L'ACTUALITÉ

Signature du Plan logement Outre-mer 2015-2020

LE MOUVEMENT

Congrès : les directeurs d'OPH, acteurs du service public

DROIT ET FISCALITÉ

Droit à l'image et droit de réponse de la personne morale

N°1010 / 15 AVRIL 2015

Habitat ACTUALITÉS

La Traverse du Caligramme à Toulouse (Promologis).

Avec Promotelec Services

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

Crédit photo : Getty images

La **VERSION 2015** du Label Promotelec Habitat Neuf s'enrichit !

Quels que soient les systèmes de production énergétique utilisés, il permet de garantir un niveau de qualité sur les postes clés du bâtiment.
Il permet aux maîtres d'ouvrage qui le souhaitent de valoriser une performance énergétique au-delà du minimum réglementaire tout en laissant le choix des leviers de la basse consommation (Bbio – 30 % ou niveau RT-10 % ou RT-20 %).
La version 2015 du Label Promotelec Habitat Neuf s'enrichit tout en restant modulable. Il permet aussi d'anticiper les évolutions réglementaires prochaines et intègre les retours d'expérience des différents acteurs de la construction.

2 mentions en phase avec les enjeux des territoires :

- **Habitat Adapté à Chacun**
  - Sécurité des personnes et des biens
  - Ergonomie et évolutivité du logement
  - Connectivité du logement (thème bonus)
  - Cadre de vie et accessibilité aux services
- **Habitat Respectueux de l'Environnement**
  - Intégration dans l'environnement local
  - Maîtrise de la demande en énergie
  - Autoconsommation et autoproduction de l'électricité (thème bonus)
  - Management et utilisation
  - Réduction de l'empreinte environnementale et des émissions de CO_2
  - Gestion de chantier
  - Maîtrise des consommations d'eau
  - Santé et qualité d'usage

Pour connaître les étapes clés de la certification, incluant notamment le contrôle systématique de conformité en fin de chantier, rendez-vous sur : www.promotelec-services.com

LES + DU LABEL

- Il complète la **démarche de qualité** propre à chaque bailleur.
- Son processus de délivrance reste fluide (un site dédié, une hotline, des techniciens disponibles).
- Il fournit des **outils d'évaluation** de l'empreinte environnementale, des consommations d'eau et d'énergie ainsi que du potentiel d'autoconsommation de l'électricité produite ; ainsi que des **fiches d'autocontrôle.**

Les calculettes d'évaluation :

Pour plus d'informations

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

contactlabel@promotelec-services.com

PROMOTELEC SERVICES

Lutte contre l'amiante, un petit bout de chemin parcouru

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

Depuis le 24 mars dernier, le prêt de soutien aux organismes pour le traitement de l'amiante existe concrètement. C'était un des éléments de l'Agenda Hlm que nous avons signé avec l'État le 25 septembre 2014. Il aura donc fallu six mois pour passer de l'engagement à la mise en œuvre.

Ce prêt, c'est un bout du chemin parcouru. En s'alignant sur les conditions financières de l'éco-prêt, il viendra soutenir l'action des organismes ; je m'en félicite et j'en remercie notre partenaire, la CDC.

Mais je le dis aussi aux pouvoirs publics, le prêt est utile, il est nécessaire, mais il ne peut constituer la seule réponse. Le Mouvement Hlm a déjà interpellé deux Premiers ministres pour demander une réunion interministérielle sur la question de l'amiante. Pourquoi le Mouvement Hlm a-t-il pris cette initiative ? Parce que nous, nous sommes responsables. Parce que, contrairement à ce qui est régulièrement diffusé par les médias, c'est dans les Hlm que les locataires sont dans la situation la plus sécure vis à vis du soin apporté à la détection et au traitement de l'amiante.

Pendant que les organismes Hlm sont la cible de toutes les critiques, alors même qu'ils agissent, qui se préoccupe des locataires du parc privé ? Nous le rappellerons sans cesse : c'est l'ensemble de la production des années 1960, jusque dans les années 1990, qui peut être concernée par la présence d'amiante dans les matériaux de construction, soit au total plus de 15 millions de logements. Sur ce total, les logements Hlm représentent tout au plus 20 % des logements, dans lesquels, depuis son interdiction en 1997, les organismes Hlm sont exemplaires en matière de gestion, de traitement de l'amiante et de respect de la réglementation.

> Le prêt est utile, il est nécessaire, mais il ne peut constituer la seule réponse

SOMMAIRE

S. Pinel, G. Pau-Langevin et M. El Khomri ont signé le Plan logement Outre-mer.

Parcours de jeunes et territoires.

Remise des Trophées de l'utilité sociale.

Réparation du préjudice d'image.

L'ÉDITO

1 Édito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH : lutte contre l'amiante, un petit bout de chemin parcouru.

L'ACTUALITÉ

4 Des mesures pour éviter la mise à la rue. • En bref. • Le chiffre.
6 Plan logement Outre-mer 2015-2020.
7 Un rapport sur le logement en Île-de-France.
8 Conjoncture au 2 avril 2015.

EXPRESS

11 Les Matinales de Grandlyon Habitat. • Course solidaire. • Une micro-crèche. • Immersion en entreprise. • Déconstruction.

FOCUS

12 Rapport : parcours de jeunes et territoires.
13 Double peine logement/emploi pour deux tiers des jeunes. • Ouvrage.

LE MOUVEMENT

14 Congrès des directeurs d'OPH : les offices, acteurs du service public au cœur de la réforme territoriale.
15 Agenda. • En bref. • Distinction.

DIRECT HLM

16 Nominations. • Le projet de centre d'affaires retenu à Toulouse. • Résidences universitaires en Avignon et à Villeurbanne.
17 Nouvelle pension de famille à Aix. • Caen Habitat, lauréat de l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés ». • Logements et centre de formation pour les Compagnons du Devoir.
18 En bref. • Des déchèteries mobiles. • Une « grille monumentale » à Saint-Etienne.
19 Une nouvelle résidence et un point service à Grande-Synthe.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

20 Nouvelles réalisations de Clairsienne, Habitat 29, Grand Delta Habitat, Archipel Habitat et Habitation Familiale, Maison Flamande.

SOCIAL

21 Trophée de l'utilité sociale.

DROIT ET FISCALITÉ

22 Droit de réponse : la réparation du préjudice d'image de la personne morale.
24 Fax juridique. • Questions/Réponses.

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. **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 :** 2e trimestre 2015. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** H'Prom - Abonnements : 01 40 75 52 64 ou 52 67 - Régie publicitaire : 01 40 75 50 08. **Tarifs 2015 :** 22 numéros par an, plus des suppléments. Organismes adhérents : 280 € TTC ; autres abonnés France : 442 € TTC ; étranger : 475 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** La Traverse du Caligramme à Toulouse, 59 PLAI-PLUS et 15 PSLA réalisés par Promologis ; Arch. : Atelier d'architecture Diana. © V. Laratta. **Publicité :** pages 5 et 9. **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

REGARD

Vu à la Biennale internationale design de Saint-Etienne. Cette grille monumentale a été conçue et réalisée pour **Loire Habitat** par Emmanuel Louisgrand et Marion Darregert, designers. Elle a participé, avec 80 autres objets d'acteurs économiques ligériens, au Off de la neuvième édition de cet événement construit autour d'expositions et de parti-pris forts sur la thématique « Les sens du beau » qui valorisent la création contemporaine et qui s'est tenu du 12 mars au 12 avril (lire article page 18).

© P. Cassar

EN BREF

Fin de la trêve hivernale de l'énergie. Pour la deuxième année, les fournisseurs d'énergie n'ont plus le droit d'interrompre la fourniture d'électricité ou de gaz naturel des consommateurs particuliers pour non-paiement des factures entre le 1er novembre et le 15 mars.
Le projet de loi de transition énergétique prévoit que cette trêve soit alignée sur la trêve locative du logement, fixée au 30 mars ; cette prolongation ne pourra être appliquée qu'à l'hiver 2015-2016.

Création du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique. Annoncé en juin 2014 dans le cadre du Plan de relance, ce conseil, installé auprès du ministre chargé de la construction, est enfin créé par décret du 23 mars. Il a pour mission de donner un avis consultatif sur toutes les dispositions réglementaires concernant le secteur de la construction notamment les réglementations techniques dans la construction, les labels réglementaires dans le bâtiment et la réglementation des produits et matériaux de construction. Il peut être en outre saisi de tout autre élément de nature à concerner les dimensions économiques, industrielles ou sociales spécifiques au secteur de la construction. Il est composé de cinq collèges représentant les parlementaires, les collectivités territoriales, les professionnels de la construction (dont l'USH), les associations ainsi que des personnalités qualifiées. Il devrait être présidé par Christian Baffy.

Le plan de transition numérique du bâtiment sur trois ans est doté de 20 millions d'euros. Il devrait faire baisser les coûts de la construction neuve jusqu'à 35 €/m², selon les professionnels. Un comité de pilotage chargé de sa déclinaison opérationnelle, présidé par Bertrand Delcambre, devrait se réunir mi-avril et un portail du numérique sera mis en ligne d'ici à fin juin 2015.

