, de biens, d'activité et de personnes, cette « notion-valise » est désormais inopérante car les problématiques sont trop diverses. En revanche, note le rapport, « l'hyper-ruralité existe bel et bien : 26 % du territoire accueillent seulement 5,4 % de la population française et se distinguent, outre la faible densité de population, par le vieillissement, l'enclavement, les faibles ressources financières, le manque d'équipement et de services, le manque de perspectives, la difficulté à faire aboutir l'initiative privée ou publique, l'éloignement et l'isolement sous toutes ses formes. En un mot : un entassement de handicaps naturels ou créés ». Cette hyper-ruralité se structure autour de la « diagonale du vide ».

Une situation qui est aujourd'hui critique, voire au seuil de l'effondrement pour les zones hyper-rurales les plus fragiles, et qui est le fruit de la métropolisation croissante de la France dont le développement ne rejaillit pas sur elles. L'accumulation croissante de handicaps et d'inégalités territoriales résulte d'un déficit en services publics, de santé, d'Internet, de desserte, en moyens financiers. Pourtant, souligne le rapport, l'hyper-ruralité est un « hinterland » indispensable au développement métropolitain, en termes d'aménités, de loisirs, de patrimoine, de production agricole.

Inspiré de la politique de ruralité menée au Québec, le rapport propose un « Pacte national pour l'hyper-ruralité » décliné en six propositions : l'obligation de traiter l'hyper-ruralité dans les lois, la planification, la programmation ; l'engagement de non-décroissance du signal républicain, grâce à des missions délocalisées ; la création d'un « guichet unique hyper-ruralité » piloté par l'État ; la règle de « démétropolisation », c'est-à-dire une troisième décentralisation vers ces territoires, les précédentes ayant creusé les inégalités ; la création d'un pôle national d'expertise ; le droit à la pérennisation pour les expérimentations efficientes.

Ces propositions sont complétées par quatre recommandations : constituer des intercommunalités fortes assurant la représentation des élus de l'hyper-ruralité ; moderniser la péréquation ; revaloriser les fonctions publiques de l'hyper-ruralité ; revitaliser l'habitat ancien des petites villes et centres-bourgs. Et le rapport de conclure : « il ne peut y avoir de sous-territoire, de même qu'il ne peut y avoir de sous-citoyen ». **S.M.**

(1) Mission confiée en février 2014 par le Premier ministre et confirmée en avril ; rapport rendu en juillet 2014.

250 bassins de vie hyper-ruraux

L'hyper-ruralité correspond à la « diagonale du vide ».

Trois catégories de « campagnes »

• Les campagnes des villes, des vallées et du littoral : 26 % de la population sur 26 % du territoire, qui se densifient et sont tirées par une économie résidentielle ;
• les campagnes agricoles et industrielles : 9 % de la population, 26 % du territoire dont la dynamique démographique est liée à celle des villes, avec un fort taux de chômage ;
• les campagnes de la très faible densité : 8 % de la population sur 42 % du territoire, longtemps marquées par l'exode rural, un fort vieillissement et une paupérisation.

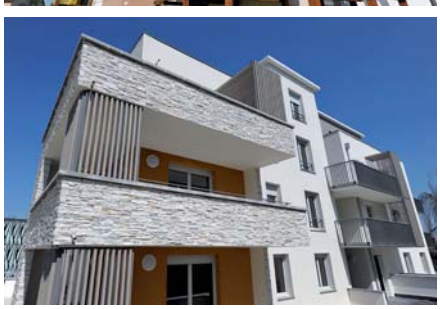
NOUVELLES RÉALISATIONS

Talloires (74).
Dans un secteur où le déficit de logements est important, la résidence La Corbate propose 11 appartements au panorama exceptionnel puisqu'ils offrent presque tous une chambre avec vue sur le lac d'Annecy. Le bâtiment de deux étages plus combles, à la volumétrie compacte, est agrémenté de bois en pignons et dans les loggias. Il abrite 11 logements locatifs (neuf PLUS et deux PLAI). Chauffage et eau chaude sont produits par une chaufferie à granulés bois et une chaufferie bois avec ballon. Coût : 1,3 M€. Arch. : P. Legrand.
Halpades