SOCIAL

Des mesures pour éviter la mise à la rue

Lors de l'installation du Comité de pilotage visant à réduire le recours aux nuitées hôtelières, le 24 mars dernier, Sylvia Pinel s'est engagée à « ce qu'il n'y ait aucune remise à la rue sans accompagnement et que tout soit fait pour assurer la continuité de la prise en charge des personnes, notamment des familles ». Pour cela, toutes les familles se verront proposer des solutions d'hébergement ou de logement ; 2 000 places hivernales seront pérennisées ou créées le 30 mars, à la fin de la trêve hivernale, sur les 8 000 places temporaires ouvertes durant l'hiver et chaque personne hébergée durant cette période bénéficiera d'un accompagnement social personnalisé et fera l'objet d'un suivi renforcé.

Pour assurer la continuité de la prise en charge des personnes, toutes les familles se verront proposer des solutions d'hébergement ou de logement ; maison-relais à Lanester. © Espacil

Par ailleurs, la ministre du Logement a annoncé :
- l'adoption, d'ici l'été, par décret, d'une charte de prévention des expulsions, notamment pour traiter les impayés en amont ;
- la création, en avril, d'un pôle interministériel chargé de cette politique, qui comprendra un Comité de suivi au sein duquel siègeront les associations de lutte contre l'exclusion ;
- le maintien des aides personnalisées au logement en cas d'impayés de loyers, pour les allocataires de bonne foi, par un décret publié à la rentrée ;
- le lancement d'un troisième appel à projets pour créer des logements très sociaux à bas niveau de loyers (voir ci-après).

Des annonces qui ne rassurent pas les associations qui demandent aux pouvoirs publics de « relancer de manière structurelle l'effort de production de logements à coûts abordables et d'hébergement en lien avec les besoins réels évalués dans le cadre des diagnostics territoriaux. »

ZOOM SUR LES PLAI ADAPTÉS

Dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale du 21 janvier 2013, l'appel à projets « PLAI adaptés » – Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance – vise à encourager la production annuelle de 3 000 logements, réservés aux ménages ayant à la fois des difficultés financières et sociales.
À l'issue des deux premiers appels à projets, le comité de gestion du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) a sélectionné 282 opérations représentant 942 logements très sociaux qui seront livrés prochainement. Ils mobiliseront au total 6,3 M€ de subventions complémentaires.
Pour ce troisième appel à projets, les conditions d'éligibilité ont été un peu modifiées et les montants de subvention légèrement revalorisés, favorisant les grands logements pour de grandes familles. Ces montants restent dégressifs lorsque les logements PLAI adaptés sont réalisés dans des opérations de logements sociaux classiques, en fonction de la taille de ces opérations.
Le cahier des charges précise les conditions de recevabilité (strictement limitées) de ces opérations dans les quartiers en politique de la ville. Concernant la maîtrise des charges, ce troisième appel à projets prévoit que pour chaque opération, le porteur de projet détaille le montant prévisionnel des charges (charges récupérables + autres charges individuelles liées au logement : eau, énergie, assurances notamment). Le loyer doit être inférieur au loyer de référence APL, mais il n'est plus demandé que le total loyer + charges liées au logement soit inférieur au loyer de référence APL + forfait charge.
À noter également, une déconcentration du processus de sélection dans cinq régions : Lorraine, Nord-Pas-de-Calais, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, et PACA.
Dossier sur www.territoires.gouv.fr ; Date limite de remontée des projets aux DDTM ou aux délégataires : 30 juin 2015.

LE CHIFFRE

223,5 M€

C'est le montant des fonds propres mutualisés par les organismes Hlm en 2014. Au total, entre 2014 et 2018, près de 2,3 milliards d'euros seront activés au bénéfice de la production, de la réhabilitation, de la restructuration du parc et de l'augmentation d'une offre à bas prix.

CREDIT COOPERATIF
C'est un choix

LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL, CEUX QUI BÂTISSENT POUR FAIRE VIVRE ENSEMBLE, SAVENT QUE NOUS SOMMES À LEUR CÔTÉ ET POUR LONGTEMPS.

ON EN PARLE ?
WWW.CREDIT-COOPERATIF.COOP

Hélène D.

Responsable des secteurs logement-aménagement-insertion au Crédit Coopératif

Pas de lecteur pour lire ce code ? Tapez tc3.fr sur votre mobile !

cclog

Crédit Coopératif – Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable – RCS Nanterre 349 974 931 – APE 6419 Z – N° ORIAS 07 005 463 – 12, boulevard Pesaro – CS 10002 – 92024 Nanterre Cedex – Illustration : Artus.

POLITIQUE DE L'HABITAT

Plan logement Outre-mer 2015-2020

Le Plan logement Outre-mer, signé par trois ministres (Outre-mer, Logement et Ville) et treize partenaires[1], le 26 mars dernier, prévoit 10 000 logements construits ou réhabilités par an et doit désormais donner lieu à des accords régionaux signés d'ici l'été.

Depuis plusieurs années, le Mouvement Hlm plaidait en faveur d'un Plan logement pluriannuel pour l'Outre-mer et notamment, depuis le plan logement pour la métropole engagé en 2014. George Pau-Langevin, ministre des Outre-mer, s'était engagée, lors du congrès Hlm de Lyon[2], dans un plan adapté aux spécificités ultramarines, afin de tenir compte des contraintes de ces territoires : des besoins particulièrement élevés liés au retard en matière d'habitat et à une forte démographie dans certains départements (90 000 logements sont nécessaires) ; la faiblesse du revenu des habitants ; des disponibilités foncières limitées et un sous-équipement des villes et des quartiers ; des collectivités locales en situation financière difficile ; un parc de logements indignes et précaires encore important ; un déficit de formation et de qualification des acteurs de la construction ; une précarité énergétique avérée.

Le plan 2015-2020 vise 10 000 logements construits ou réhabilités par an. Sur la base des moyens mobilisés dans le plan national (LBU, défiscalisation, crédit d'impôt) et au titre des plans et contrats de chaque territoire (foncier, subventions et aides des collectivités, Europe…), le Mouvement Hlm s'engage sur un objectif annuel de construction de 4 000 logements locatifs sociaux et très sociaux neufs ; 600 logements en accession sociale et très sociale ; 1 500 réhabilitations.

Un des sept axes du Plan : construire des logements neufs de qualité ; résidence à Pointe-à-Pitre.
© La Pointoise

ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT

« L'État s'engage fortement et a tenu ses promesses, a indiqué George Pau-Langevin ; pour 2020, le cap est fixé ».

• **Dans la loi de finances 2015,** la ligne budgétaire unique est priorisée sur la construction neuve et la réhabilitation. Les dispositifs d'aides fiscales à l'investissement sont stabilisés jusqu'en 2017. « Ils sont reconnus comme SIEG (Service d'intérêt économique général) et donc conformes au droit communautaire, s'est réjoui la ministre. Le tableur d'absence de surcompensation des aides d'État est opérationnel et publié sur le site du ministère ». Les outils nationaux tels que la bonification du dispositif Pinel, l'éco-PTZ ou le crédit d'impôt (qui sera préfinancé par la Caisse des dépôts) sont adaptés aux Outre-mer.

• **Dans le plan national de relance :** poursuite de la simplification des normes et des règles de construction spécifiques aux DOM ; les Outre-mer seront les deuxièmes bénéficiaires de l'aide aux maires bâtisseurs décidée par le Premier ministre lors du dernier CIV (voir notre précédent numéro), soit 19 millions d'euros par an. Enfin, la rénovation énergétique, le traitement de l'amiante et le déploiement numérique seront accompagnés à hauteur de 70 millions d'euros.

« Par ailleurs, a précisé Myriam El Khomri, secrétaire d'État chargée de la politique de la ville, les crédits d'intervention sont en hausse de 10 % pour les DOM, soit 450 M€. Le NPNRU a retenu 22 sites et 34 quar-

Un Plan en sept axes

• ***Libérer et aménager le foncier :*** *l'État s'engage à initier la création d'un établissement public foncier à Mayotte, seul département d'Outre-mer n'en disposant pas aujourd'hui.*

• ***Construire des logements neufs de qualité et adaptés aux besoins :*** *mobiliser les dispositifs du « Pinel DOM » et du crédit d'impôt « logement social ».*

• ***Réhabiliter et améliorer le parc existant :*** *accompagner les besoins de remise aux normes, désamiantage, rénovation énergétique, confortement parasismique.*

• ***Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation :*** *appliquer les mesures de simplification des règles et normes, créer des observatoires locaux, expérimenter de nouveaux modes constructifs, faciliter l'essor de filières locales.*

• ***Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale :*** *promouvoir la location-accession et accompagner les accédants, développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires, accompagner les personnes en très grandes difficultés pour « aller vers le logement ».*

• ***Lutter contre l'habitat indigne et dégradé :*** *expérimenter des opérations d'aménagement adapté et d'auto-construction encadrée en réponse à l'habitat spontané.*

• ***Engager la transition énergétique dans le bâtiment :*** *développer la formation dans ce secteur, favoriser les CEE, expérimenter des approches en coûts complets entre investissement et fonctionnement.*

tiers prioritaires, ce qui représente 10 % du NPNRU (contre 3,5 % dans le précédent Plan) ».

« Ce plan est gagnant-gagnant, a indiqué Thierry Romanos, président de l'USHOM (USH Outre-mer), et il nécessite maintenant une déclinaison locale adaptée à chaque territoire des régions et collectivités d'Outre-mer. Il comporte pour nous deux bonnes nouvelles : la validation du tableur des surcompensations SIEG et le préfinancement du crédit d'impôt. Nous pouvons désormais engager l'instruction financière des programmes de logement social sous régime de SIEG ».

De leur côté, Jean-Louis Dumont, président de l'USH, a assuré que le Mouvement Hlm était pleinement mobilisé, soulignant « l'importance d'un cadre stable pour les organismes Hlm afin de répondre à l'ampleur des besoins de logements décents et d'accession dans ces territoires » ; Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des coopératives d'Hlm, insistant pour sa part, sur l'accession à la propriété, encore trop faible dans les DOM, et la nécessité de mettre en œuvre le PSLA pour contribuer aux parcours résidentiels.

Concrètement, a demandé George Pau-Langevin dans chaque territoire, une concertation entre les partenaires, animée par les préfets, doit permettre de décliner le plan en accords territoriaux, d'ici à l'été, répondant aux enjeux locaux comme le vieillissement de la population aux Antilles, la dynamique démographique à Mayotte ou en Guyane ou encore, la réhabilitation du parc social à La Réunion. **S.M.**

(1) La CDC, l'Agence française de développement (AFD), l'USH, la Fédération des entreprises publiques locales (FEPL), l'Anru, l'ANAH, la Fédération des PACT, Habitat et Développement, la FFB, Action logement, l'ANIL, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et EDF-SEI.

(2) Voir Actualités Habitat du 15 octobre 2014, page 45.

COUR DES COMPTES

Un rapport sur le logement en Île-de-France

Plus d'un tiers des locataires du parc privé n'est pas logé dans le parc social alors que leur revenu est inférieur au plafond de ressources exigé pour avoir accès aux PLAI. © XT

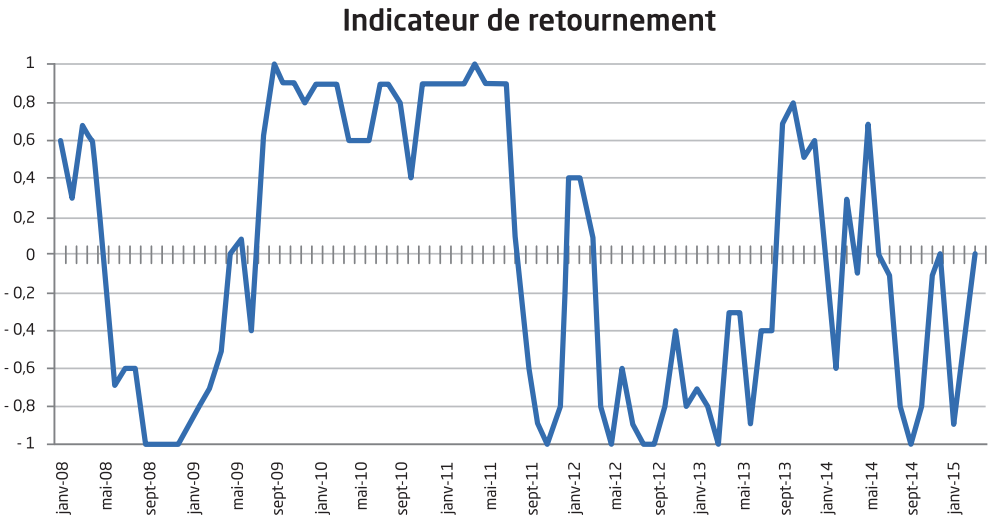
Dans un rapport rendu public le 8 avril, intitulé Le logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique, la Cour des comptes dresse un réquisitoire contre les politiques du logement menées dans cette région depuis deux décennies et pointe des incohérences. Au final, conclut-elle, la situation du logement en Île-de-France n'est pas seulement une question d'effort financier (6 Md€ sont consacrés chaque année par l'État et par les autres acteurs de la politique du logement) : il importe que les interventions publiques soient mieux organisées, mieux ciblées et surtout plus cohérentes.

Après avoir dressé un état des lieux de la situation du logement tant social que privé, de l'impact limité des politiques d'aménagement sur la production et des résultats insuffisants au regard des sommes injectées dans le secteur et des mesures fiscales, elle formule 14 recommandations, visant notamment à :

- confier aux établissements publics de coopération intercommunale la délivrance des autorisations de construire ;
- décourager la rétention foncière en taxant les plus-values immobilières réelles sans condition de durée de détention, mais en tenant compte de l'érosion monétaire ;
- modifier l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, en tenant compte de la valeur vénale des terrains à bâtir ;
- renforcer la transparence des procédures d'attribution des logements sociaux en rendant plus homogènes les critères de sélection des bénéficiaires ;
- appliquer sans dérogation ni plafonnement les suppléments de loyer de solidarité ;
- moduler le loyer à l'entrée dans le logement social et pendant toute sa durée d'occupation, en fonction du revenu des locataires ;
- réexaminer les conditions de maintien dans les lieux des locataires des logements sociaux ;
- accentuer le ciblage des aides fiscales à l'investissement locatif privé de loyer intermédiaire sur les zones les plus tendues, en contrôlant l'effectivité des loyers pratiqués. **F.X.**

CONJONCTURE AU 2 AVRIL 2015

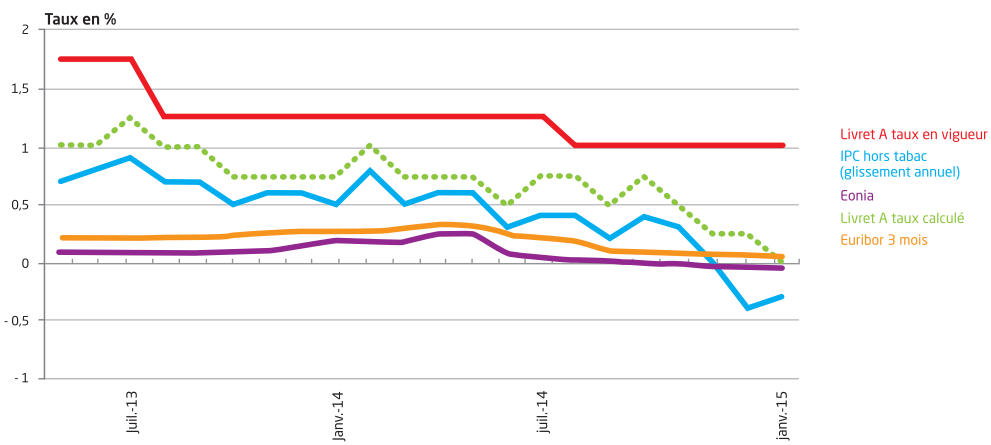
L'INDICATEUR DU MOIS : L'INDICATEUR DE RETOURNEMENT DE LA CONJONCTURE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT



Source : INSEE.

L'hirondelle fait-elle le printemps ?
L'indicateur de retournement de conjoncture dans l'industrie du bâtiment confirme en mars son redressement entamé en février. Par rapport à janvier, l'amélioration est notable.
La prudence reste de mise car cet indicateur, calculé à partir d'éléments d'activité et d'opinions sur l'activité future, est volatil. Il évolue entre +1 et –1 : un point très proche de +1 (respectivement de –1) signale que l'activité est en période de nette accélération (respectivement de nette décélération). Les moments où l'indicateur est proche de 0 sont assimilés à des phases de stabilisation, c'est-à-dire de retour du rythme de croissance de l'activité vers sa moyenne de long terme.

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



Source : Banque de France et USH

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

LES INDICES ET INDICATEURS RÉCENTS

IPC[1] – Indice des prix à la consommation en février 2015 :
- + 0,7 % comparé à janvier 2015 ;
- – 0,3 % comparé à février 2014.

IRL[1] – Indice de référence des loyers au 4e trim. 2014 :
- + 0,04 % comparé au 3e trimestre 2014 ;
- + 0,37 % comparé au 4e trimestre 2013.

ICC[1] – Indice du coût de la construction au 4e trim. 2014 :
- – 0,1 % comparé au 3e trimestre 2014 ;
- + 0,6 % comparé au4e trimestre 2013.

À fin février 2015 :
- 368 000 **permis de construire**[2] délivrés (en baisse de 6,6 % comparé à février 2014) ;
- 351 100 **mises en chantier**[2] (en baisse de 10,5 % comparé à février 2014).

Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin février 2015[3] :
- 362,9 Md€ ;
- En baisse de 1,2 Md€ comparé à fin janvier 2015 ;
- En baisse de 6,4 Md€ comparé à fin février 2014 ;

CONTACT : DEEF, USH ; Tél. : 01 40 75 70 27

(1) Source Insee.
(2) Source SOeS, Ministère.
(3) Source CDC.

brother
at your side

EDITEZ
vos états des lieux sur le terrain

“ Grâce aux imprimantes mobiles Brother, nos équipes terrain impriment et remettent au format A4 des documents informatisés, propres, clairs et sans erreur directement sur place. ”

Stéphane B, Responsable informatique - Habitat 62/59 Picardie

À CHAQUE MÉTIER, **UNE SOLUTION**

ENFIN, L'IMPRIMANTE QUE VOUS ATTENDIEZ.
Compactes et légères, les imprimantes mobiles de Brother impriment en haute qualité des feuilles A4 en tout lieu.

Pour plus d'informations
info@brother.fr / 0825 004 004

Solution d'impression ELU* SERVICE CLIENT DE L'ANNÉE 2015

*Catégorie Solution d'impression – Étude Inference Operations – Viséo Conseil réalisée de mai à juillet 2014 sur le principe du client mystère au moyen de 210 contacts répartis entre appels téléphoniques, e-mails et navigations Internet.
Document non contractuel, susceptible de modification sans préavis. Toutes les marques citées sont des marques déposées. Photo non contractuelle. Brother France RCS Pontoise B 622 058 410. at your side = à vos côtés

Vient de paraître

Mise en œuvre des Agendas d'Accessibilité Programmée. Repères n° 3

Les organismes Hlm sont concernés par les échéances relatives à la mise en accessibilité des Établissements recevant du public (ERP) en ce qui concerne leurs bâtiments et locaux relevant d'un classement ERP.
Face aux difficultés qui ont pu être rencontrées dans le cadre de l'application de la loi de 2005 sur l'accessibilité du cadre bâti, le gouvernement a souhaité la compléter par la mise en place d'Agendas d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Ce dispositif d'Ad'AP offre un délai supplémentaire pour satisfaire aux objectifs de la loi de 2005 en contrepartie d'un engagement à rendre accessibles les bâtiments concernés. Cet engagement s'appuie sur un calendrier indiquant les établissements concernés et les moyens financiers mobilisés.
Dans ce cadre, l'Union sociale pour l'habitat, avec l'appui de la Délégation ministérielle à l'Accessibilité, de plusieurs organismes Hlm, des Fédérations et d'Habitat et Territoires Conseil, a souhaité mettre à la disposition des bailleurs plusieurs documents afin de les accompagner dans cette démarche :

- ce Cahier Repères n° 3
- 4 fiches synthétiques sur les Ad'AP :
  - En quoi les organismes Hlm sont-ils concernés par les Ad'AP ?
  - Quels types d'Ad'AP et quels délais ?
  - Quelles sont les procédures ?
  - Comment préparer une demande d'Ad'AP ?

Contacts : Raphaël Besozzi, responsable du département Prescriptions techniques, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et de Politiques patrimoniales ; raphael.besozzi@union-habitat.org

Dès la parution d'une publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Les documents sont également disponibles, après identification, sur le Centre de ressources : Patrimoine – Repères n° 3 ; Mise en œuvre des agendas d'Accessibilité Programmée.
Pour toute demande d'achat d'un numéro (25 €, port compris), écrire à H'Prom, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08.

Les Matinales de Grandlyon Habitat

Créées en 2013, ces petits-déjeuners trimestriels réunissent des invités du monde politique lyonnais, de l'immobilier, des métiers du BTP, de la presse et les président et directeur général de l'OPH autour des thèmes d'actualités liés à l'habitat.
Dernier en date, le 10 mars, sur le thème « Le parcours résidentiel dans le logement social : une révolution en marche ». Prochain rendez-vous en juin.

Course solidaire

Une initiative qui s'inscrit dans la démarche RSE du Groupe.

Quarante-huit collaborateurs de **Domaxis, France Habitation** et **OGIF** (filiales du groupe Astria), ont participé, le 22 mars, à la Soli'Run, dans le Bois de Boulogne, pour parcourir 6, 10 km de course ou 4 de marche. 10 euros ont été reversés par kilomètre parcouru à Habitat et Humanisme, soit plus de 3 500 euros.
Cette somme participera au financement de l'équipement et de l'animation de la nouvelle résidence sociale pour jeunes La Villa de Saxe, située dans le 7e arrondissement de Paris.

Immersion en entreprise

Deux jours et demi durant, 27 collégiens rennais ont été accueillis au sein d'**Aiguillon** dans le cadre du dispositif « classe en entreprise », initié par l'Union des entreprises 35, avec le soutien du Conseil général, du rectorat, de l'académie de Rennes et du Medef Bretagne.
Au programme, cours délocalisés de sciences physiques en lien avec les métiers de la sécurité (prévention des risques, incendie...) et de français en lien avec le métier de la DRH ; la découverte des métiers de l'ESH (attaché commercial, gérant immobilier, responsable de programmes...) encadrée par un salarié de l'entreprise ; des visites sur un programme en réhabilitation ; et le dernier jour, une restitution des métiers découverts par les collégiens.
Objectifs : faire découvrir les métiers et, au-delà, permettre aux élèves de faire le lien entre les cours et leur utilité professionnelle.

Une micro-crèche

Pour améliorer le quotidien des mères isolées et leur permettre de dégager du temps libre pour faciliter leur insertion professionnelle, **Patrimoine Languedocienne** a acheté et réhabilité une maison dans le quartier de Lafourguette à Toulouse pour le compte de l'association Bulle d'Ange qui a porté ce projet de crèche associative avec le soutien de la Ville et de la CAF.

La convention qui lie l'ESH à l'association prévoit qu'au moins cinq des dix places sont réservées aux locataires des résidences de l'ESH situées à proximité.

Déconstruction

© L. Danière/Opac du Rhône

En attendant la démolition, le 2 juillet prochain, de la troisième et dernière barre des « mille » à La Duchère par l'**Opac du Rhône**, les travaux préparatoires ont commencé depuis plus de six mois. Actuellement, les entreprises mandatées procèdent au désamiantage, au curage et à la déconstruction sélective du bâtiment pour vider les étages des différents matériels et matériaux qui, triés sur place, seront ensuite valorisés à 98 %. Fin avril, commenceront les interventions d'affaiblissement du bâtiment.

RAPPORT

Parcours de jeunes et territoires

Le rapport de l'Observatoire de la jeunesse 2014 montre combien le territoire structure les inégalités entre jeunes autant qu'il les reflète, et présente une synthèse de données statistiques.

Sous le titre *Parcours de jeunes et territoires*, le rapport de l'Observatoire de la jeunesse et l'Institut national de la jeunesse et de l'éduction populaire[1] livre les derniers chiffres et recherches sur la situation des jeunes constatant que la dynamique de cumul des inégalités sociales comporte une dimension territoriale. L'analyse des inégalités socio-spatiales durant les grandes étapes de la transition vers l'âge adulte (formation initiale, supérieure, entrée dans la vie active, décohabitation) révèle plusieurs formes : inégalités face à l'offre éducative, de revenus, discriminations à l'embauche, inégalités face à la mobilité.
Si la livraison 2012 du rapport dressait le portrait de la jeunesse face à la crise économique et sociale, et le creusement des inégalités intergénérationnelles, cette nouvelle édition aborde la question du territoire du point de vue des parcours de jeunes dans leur transition vers l'âge adulte.

COMMENT SE CONSTITUENT LES EFFETS DE TERRITOIRES ?

Trois grands registres de facteurs interfèrent : la morphologie sociale des territoires (mixité sociale ou ségrégation) et les populations qui y résident (précarité et niveau scolaire des parents), la métropolisation de la précarité au-delà des quartiers de la politique de la ville dans le monde rural et périurbain ; la structure productive du territoire (secteur d'activité, gamme des métiers) ; enfin, les politiques publiques. On note d'abord un processus de cumul : l'inégale capacité d'être mobile pour étudier ou s'insérer dépend du lieu de résidence, du contexte familial, de l'offre de services. Ensuite, un processus hiérarchique : la hiérarchie des villes et des régions détermine fortement l'offre d'enseignement supérieur. Enfin, un processus de concurrence

Dans les zones urbaines sensibles, la part des moins de 20 ans représente 31,6 % de la population vivant en ZUS. © F. Achdou

entre territoires. Autant d'inégalités socio-spatiales qui impactent fortement les parcours des jeunes, universitaires, d'emploi, de décohabitation et leur capacité à être mobiles.
La métropolisation engendre une ville à trois vitesses : embourgeoisement des villes-centres, gentrification des proches banlieues, densification des couronnes périurbaines où prédominent les ménages modestes. Les quartiers d'habitat social des métropoles accueillant surtout les ménages pauvres et d'origine étrangère où la part des jeunes tend à se réduire au contraire de la France péri-urbanisée. 35 % de la France métropolisée vit à l'écart du développement dans la périphérie diffuse. Ces tensions entre la centralité et la périphérie produisent de nouvelles fractures territoriales et des phénomènes de ségrégation au-delà des quartiers dits sensibles, provoquant « des ancrages locaux particulièrement forts pour les jeunes des banlieues (…) qui pèsent sur leur socialisation. »
La question de la mobilité se trouve ainsi au cœur de la nouvelle stratification sociale et le rapport se demande si elle est facteur de développement ou d'exclusion, en ce sens que devenue norme sociale, tournant à l'injonction, elle est susceptible de renforcer la relégation en devenant une affaire de compétence individuelle.
Le rapport plaide pour dépasser l'alternative