Boves (80).
A proximité d'Amiens, les 21 maisons individuelles de type 4 sont réparties de part et d'autre d'une voie intérieure le long de laquelle se trouvent des places de parking. Elles bénéficient toutes d'un jardin sur l'arrière, sont dotées d'un garage attenant à la cuisine et donnant sur l'espace extérieur. Cinq sont adaptées aux personnes à mobilité réduite. Une attention toute particulière a été portée à l'isolation thermique (label THPE 2005) et à la mixité sociale : un quart des locataires, déjà logés par la SIP, viennent d'un quartier en ZUS et trois quarts habitaient auparavant en appartement à Amiens. Arch. : Arcana.
Société immobilière picarde (SIP)

Reims (51). Deux nouveaux programmes inaugurés fin juin mixant logements et commerces, proposés aux actifs, seniors et personnes à mobilité réduite : Les Jardins de l'Yser (photo du haut), sept bâtiments de trois étages comptant 41 logements BBC (37 PLUS, 4 PLAI), avec chaudière gaz individuelle pour le chauffage et l'eau chaude, balcon, cellier et rez-de-chaussée adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux seniors. (arch. : JB Michel) ; Les Terrasses du chemin vert comprenant huit résidences de 106 logements locatifs (42 PLUS, 46 PLS et 18 PLAI) avec chauffage collectif gaz, box et balcons ou terrasses (arch. : GERA architectes). Une résidence de logements en accession complètera l'ensemble.
Foyer Rémois

© A. Coeuret



Maubec (84). Au cœur du village, autour d'une placette nouvellement aménagée, la résidence Les Bastides Neuves comprend six logements locatifs labellisés BBC-Effinergie acquis en VEFA, ainsi que des commerces de proximité (épicerie, tabac, presse) au rez-de-chaussée du bâtiment. Ils s'intègrent dans un ensemble immobilier neuf comprenant 14 villas en accession et huit logements collectifs en accession, dans une mixité voulue par la municipalité. Coût : 642 583 €. Arch. : SARL Méditerranée.
Grand Delta Habitat (ex Vaucluse Logement)

RÉNOVATION

Les 198 maisons conserveront leur architecture d'origine, après réhabilitation et isolation par l'intérieur ; arch. : Benoit Grafteaux et Richard Klein.

Requalification d'une cité cheminote

A la jonction des villes d'Avion-Sallaumines-Méricourt, dans le Pas-de-Calais, et depuis juin 2014, les deux premiers logements témoins de la réhabilitation de la cité des cheminots permettent aux habitants de constater l'importance des travaux effectués par **ICF Nord-Est,** filiale de la SNCF : à la fois sur l'extérieur (isolation, remplacement des menuiseries, portails, résidentialisation) et l'intérieur (installations électriques, chauffage, équipements sanitaires, sols).

Construites dans les années 1920 à 1950, les maisons offraient un grand confort peu répandu à l'époque (eau courante, cabinet de toilette, cave et jardin) et une vie communautaire aux cheminots qui disposaient de toutes les commodités : école, église, sport, santé, alimentation, terrains de jeu. La cité et ses 198 maisons ont conservé leur architecture d'origine et pour une trentaine d'entre elles, qualifiées de « logements remarquables » grâce à leurs briques apparentes ou leur modénature en façade, cet aspect sera préservé. Certains porches seront ouverts à nouveau et pour préserver les façades et les ornements d'époque, l'isolation se fera par l'extérieur (coût des travaux : 14 millions d'euros ; achèvement fin 2016).

En 2017, ICF Nord-Est aura requalifié treize cités cheminotes, soit 4 000 logements.

La cité candidate au label Euralens

Dans le sillage de la création du Louvre-Lens, la Région, le Département, des collectivités et la Chambre de commerce ont constitué l'Association Euralens afin que le territoire bénéficie des retombées. Membre de l'association, ICF Nord-Est a déposé une demande de labellisation du projet de requalification de la cité comme grande cité historique, emblématique du patrimoine du bassin minier (déjà classé au patrimoine de l'Unesco). **S.M.**

Reconversion d'une caserne à Mulhouse

L'ancienne caserne militaire Barbanègre constituée de sept bâtiments (178 appartements) de style wilhelmien, partiellement vides, fait progressivement peau neuve depuis quelques années. Un premier bâtiment occupé de 44 logements est concerné par des travaux de façade. Deux autres immeubles (32 logements en tout) ont été entièrement réhabilités au niveau BBC Effinergie rénovation avec des prêts PLS, l'architecture extérieure étant conservée. Lors d'une opération porte ouverte, en août, **Batigère Nord-Est** a présenté les travaux dans un logement témoin et ouvert un bureau de location. Côté prestations : des pièces spacieuses et lumineuses, des salles de bains carrelées avec pare-baignoire, placard équipé, fenêtres triple vitrage, caves. D'ici à 2016, 132 autres logements inoccupés devraient être entièrement transformés pour plus de confort. Courant 2017, ce lieu historique devrait être totalement rénové et résidentialisé ; les espaces verts actuellement ouverts à tous, seront traités en parc privatif avec tables et bancs. Les voitures et piétons pourront accéder par cinq entrées situées de part et d'autre du site. Enfin, les conteneurs à ordures ménagères seront enterrés sur rue. Dans le cadre des travaux, les appels d'offre comportent une clause d'insertion sociale, soit 4970 heures. Arch. : EAE Architectes ; budget 2014 : 3,24 M€ dont 2,34 M€ de travaux. **S.M.**

Un style mélangeant le néo-roman, néo-gothique, classique et baroque.

La caserne dans les années 1960.

L'ancienne caserne Barbanègre a été construite par les autorités allemandes à partir de 1889 pour abriter le 22e Régiment de dragons badois « Prinz Karl von Baden ». Elle est l'une des quatre casernes construites après la guerre de 1870-71 et l'annexion de l'Alsace et de la Moselle, par l'Allemagne, pour loger les troupes impériales dans Mulhouse. C'est Théodore Eklin, architecte de garnison qui les a conçues. Barbanègre répond au style wilhelmien mélangeant à la fois les styles néo-roman, néo-gothique, classique et baroque. Entre 1919 et 1993, de nombreux régiments défilent au sein de la caserne. Depuis 1993, elle a perdu sa vocation militaire et abrite des logements. Batigère Nord-Est devient propriétaire de la totalité du site fin 2008 et prend la décision de rénover les sept immeubles existants suite à plusieurs non-conformités constatées sur les bâtiments.

AMENAGEMENT

Grand Delta Habitat choisi comme aménageur

Soumise à l'article 55 de la loi SRU, et dans le cadre du développement urbain du Grand Avignon, la commune de Morières-Lès-Avignon souhaitait d'une part, un aménagement urbain cohérent et de qualité de l'entrée de ville au Nord, et d'autre part, accroître l'offre de logements locatifs et en accession, avec le concours de l'Établissement public foncier de PACA. Dès 2005, elle avait signé avec l'EPF une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière sur le site « Les Oliviers » constitué de terrains viticoles et agricoles en friche en vue de réaliser des programmes d'habitat mixte et de services. Les acquisitions foncières réalisées par l'EPF correspondent à l'emprise de la première tranche de la ZAC approuvée en 2007, soit 4,5 hectares.

C'est Grand Delta Habitat (ex Vaucluse Logement) – groupe Vilogia – qui vient d'être choisi comme aménageur pour la réalisation d'un écoquartier, en groupement avec l'agence d'architecture J. Siame et le bureau d'études Burgeap. Le projet porte sur 162 logements dont 70 locatifs, huit en accession sociale sécurisée commercialisés par la coopérative Axédia (filiale de la direction régionale Vilogia Rhône Méditerranée), 84 lots en accession intermédiaire encadrée vendus à des promoteurs ainsi que dix lots à bâtir commercialisés également par Axédia et des jardins partagés. Coût de l'opération d'aménagement : 4 M€ ; démarrage des travaux en 2015. **S.M.**

Un système alliant un « rempart » de gabions (cages métalliques) et une « coque déflecteur » en zinc a été prévu au nord pour lutter contre les nuisances sonores de l'autoroute, de la départementale et le mistral très présent dans cette zone.