Où sont les jeunes ? Dans les pôles urbains

La population jeune est très majoritairement urbaine. Deux tiers des 15-29 ans vivent dans des pôles urbains contre 60 % de la population totale. 33 % sont présents dans les espaces périurbains et ruraux (contre 40 %). Ils sont sous-représentés dans les territoires ruraux (15 % au lieu de 18 %). Dans les zones urbaines sensibles, la part des moins de 20 ans représente 31,6 % de la population vivant en ZUS, contre 24,9 % dans les unités urbaines englobantes (UUE) ; celle des 15-24 ans est de 16,5 % contre 14,7 %. Ces évolutions démographiques ayant une incidence sur les parcours scolaires, notamment dans le second cycle du second degré. Les deux tiers des collégiens résidant en ZUS étudient dans un établissement d'éducation prioritaire. Quant aux lycéens en ZUP, la moitié suit une filière professionnelle contre moins de 30 % dans les UUE.
Une étude menée en 2010 auprès de la génération sortie du système scolaire en 2007 soulignait le risque multiplié par 2,4 de terminer sa scolarité au brevet des collèges pour les jeunes résidant en ZUS, amenant évidemment des difficultés d'insertion. Selon l'ONZUS, les taux de chômage et d'inactivité en 2012 sont deux fois plus élevés en ZUS qu'en France métropolitaine. Le taux de chômage des jeunes actifs (recensement 2011) varie de 18 à 28 % selon les régions, dépassant 22 % dans sept d'entre elles : Haute-Normandie, Champagne-Ardenne, Picardie, Lorraine, Languedoc-Roussillon, PACA-Corse, Nord-Pas-de-Calais.

entre deux types de politiques sociales – les politiques universalistes ou distributives qui s'adressent aux individus en fonction de leur statut sans prendre en compte la dimension territoriale, d'une part, la politique de la ville qui privilégie un traitement territorialisé de la pauvreté, d'autre part. Il demande « d'articuler l'entrée par les publics et l'entrée par les territoires, et plus précisément, les parcours individuels et les recompositions territoriales ». Ce qui induit des innovations sociales dans le domaine de l'accompagnement des individus. **S.M.**

(1) Sous la direction de Francine Labadie ; La Documentation française, www.ladocumentationfrancaise.fr ; 21 €.

OUVRAGE

C'est quoi être riche ?

La collection « Les grands entretiens d'Emile » propose des entretiens illustrés de dessins entre Emile, collégien, et différentes personnalités sur des sujets comme la santé, le langage, l'écologie. Ces dialogues intergénérationnels obligent les intellectuels et chercheurs, reconnus dans leur spécialité, à apporter des réponses simples et précises à des questions du type : qu'est-ce que la richesse ? Peut-on être riche sans avoir beaucoup d'argent ? En quoi la richesse peut-elle être violente ? Y répondent deux spécialistes des « riches » : Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon.
Ed. de l'Aube ; 80 pages ; décembre 2014 ; 8,90 € ; www.editionsdelaube.com

JEUNES

Double peine logement/emploi pour deux tiers des jeunes

71 % des enfants de cadres supérieurs ne vivent plus chez leurs parents trois ans après avoir quitté l'école.

« L'accès au logement est déterminant pour l'autonomie des jeunes » : une fois de plus, le septième rapport 2015 de l'Observatoire de la jeunesse solidaire publié par l'AFEV (réseau étudiant d'actions solidaires) pointe la « situation alarmante » des jeunes de 18 à 30 ans qui s'est encore aggravée puisque sept sur dix déclarent avoir été ou être encore confrontés à des difficultés dans le domaine de l'habitat. Et ce, alors que près de huit jeunes sur dix ont déjà quitté le domicile parental.
Plus d'un jeune sur cinq n'a pu accéder au parc privé faute d'un emploi ou d'un emploi stable ; plus d'un sur quatre a manqué de moyens. Un quart doit renoncer à des dépenses de première nécessité et 12 % ont été ou sont encore victimes de discriminations.
Ainsi, 23 % sont contraints de rester au domicile parental même s'ils ont un emploi et 15 % se sont retrouvés sans logement ou dans une situation très précaire.
L'enquête montre également qu'un petit tiers de l'échantillon, composé majoritairement de jeunes actifs, avec une nette surreprésentation des bac + 5, d'enfants de foyers CSP + et même de propriétaires de leur résidence principale, n'a rencontré aucun souci majeur. La double peine concerne les plus en difficultés qui cumulent absence d'activité professionnelle (ou en intérim ou contrats précaires), absence de diplôme ; ils sont contraints de rester chez leurs parents (29 % ont subi cette situation dont deux tiers pour des raisons financières).
Outre l'enquête, les travaux de l'Observatoire montrent que 71 % des enfants de cadres supérieurs ne vivent plus chez leurs parents trois ans après avoir quitté l'école ; contre 45 % des enfants d'ouvriers et 47 % d'employés[1]. Ce qui démontre que l'accès au logement dépend pour beaucoup de l'emploi, lui-même très lié au diplôme. 40 % des jeunes non diplômés étaient au chômage en 2010 contre 9 % des bac + 5. Au total, seul un quart des jeunes non diplômés ne vivent plus chez leurs parents trois ans après la fin de leurs études, alors que 77 % des diplômés du supérieur ont quitté le foyer parental en 2010. **S.M.**

(1) Quitter le foyer familial : les jeunes adultes confrontés à la crise économique ; Études et résultats n° 887, ministère des Affaires sociales.

Repères

Enquête réalisée du 26 au 30 janvier 2015 auprès de 503 jeunes dont 21 % sont sans activité, 12 % en formation, 67 % en activité professionnelle.
23 % vivent chez leurs parents ou sont hébergés gratuitement, 39 % dans un logement privé, 20 % dans un logement public. Un quart vivent en région parisienne, un quart dans le Nord-est, 20 % à l'ouest, le reste dans le sud-ouest et sud-est.
L'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville) regroupe 8 000 étudiants et développe l'accompagnement individualisé auprès de jeunes et d'enfants des quartiers populaires en difficulté, notamment par le biais des Koloc (Kolocations à projets solidaires).

CONGRÈS DES DIRECTEURS D'OPH

Les offices, acteurs du service public au cœur de la réforme territoriale

Le 49e congrès de la Fédération nationale des directeurs généraux d'OPH s'est tenu à Clermont-Ferrand, les 2 et 3 avril, autour de deux thèmes : les offices, acteurs de l'équilibre des territoires ; le DG d'OPH, manager du 21e siècle pour accompagner le changement.

« Nous sommes des moteurs de progrès et je souhaite délivrer un message d'espoir dans notre capacité à positionner les offices dans l'innovation », a indiqué Patrick Baudet, président de la Fédération nationale comptant 267 directeurs d'OPH. Les inquiétudes sont nombreuses face au troisième acte de la décentralisation et aux multiples interrogations dont les directeurs ont débattu pendant ces deux journées, comme l'a résumé Patrick Baudet : « Quid de la survie même de nos organismes dans le cadre d'un nouvel adossement aux établissements publics de coopération intercommunale à compter du 1er janvier 2017 ? Quid des 88 offices adossés à un département dans le cadre des nouvelles compétences des collectivités territoriales ? Quid des offices agissant sur le territoire d'une nouvelle métropole pour la totalité ou pour une partie essentielle de leur patrimoine ? Quid enfin des offices dont l'environnement rural, éventuellement en double déprise économique et démographique, fait se poser la simple question de leur viabilité ? Nous avons la chance d'être adossés à des territoires, à leurs forces vices. Nous devons trouver des marges de manœuvre pour desserrer les contraintes ; nous devrons innover, nous rapprocher de nos pairs, comme en témoigne la prochaine journée commune OPH/ESH/EPL, le 20 octobre : comment structurer nos coopérations au service des territoires ? »

Tous les intervenants l'ont tour à tour indiqué : les territoires sont différents mais les problèmes sont les mêmes. Ce qui fait dire au président : « Les offices sont attachés à leur territoire et la question de l'équité de traitement est aussi posée, en zone hyper tendue et en zone ultra-détendue. Nous ne voulons pas être les laissés-pour-compte d'une simple gestion de stock et laisser la gestion des flux à d'autres ».