Dynacité et l'Opac du Rhône réalisent un écoquartier dans l'Ain

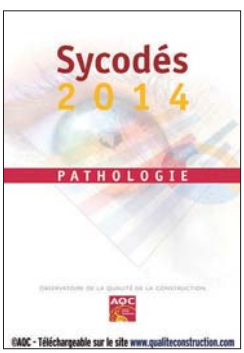
La commune de Reyrieux (4 000 habitants) a confié à deux offices rhônalpins – l'Opac du Rhône et Dynacité – l'aménagement de la ZAC du futur écoquartier du Brêt et Prés-de-Villard, à proximité de la future gare du tram/train. L'enjeu de cette ZAC de 20 hectares, voisine d'une zone industrielle attractive en termes d'emplois, est de proposer une offre locative et en accession aux ménages à revenus modestes, à travers la réalisation de 532 logements, d'ici à 2026 (212 en location sociale et 320 en accession). Un groupe scolaire ainsi qu'une zone de loisirs comprenant un bassin sont également programmés.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche environnementale globale : chantier vert, équipements publics à faible consommation énergétique, respect de la biodiversité, construction de logements labellisés, voies de circulation favorisant les déplacements doux. L'Opac du Rhône et Dynacité ont candidaté sous la forme d'un groupement, en mutualisant leur savoir-faire et leurs moyens financiers et humains. En tant que mandataire, l'Opac du Rhône est responsable de la gouvernance administrative et de la gestion et porte le risque financier du projet. **P.B.**

Le projet ne comporte pas d'extension des zones constructibles puisqu'il était indispensable de protéger les espaces agricoles et naturels et d'éviter l'étalement urbain.
© Opac du Rhône/Studiofly

PUBLICATION

Parution du Sycodés 2014



Le Sycodés 2014-Pathologie recense les pathologies d'ouvrages traditionnels observées depuis deux décennies (1995 à 2013). 26 000 nouvelles fiches ont été ajoutées portant à 400 000 désordres moyens la base de collecte et d'exploitation de Sycodés (Système de collecte des désordres). Les désordres expertisés entrent à 80 % dans le cadre de la dommages-ouvrage, donc sur des travaux neufs. Tous travaux confondus, 56 % des dommages sont des défauts d'étanchéité à l'eau, suivis par des défauts d'esthétique (20 %) et environ 10 % pour la sécurité de l'installation et le défaut de stabilité. En logement collectif, la pathologie de fréquence inclut les infiltrations au droit des jonctions structure/balcons (coût moyen de réparation : 4 200 €) ; les défauts de pente des réseaux extérieurs au bâtiment, notamment des réseaux d'eaux usées (coût moyen de réparation : 6 100 €) ; les défauts de liaisons maçonnerie/structure dans le lot menuiserie (menuiserie PVC : coût moyen de réparation : 3 200 €). Sur l'existant, les principaux défauts sont les mêmes que précédemment auxquels s'ajoutent les problèmes d'étanchéité des toitures terrasses (coût moyen de réparation : 4 800 €).

Le Sycodés 2014-Pathologie est téléchargeable gratuitement sur www.qualiteconstruction.com. **S.M.**

LOI ALUR

Logement des jeunes : nouvelles dispositions

Dans l'éventail ouvert pour le logement des jeunes, la loi ALUR[1] apporte un élément nouveau sous la forme des résidences universitaires sociales[2]. La complexité des solutions existantes pour le logement des jeunes n'en est pas atténuée pour autant[3]. Aussi paraît-il nécessaire de mettre ces solutions en perspective.

Pour l'essentiel, l'objectif des logements pour les jeunes est de permettre le suivi d'un cursus de formation et non de s'installer dans un logement ; résidence universitaire à Rennes d'Aiguillon. © F. Achdou

LES PUBLICS ACCUEILLIS

Selon la formule retenue, les publics susceptibles d'être accueillis s'inscrivent dans un éventail plus ou moins ouvert. La tendance est cependant de sortir de la classification traditionnelle entre jeunes travailleurs et étudiants, qui semblaient relever de mondes différents, pour permettre aux jeunes en formation, quels qu'ils soient, de bénéficier d'un toit à un prix abordable. De la location « classique » Hlm, ouverte à tous, on avance jusqu'aux résidences sociales, réservées a priori aux jeunes travailleurs exclusivement, mais les étudiants étant de plus en plus nombreux à travailler, la distinction va en s'amoindrissant.

La nouvelle résidence universitaire à caractère social, tournée vers les étudiants et les personnes en formation, pourra accueillir des enseignants et des chercheurs.

LE LOGEMENT POUR LES JEUNES : UN LOGEMENT TRANSITOIRE

Pour l'essentiel, objectif est ici de permettre le suivi d'un cursus de formation et non de s'installer dans un logement. Le logement Hlm classique ouvre certes un droit au maintien dans les lieux, mais les conditions d'attribution et le délai de préavis de droit commun qui lui sont liés peuvent être ressentis comme un obstacle pour un public jeune. En foyers de jeunes travailleurs (devenus résidences sociales) ou en colocation Hlm, la durée du contrat de location est courte (un mois renouvelable en foyer ; un an renouvelable en colocation) mais le délai de congé est plus court et les formalités d'accès plus souples. La sous-location auprès d'une personne morale ouvre un droit au maintien limité mais une entrée plus rapide dans les lieux sur le simple accord des parties au contrat.

QUELS AVANTAGES POUR LE BAILLEUR HLM ?

Selon les formules, le bailleur peut lui aussi chercher un avantage dans des attributions plus souples car il sait que le public jeune en est demandeur.

La gestion par tiers est également un gage de simplification pour le bailleur, comme en cas de sous-location à une personne morale ou en résidence sociale, puisqu'il n'a qu'un interlocuteur et que les partenariats peuvent être anciens et bien rodés (CROUS, Unafo…).

La résidence universitaire sociale ajoute plusieurs particularités, lorsqu'elle est conventionnée à l'APL : l'article relatif aux attributions en commission d'attribution est expressément écarté en Hlm ; la durée du contrat de location pour le résident est « au maximum » d'un an, ce qui permet les ajustements à des situations variées, telles que les stages ou les formations courtes, la garantie d'occupation attendue d'un contrat d'un an restant possible. Par ailleurs la possibilité de pratiquer un forfait de charges simplifie la gestion courante comme en fin de bail.

Enfin, en cas de colocation, c'est le régime de colocation de la loi ALUR qui s'applique[4] et le bailleur peut choisir entre le contrat unique ou le contrat multiple et de louer ou non en meublé.

THÈMES : Logement des Jeunes ; résidences sociales ; résidences universitaires sociales ; colocation.

CONTACT : Hervé des Lyons, Direction des études juridiques et fiscales (DJEF) ; Tel. : 01 40 75 78 60. Mèl : djef@union-habitat.org

(1) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
(2) Loi ALUR, article 13. CCH, art. L. 631-12.
(3) Voir précédent article : le logement des jeunes en Hlm, Actualités Habitat n° 950 du 15 juillet 2012, p. 26 et 27.
(4) Art. 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créé par l'article 1, I, 13° loi ALUR.

	PUBLICS VISÉS	CARATÉRISTIQUES	SPÉCIFICITÉS	RÉFÉRENCES
Location directe Hlm	Tous publics.	Attribution CAL. Plafonds de ressources. Plafonds de loyers. Congé de droit commun.	Droit au maintien.	CCH L. 411-1 et s. L. 441-1et s. L. 442-1 et s.
Colocation Hlm	Moins de 30 ans, Etudiants, Contrat d'apprentissage, Contrat de professionnalisation.	Attribution CAL. Pas de plafond de ressources. Plafonds de loyers Contrat unique pour tous d'un an renouvelable. Congé à tout moment avec préavis d'un mois.	Pas de droit au maintien. Clause de solidarité. Meublé ou non. Autorisation bailleur pour changement de colocataire. Mention CUS.	CCH Art. L. 442-8-4
Sous-location	Organisme agréé L.365-4 CCH, Organisme déclaré sous location de logement pour des moins de 30 ans, CROUS, Locataire Hlm personne physique sous-louant son logement.	Attribution CAL au locataire personne morale ou physique. Plafonds de loyers (et loyer au prorata de la surface pour les locataires personnes physiques). Plafonds de ressources. Sous-location par le locataire.	Droit au maintien limité. Meublé ou non.	CCH L. 442-8-1 et 2
Résidence sociale	Jeunes travailleurs de 16 à 30 ans, Etudiants en difficulté.	Titre occupation d'un mois, renouvelable par tacite reconduction. Prestations et prix affichés. Plafond de redevance.	Gestion directe ou par tiers. Meublé ou non.	CCH L. 633-1 R. 353-159 et s.
Résidence universitaire sociale	Etudiants, Moins de trente ans, en formation ou en stage, Contrat d'apprentissage, Contrat de professionnalisation. À titre exceptionnel : enseignants et chercheurs.	Pas d'attribution en CAL. Contrat d'un an maximum, renouvelable. Congé de droit commun.	Pas droit au maintien dans les lieux. Forfait de charges possible. Conventionné APL ou non. Colocation possible (régime loi ALUR). Meublé ou non.	CCH L. 631-12