Comme l'a rappelé Jean-Louis Dumont, président de l'USH, « dans un monde qui bouge, on a besoin, dans la diversité, de démontrer notre capacité d'innovation sociale et sociétale, avec de vrais professionnels du locatif et de l'accession, qui sont aussi des employeurs et des donneurs d'ordre. Notre Mouvement doit être uni et rappeler sans cesse au Parlement le rôle des Hlm dans le lien républicain et la paix sociale. L'USH doit détenir la capacité politique de la CGLLS afin qu'elle participe à l'innovation et nous n'accepterons jamais la remise en

De gauche à droite : Laurent Girometti, Alain Cacheux et Patrick Baudet.

Les temps forts

- ***Le rapport introductif***
- ***Atelier : les offices au cœur de l'évolution sociétale, acteurs de l'équilibre des territoires***

Pour Daniel Béhar, géographe, grand témoin, les lois de décentralisation ont toujours voulu simplifier le mille-feuille territorial, rationaliser donc spécialiser les niveaux de compétence. Or le bon niveau est introuvable car il y a, à la fois, pertinence locale (identité, proximité) et pertinence de l'efficacité des politiques publiques. Et l'efficacité d'une politique publique n'a de sens qu'articulée avec les autres politiques. La décentralisation renforce la complexité et donc la nécessité de travailler ensemble. Avec quelle autorité organisatrice ? Daniel Béhar plaide pour le système suivant : la planification à la Région, la programmation à la Métropole, la maîtrise d'ouvrage urbaine au territoire. Le principal défi est la globalisation, ce qui signifie un monde de flux, d'archipels et de trajectoires avec en parallèle, un système État stable. Il invite les offices à penser leur offre locale dans un monde ouvert plutôt que de répondre à des besoins locaux, d'autant plus dans des petits territoires. Pour lui, les Hlm ont plus de marges de manœuvre s'ils sont acteurs de la cohésion territoriale plutôt que de l'équilibre territorial.

- ***Atelier : DG d'OPH, manager du 21e siècle pour accompagner le changement***

Aujourd'hui, l'organisation administrative ou industrielle pour un OPH ne fonctionne plus. « Le maillon faible » s'avère être le management intermédiaire qui craint le déclassement. La raréfaction des moyens des organismes implique de mieux travailler ensemble, donc un travail en réseau plutôt qu'une spécialisation. Le changement doit se faire avec tous. Il faut revenir à des projets, des engagements, des valeurs ; être cohérent entre ce qu'on dit et ce qu'on fait ; avoir une vision, une stratégie et communiquer dessus.

- ***Présentation du nouveau site Internet de la Fédération***
- ***Mise à jour du guide sur le statut des DG :*** *trois points nouveaux : la possibilité d'une rupture conventionnelle si le projet de loi Macron est voté ; un décret est en préparation pour le deuxième semestre 2015 concernant la prise en compte des congés maladie et la représentation en justice. Un projet d'assurance individuelle de protection juridique du DG avec un contrat de groupe a été explicité.*
- ***Présentation du système national d'enregistrement de la demande de logement.***

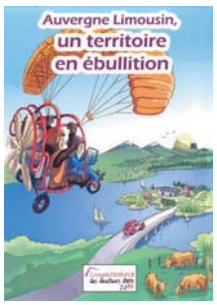
cause des aides à la pierre et à la personne ». Enfin, dans l'imprécision actuelle des territoires, et face à la tentation d'élus de transformer leur office en EPL, Jean-Louis Dumont a indiqué que le comité exécutif de l'USH a voté à l'unanimité une motion afin que le périmètre Hlm ne soit pas remis en cause, proposant notamment la transformation en SCIC.

DES RÉALITÉS TERRITORIALES TRÈS DIFFÉRENCIÉES

Les réalités territoriales sont très différenciées, a indiqué Alain Cacheux, président de la Fédération des offices, déplorant : « Dans la réforme territoriale, on est parti des régions et des agglomérations et à l'arrivée, on renforce les départements et les communes. Pour notre part, la Fédération promeut le rattachement à des syndicats mixtes intercommunaux ou départementaux ».

Sur la question de la concurrence entre acteurs, le nouveau directeur général de l'urbanisme, de la construction et des paysages, Laurent Girometti, présent à la clôture du congrès, s'est prononcé pour « un accès équitable aux financements », tout en indiquant : « l'égalité parfaite n'existe pas ; chacun a ses atouts et faiblesses, mais le Ministère sera vigilant sur les moyens consommés à se faire concurrence. Il ne faut pas perdre de vue l'intérêt général, reconnu par le SIEG et aller vers des coopérations locales ». Concernant la remise en ordre des loyers (ROL), Alain Cacheux a rappelé l'opposition du Mouvement Hlm au « loyer en fonction du revenu car c'est la remise en cause du modèle même du logement social ».

2015 est une année carrefour pour les métiers des offices : mise en place du compte individuel de formation, révision du système de classification des emplois des offices, qualité du dialogue social : autant de passages incontournables pour les DG qui doivent être des animateurs du changement, a conclu Patrick Baudet : « Nous sommes des acteurs du bien vivre ensemble et nous demandons à être reconnus comme tels. Trop de normes, de contraintes inutiles, trop de changements trop fréquents dans la réglementation : il faut absolument arrêter cette roue qui tourne vers toujours plus de textes. L'Agenda 2015-2018 est notre feuille de route. Nous devons la faire vivre et l'adapter aux modifications rapides que nous vivons. Quant à notre feuille de route pour notre Fédération de DG, il s'agit de poursuivre la démarche de solidarité entre nous et de faire progresser nos offices avec toujours davantage d'innovations techniques, économiques, environnementales et sociales ». Et d'annoncer que Le 50e congrès se tiendra à Nice, les 14 et 15 avril 2016. **S.M.**



« Auvergne Limousin, un territoire en ébullition : une bande dessinée de Marc Gontier, réalisée pour l'occasion, mettant en scène, avec humour, le président de la Fédération et les directeurs généraux de la région aux prises avec la préparation du congrès.

AGENDA

Rencontres de l'habitat participatif

Entre 2010 et 2014, trois rencontres nationales de l'habitat participatif (RNHP) ont été organisées par le mouvement associatif de l'habitat participatif, à Strasbourg, Grenoble et Lille. Ces rencontres contribuent à la connaissance de l'habitat participatif par le grand public, mais elles permettent surtout aux acteurs impliqués de se rencontrer pour partager et diffuser leurs expériences et constituent un lieu de consolidation de partenariats multiples avec les acteurs professionnels et politiques susceptibles de contribuer à l'émergence de cette nouvelle voie du logement en France.

Ainsi, la dernière rencontre de Lille en 2014 a ouvert largement ses portes aux bailleurs sociaux qui sont de plus en plus sollicités – et impliqués – pour relever le défi d'articuler habitat participatif et logement abordable pour tous.

Afin d'amplifier encore davantage la mobilisation des organismes Hlm, l'USH et la Fédération des coopératives d'Hlm apportent leur soutien institutionnel et financier à la l'organisation de ces prochaines rencontres qui auront lieu les 9, 10 et 11 juillet prochain à Marseille. Le programme de ces journées permettra d'aborder de nombreux aspects de l'implication des organismes d'Hlm aux côtés des groupes d'habitants et d'échanger sur les bonnes pratiques.

Pré-inscriptions sur http://www.habitatparticipatif-paca.net/rencontres-nationales-de-l-habitat-participatif-2015. En parallèle, un nouvel espace collaboratif « habitatparticipatif. hlm. union-habitat. org » a été ouvert et est accessible depuis le Centre de ressources de l'USH.

DISTINCTION

Légion d'honneur

Par décret du président de la République du 3 avril 2015, paru au Journal officiel du 5 avril, **Frédéric Paul,** délégué général de l'USH, a été promu au grade d'Officier de la Légion d'honneur, sur rapport du ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

Actualités Habitat, au nom du Mouvement Hlm, lui présente ses félicitations.

EN BREF

Cap tenu pour les emplois d'avenir. Les objectifs fixés par la convention État-USH sont atteints, comme le montre le bilan établi en décembre 2014. 293 organismes ont embauché 1 416 jeunes en emplois d'avenir, représentant 1 600 contrats, auxquels s'ajoutent quelque 200 emplois indirects en lien avec les régies de quartiers.

Les jeunes embauchés répondent aux critères d'âge et de faible qualification. 34 % habitent en ZUS, conformément à l'objectif de 30 % réaffirmé pour 2015. Gestion de proximité, accueil et gestion locative sont les secteurs d'embauche majoritairement mobilisés, mais l'ensemble de la palette des métiers Hlm est représentée. Avec 45 % de femmes et 55 % d'hommes, la parité est quasiment respectée.

NOMINATIONS

Plaine Normande

© Numériques

Géraldine Gardette, directrice générale, succède à Hervé Robin qui a fait valoir son droit à la retraite. Architecte urbaniste de l'État, âgée de 39 ans, elle occupait depuis 2012 un poste de directrice générale adjointe à la Ville de Caen en charge du développement, de l'attractivité et de la prospective. À ce titre, elle avait le suivi des grands projets de la Ville.
Avec 6 337 logements en Basse-Normandie et 3 707 en Haute-Normandie, cette filiale du groupe SNI est un constructeur actif avec une production de 150 à 200 logements sociaux par an.

SIA Habitat

© S. Dhote

Alain Denizot est nommé président du Conseil de surveillance de SIA Habitat, société de tête du groupe SIA adhérent à Habitat en Région, réseau national des opérateurs de logement social sous gouvernance des Caisses d'épargne. Il succède à Bertrand Dubus, qui rejoint la Banque Palatine en qualité de directeur général délégué et quitte la région.
Âgé de 54 ans, Alain Denizot est président du directoire de la Caisse d'épargne Nord France depuis mars 2011 et membre du conseil de surveillance et du Comité d'audit de BPCE. Il est diplômé d'Économie agricole, de l'Institut d'administration des entreprises de Paris et titulaire du DECS.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le projet de centre d'affaires retenu à Toulouse

La résidence Gluck dans laquelle va être aménagé le centre d'affaires.

Le projet de la Reynerie à Toulouse, déposé par **Patrimoine SA Languedocienne,** a été retenu dans l'appel à projets Développement des centres d'affaires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans le cadre d'un partenariat entre le Commissariat général à l'Égalité des Territoires, la CDC, l'Anru et l'USH (lire *Actualités Habitat* n° 1006 p. 4).
Ce projet, dans un quartier en pleine mutation, vise à offrir des locaux clé en mains, abordables, complémentaires à l'offre existante dans le neuf, à même de répondre à une demande locale, éventuellement de domiciliation, et à apporter des services aux créateurs d'entreprises, tels un accueil mutualisé, une salle de réunion commune. Il s'insère dans le projet global de restructuration de la résidence Gluck, située à proximité du métro et vise à redynamiser le quartier.
Ce projet bénéficiera d'une étude de faisabilité réalisée par l'Anru, laquelle permettra d'analyser le marché potentiel et de rechercher un gestionnaire animateur du lieu. Pour Pascal Barbotin, directeur général de l'ESH, « la mise à disposition de moyens par l'Anru pour étudier ce projet soutient l'engagement de la société d'amélioration des quartiers prioritaires et d'opérateur économique socialement ».

JEUNES

Résidence étudiante en Avignon

La résidence étudiante du quartier Agroparc est construite dans le cadre de l'accord-cadre entre le CNOUS et **Nouveau Logis Provençal** (groupe SNI) pour la réalisation de 170 logements. Le bâtiment est édifié sur un terrain mis à disposition par l'État pour une durée de 31 ans par le biais d'une Autorisation d'occupation temporaire (AOT). Le bailleur louera ensuite la résidence au CROUS Aix-Marseille qui en assurera la gestion.
La construction, en cours, est assurée par procédés industriels. Le choix de ce procédé assure une parfaite standardisation des logements, une optimisation de mise en œuvre et une grande fonctionnalité. C'est ainsi que l'agencement des trois niveaux supérieurs est pratiquement identique. De part et d'autre d'un long couloir central, se distribuent les studios dont les fenêtres ouvrent à l'est ou à l'ouest. Aux deux premiers étages et côté est, un espace-salon correspondant à deux unités modulaires accolées s'intercale entre des studios. Le rez-de-chaussée accueille le logement du gardien et les différents locaux dédiés à la vie collective (foyer, salle de sport, deux salles de travail, laverie, sanitaires et locaux techniques). Le montant de l'opération s'élève à 8 704 000 € TTC ; le Groupe s'est associé aux entreprises BH (préfabrication de modules avec ossature bois), Eiffage (fondations, gros œuvre et VRD) et à l'Agence d'architecture Charrière & Jacob.

Parmi les équipements du logement, est prévue une penderie avec une porte coulissante permettant une double fermeture entre les toilettes et le coin cuisine.

Acquise en VEFA par l'**Opac du Rhône,** pour un montant de 12,17 M€, cette résidence universitaire, occupée depuis la rentrée, vient d'être inaugurée à Villeurbanne. Elle propose 210 logements de 18 m² minimum, meublés, équipés d'une kitchenette et d'une salle de bains pour un loyer de 404 € charges comprises, avant APL. Une laverie et des locaux à vélos sont à disposition des étudiants.
Ce programme a été subventionné par la Région à hauteur de 1 200 000 euros et par Le Grand Lyon à hauteur de 1 100 000 euros. La résidence est gérée par le Crous de Lyon-Saint-Etienne.

SOCIAL

Nouvelle pension de famille à Aix

Dans un contexte immobilier où la question du foncier reste très complexe, la construction de la résidence Les Pléiades est le fruit d'un engagement commun entre l'Alpa (l'Association logement du Pays d'Aix) et **Pays d'Aix Habitat** en faveur des personnes les plus fragilisées, les plus isolées et les moins autonomes.

Au préalable, ce projet avait fait l'objet d'un travail partenarial avec les services compétents (MDS, CCAS, Centre Hospitalier, SAO, CHRS, associations) et d'une étude des besoins en logement accompagné sur le territoire d'Aix-en-Provence.

La construction sur 3 niveaux comprend 15 studios et 7 logements de 2 pièces avec 120 m² de convivialité : salle à manger, tisanerie, buanderie, salle TV, jeux loisirs, atelier…

22 logements meublés et équipés pour un bâtiment BBC aux lignes contemporaines ; arch. : dE&cRL Architectes.

La pension de famille peut héberger 30 personnes seules, avec ou sans enfant, des familles et des couples, de tous âges confondus, dans la limite de l'adéquation avec l'un des 22 logements disponibles. Des salariés et de bénévoles de l'Alpa animeront l'ensemble. Les résidents sont en relation régulière avec le personnel et les bénévoles de l'ALPA. Ils participent, en fonction de leurs possibilités, aux temps de vie en commun (repas, événements, café quotidien, activités diverses, etc.) et à l'entretien des espaces partagés.

Le prix de revient est d'environ 2,7 M€ TTC. **V.S.**

Caen Habitat, lauréat de l'appel à projets

Le projet de Caen Habitat retenu dans le cadre de l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés »[1] vise deux publics :

- les demandeurs issus de la Commission d'examen des situations (Codesi). « Cette commission regroupe les bailleurs du département, explique Yasmina Dumaine, responsable du service location à l'office. Les travailleurs sociaux peuvent, en effet, aiguiller des demandeurs ayant des difficultés particulières vers cette commission qui se réunit une fois tous les deux mois et examine à tour de rôle, le cas des personnes sortant de structures d'hébergement et celui de personnes relevant du droit commun. Les personnes retenues par la Codesi sont prioritaires et bénéficient d'un délai de relogement de six mois. Les personnes issues du Dalo sont également prioritaires avec un délai de relogement de trois mois » ;
- les locataires débiteurs qui viennent de franchir le stade du contentieux et pour lesquels les démarches en précontentieux ont échoué à établir un contact en vue de la résorption de la dette.

Dans les deux cas de figure, le projet prévoir un accompagnement par un travailleur social du CCAS de la Ville de Caen. L'office s'engage sur 120 dossiers sur trois ans.

Cette démarche vient en plus du travail mené par Caen Habitat par deux conseillères en économie sociale et familiale et du partenariat depuis 25 ans avec treize associations spécialisées dans l'insertion par le logement, sous forme de logements avec ou non bail glissant. En 2014, l'office compte près de 225 logements loués à ces associations. **S.M.**

(1) Lancé en mars 2014, l'appel à projets vise l'expérimentation de réponses innovantes d'accompagnement social pour 10 000 logements. Voir Actualités Habitat du 15 mars 2014, page 8 et du 28 février 2015, page 24.

Logements et centre de formation pour les Compagnons du Devoir

Restructuré, surélevé d'un étage et réhabilité par **Résidences Sociales de France** (RSF), l'ancien centre de formation et d'apprentissage de Pantin s'est mué en « Maison des Compagnons du Devoir » et a gagné en mètre carré (+ 900 m²) et en performance énergétique. Désormais, le bâtiment comprend, outre un centre de formation dédié aux métiers des matériaux souples (maroquinier, sellier, cordonnier et tapissier), des ateliers de génie climatique, une résidence de 105 logements destinée aux apprentis ainsi que 35 places de stationnement créées en sous-sol. Comme dans toute Maison des Compagnons du Devoir, la redevance mensuelle s'élève à 385 euros, charges comprises. Cette opération a mobilisé un investissement de 16,96 M€, dont 11,86 M€ pour la partie hébergement financé à hauteur de 6,18 M€ par les crédits du Programme d'Investissements d'avenir (PIA). **F.X.**

Cette réhabilitation, conduite en conception-réalisation par le cabinet d'architecture CO-BE et l'entreprise Brézillon, bénéficie du label Promotelec rénovation énergétique. © 3F/F. Achdou

EN BREF

Carnaval, première… Une cinquantaine d'enfants et de parents de Saint-Amand-Montrond (18) ont participé, fin février, à un atelier de masques de carnaval, avant de défiler dans les rues de la résidence du Vernet, emmenés par un clown, au son des maracas sous les applaudissements du public. Une initiative menée par France Loire en partenariat avec le Centre social et la CAF.