QUESTION/RÉPONSE

Quel est le taux de TVA applicable à l'installation des détecteurs incendie par un organisme Hlm ?
Les détecteurs incendie installés directement par un organisme (et non par les locataires) dans des logements conventionnés APL suivent le régime des travaux :
– au niveau de la facturation, à condition que les logements soient achevés depuis plus de deux ans, la pose des détecteurs est facturée à 10 % conformément à l'article 279-0 bis du CGI. A défaut, les installations sont facturées au taux de 20 % ;
– au niveau de la LASM, s'agissant de la pose et de la fourniture d'équipements destinés à améliorer la protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies visés à l'article 278 sexies IV du CGI, le taux applicable à la LASM est de 5,5 %, que les travaux soient facturés au taux de 10 ou 20 %.

DROIT ET FISCALITÉ

FAX JURIDIQUE

Lois
– Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dont le titre Ier réforme le régime des baux commerciaux (JO du 19 juin 2014).
– Loi n° 2014-790 du 10 juillet 2014 visant à lutter contre la concurrence sociale déloyale. Cette loi fait peser de nouvelles obligations sur les maîtres d'ouvrage qui contractent avec des prestataires qui détachent des salariés. Elle renforce également les obligations des maîtres d'ouvrage à l'égard des entreprises, et notamment des sous-traitants, qui ne respecteraient pas leurs obligations en matière d'hébergement, de législation du travail et de salaires (JO du 11 juillet 2014).
– Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire (dont les articles 41 et 42 opèrent respectivement une extension des compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'Hlm (art L. 422-3, 8° du CCH) et des sociétés anonymes d'intérêt collectif d'Hlm (art L. 422-3-2 du CCH). L'article 43 de la loi concerne le régime des fusions-absorptions des sociétés d'Hlm par d'autres sociétés (art L. 422-11-1 du CCH) - (JO du 1er août 2014).
– Loi de finances rectificative n° 2014-891 du 8 août 2014 avec deux dispositions intéressant les organismes Hlm : l'article 23 (majoration des pénalités pour défaut de terme et de présentation du fichier des écritures comptables) et l'article 27 (maintien du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession à la propriété engagées en 2015 en zones Anru lorsque la convention de rénovation urbaine vient à échéance en 2014) - (JORF du 9 août 2014).

Pack de conformité CNIL
– Délibération n° 2014-122 du 3 avril 2014 portant adoption d'une norme simplifiée relative aux traitements automatisés de données à caractère personnel mis en œuvre par les organismes gestionnaires de patrimoine immobilier à caractère social aux fins de gestion des demandes de logement social, du patrimoine immobilier, du contrôle d'accès nominatif et de la vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public (JO du 20 juillet 2014).
– Délibération n° 2014-123 du 3 avril 2014 portant autorisation unique des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre par les organismes de droit public ou de droit privé gérant un patrimoine immobilier à caractère social aux fins de gestion du précontentieux et du contentieux, d'une part, et de mise en œuvre des décisions de justice ayant une incidence sur un lieu de résidence, d'autre part (JO du 20 juillet 2014).
– Délibération n° 2014-124 du 3 avril 2014 portant autorisation unique des traitements de données à caractère personnel comportant des appréciations sur des difficultés sociales mis en œuvre par les organismes de droit public ou de droit privé gérant un patrimoine immobilier à caractère social aux fins d'attribution, d'adaptation et de mutation des logements ou de mise en place d'un suivi social personnalisé (JO du 20 juillet 2014).

Politique de la ville
– Décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains (JO du 5 juillet 2014).

TVA (Instructions fiscales du 15 juillet 2014)
A la suite des modifications intervenues en 2014 au regard du régime de TVA du secteur du logement social, l'administration fiscale a publié ses commentaires au bulletin officiel des impôts. Ces textes concernent essentiellement le régime des travaux de rénovation dans les logements locatifs sociaux mais également le régime de TVA du PSLA et de l'accession sociale à taux réduit en zone Anru.
http://bofip. impots.gouv.fr/bofip/9425-PGP

Huissiers de justice
Décret n° 2014-673 du 25 juin 2014 modifiant le décret n° 56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice ainsi que le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale (JO du 26 juin 2014).

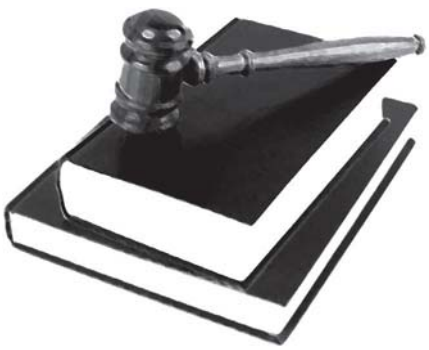
PTZ
Décret n° 2014-889 du 1er août 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (JO du 6 août 2014).

Zonage
Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH (JO du 6 août 2014).

Honoraires imputables aux locataires
Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier (JO du 6 août 2014).

CGLLS
Arrêté du 29 juillet 2014 pris en application de l'article L. 452-4-1 du CCH et portant fixation du montant du fonds prévu à l'article L. 452-1-1 géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) - (JO du 5 août 2014).

Production de logements sociaux
Décret n° 2014-870 du 1er août 2014 actualisant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés respectivement aux deuxième et septième alinéas de l'article L. 302-5 du CCH (JO du 3 août 2014).



GROUPE HTC,
une autre idée du conseil

Habitat & Territoires Conseil, filiale de l'Union sociale pour l'habitat, accompagne depuis près de 40 ans les opérateurs de l'immobilier, notamment les acteurs de l'habitat social, et les collectivités territoriales dans la définition de leurs stratégies et la mise en œuvre de leurs projets.

En évolution constante depuis son origine pour être au plus près des attentes de ses clients, Habitat & Territoires Conseil s'est structurée en 2014 autour de filières et pôles métiers constitutifs du groupe HTC :

le conseil en stratégie porté par Habitat & Territoires Conseil et le conseil spécialisé porté par les filiales Erese, Altem, Eohs et HTA.

Cette nouvelle organisation lui permet de renforcer la visibilité de son offre tout en maintenant la transversalité de ses prestations.

Groupe HTC : plus proche de vous pour voir plus loin.

2 , rue Lord Byron - 75008 Paris
Tél. 01 40 75 68 14 - www.groupehtc.com

BCV création - 02 99 98 54 22 - www.bcv-creation.com

ACCOPLAS • AIPHONE • AIRELEC • ALDES • AQUAPRODUCTION-KINEDO •
ARBAN GROSFILL R • BATIMÉTAL-
EKEM/PREMDOR • TEAUX • CHAPPÉE
• CIBOX • COM • DE DIETRICH
THERMIQUE • DEL EASA • ECOPERL
• ELM LEBLANC • TIMENT • FRANCE
FERMETURES • G HORIZAL • IDEAL
STANDARD • INT COB DELAFON •
KALDEWEI • KIDDE SSE • MODERNA •
MVN • MYRAL • NÉOVA • NORALSY • NOVOFERM • OXXO • PLANET-
WATTOHM • SAUNIER
DUVAL URMET
FRANCE • VELUX • VEODAL • VIESSMANN • VPSITEX • YVES COUGNAUD

L'outil incontournable pour vos prescriptions

H'Prom
Le partenaire Hlm de votre activité