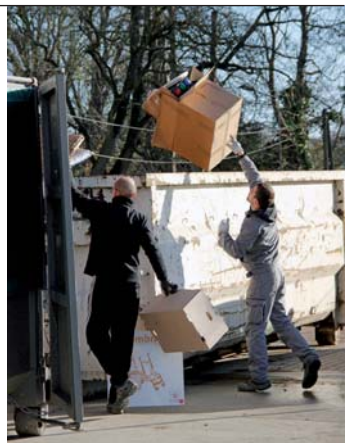
Aide aux habitants privés d'ascenseurs. Les locataires de deux tours à Voreppe vont bénéficier d'ascenseurs neufs mais les travaux nécessitent l'arrêt des appareils durant douze semaines. L'Opac 38 a donc mis en place une série de mesures : mise en place de bancs tous les deux étages à partir du 3e ; sécurisation des circulations intérieures ; installation d'une boîte aux lettres « travaux » ; notes d'information pour les professionnels de santé, les pompiers ; portage des courses par un « groom » trois fois par semaine ; remise de caddies à 3 roues ; suppression des charges d'ascenseur durant son arrêt… Coût de l'accompagnement : 1 800 € pour l'emploi du groom ; 1 660 pour l'achat des caddies ; 2 200 € pour les bancs et aménagements des locaux communs ; 1 470 pour la signalétique ; 5 € de remise de charge par logement et par mois.

INITIATIVES

Des déchèteries mobiles

Anticipant la fin du ramassage systématique des encombrants sur la voie publique dans la métropole lilloise, **Vilogia** a mis en place, à titre expérimental, depuis décembre 2013, des déchèteries mobiles sur deux sites, le quartier du Pacot à Lambersart et le quartier La Bourgogne à Tourcoing. Un service de ramassage à domicile est également prévu pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Plus de 30 tonnes de déchets non recyclables, 10 tonnes de déchets électriques et électroniques, 1120 kilos de déchets vestimentaires ainsi qu'un grand nombre de lampes et de piles usagées ont ainsi été recueillis.

Ce dispositif, qui évite les dépôts sauvages et participe au développe durable à travers la valorisation des déchets, pourrait être étendu à d'autres résidences. Vilogia souhaite inscrire cette action dans le cadre de l'appel à projets européen 2015 « Waste » qui porte sur la mise en commun, à l'échelle de l'Union européenne, des initiatives innovantes pour valoriser les déchets. **F.X.**



Collecte à Lambersart.

Une « grille monumentale » à Saint-Etienne

Au départ était un ensemble immobilier, construit en 1985, composé de six bâtiments comprenant 110 logements locatifs sociaux, une copropriété avec le centre paroissial, organisés autour d'une cour intérieure délaissée par les habitants, car trop ouverte sur l'espace public, qui au fil du temps, s'est transformée en traboule.

Pour remédier à cette situation, **Loire Habitat** a décidé de requalifier et de délimiter l'espace privé de l'espace public afin de permettre aux habitants de se réapproprier la cour existante et de retrouver une forme d'intimité propre au groupe d'habitation et au centre Saint-Augustin. Au regard de l'ampleur du projet, qui demandait de concilier usages, fonctionnalités, esthétique, pérennité, l'OPH a fait appel à un architecte urbaniste, Paul Cassar, et à une équipe de designers stéphanois, Emmanuel Louisgrand et Marion Darregert.

Outre des travaux d'aménagement de la cour intérieure, des accès et de sécurisation des garages situés en sous-sol, le choix a été fait de refermer cet espace par une grille monumentale de 19 mètres de long sur 3,4 mètres de hauteur. Conçue comme un élément d'architecture urbaine de par sa forme et ses couleurs pour les habitants mais aussi les passants, cette grille est un élément structurant du site, un point de repère dans la ville.

« Pour séparer l'espace privé de l'espace public, il nous fallait clôturer sans pour autant donner l'impression d'un mur. Nous voulions donner un aspect ludique à cette grille, créer des recoins, des cachettes pour faire oublier sa fonction première. Nous voulions évoquer aussi une idée de nature, microscopique ou à l'échelle d'un paysage, associant les couleurs de façon aléatoire et harmonieuse », expliquent les designers.

« C'est pourquoi, nous avons choisi comme matériau le métal déployé, à l'instar des architectes qui l'utilisent comme bardage. Ce choix a permis de développer un jeu de pliage. Des modules, sorte de paravents de deux fois 1,75 m, ont ainsi été créés, permettant d'apporter des jeux de lumière, en référence à l'art optique et cinétique et mettant en valeur la légèreté de l'ouvrage. Le portail a été voulu comme une porte dérobée ».

Cette œuvre s'inscrit, par ailleurs dans le concept Saint-Etienne, ville du design : elle a permis de réunir un savoir-faire 100 % ligérien. Coût de cette opération de requalification : 853 K€ dont 76 K€ pour la grille.

Depuis le 12 mars, dans le cadre du Off de la Biennale internationale du design (cf. Regard page 3), cette grille est mise en scène à travers un jeu d'ombres et de lumière, de jour comme de nuit, démontrant que les bailleurs sociaux sont au cœur de l'innovation et de la création. **F.X.**

Faire de cette grille, un point de repère dans la ville.
© P. Cassar

RÉNOVATION URBAINE

Une nouvelle résidence et un point service à Grande-Synthe

La résidence Passive Bernard Buffet à gauche (Arch. : EOS) et le point service en pied de l'immeuble René Magritte à droite. Chaque appartement bénéficie d'une loggia constituée par des ossatures métalliques galvanisées, revêtues de lames de bois.

Les 28 logements de la résidence Bernard Buffet (3 PLUS et 25 PLS), construits sur l'emprise du bâtiment Millet démoli en 2011, par **Partenord Habitat** s'inscrivent dans l'opération de rénovation urbaine de l'Îlot des Peintres où, à terme, 333 logements seront démolis et l'offre reconstituée.

La nouvelle résidence – en L – est un bâtiment passif. Autre spécificité de ce programme de rénovation urbaine, la mise en place sur l'Îlot des Peintres, comme sur d'autres quartiers Anru de l'OPH, d'un Comité local d'évaluation et de suivi (CLES). Ce comité associe huit collaborateurs de l'organisme, huit clients-locataires dont quatre des nouvelles résidences et quatre des tours de l'Îlot des peintres (démolies ou vouées à l'être).

Cette initiative repose sur le principe de l'habitant acteur du renouvellement urbain, dans l'esprit de la loi Lamy et inscrit dans le projet d'entreprise de l'OPH. Son objectif est de pérenniser les investissements réalisés afin de maintenir une qualité de service dont le niveau a été sensiblement rehaussé en s'appuyant sur le point de vue des habitants. Car pour Partenord Habitat, les différents indicateurs (enquête de satisfaction, bilan de relogement, accompagnement social des locataires, clause d'insertion[1] dans les marchés de travaux de rénovation, faits d'incivilité ou troubles à la tranquillité) qui permettent de mesurer les progrès réalisés, ne reflètent pas la réalité perçue par les habitants, les seuls à pouvoir définir la valeur d'usage des logements. C'est pourquoi le CLES procède à l'évaluation : recueil et mise en commun des indicateurs, audition et interview des habitants, enquêtes afin de parvenir à un diagnostic et une analyse partagée entre l'OPH et les habitants. Il émet des avis, des propositions afin d'accompagner la prise de décision et de progresser dans la coproduction de la qualité de service.

Toujours sur ce site, au cœur du patrimoine (les clients les plus éloignés sont à 500 mètres) et au pied de la résidence René Magritte qui jouxte la résidence Bernard Buffet, a été installé un point service qui se substitue à celui existant voué à la démolition. Il vise à apporter un service rapide et efficace à tous les niveaux de la relation avec le client : de l'attribution d'un logement à la résiliation en passant par le traitement de la réclamation ou encore la demande de mutation. **F.X.**

(1) Dans le cadre de cette rénovation urbaine, l'objectif d'heures d'insertion a été largement dépassé avec 70 955 heures contre 32 332 inscrites dans la convention.

La desserte des appartements est organisée à partir d'une cage d'escalier principale, complétée par une cage d'ascenseur. Un deuxième escalier est situé en about Est des coursives.

EN BREF

Logement Français s'engage pour l'égalité des chances. L'ensemble des filiales du Groupe a signé une convention avec l'association NQT (Nos Quartiers ont des Talents). Les cadres et dirigeants sont ainsi conviés, sur la base du volontariat, à parrainer des jeunes diplômés issus des quartiers prioritaires ou de milieux sociaux défavorisés pour favoriser leur insertion professionnelle.

Convention CDC/Vallogis. Une convention de partenariat pour le financement et le développement de la construction de logements sociaux a été signée le 31 mars 2015. L'ESH connaît un fort développement dans les agglomérations d'Orléans et de Tours. Le financement de ses projets nécessitera la mobilisation de prêts sur fonds d'Épargne et le concours de la CDC.

Habitat du Gard opte pour IDEAL. Expérimenté avec succès depuis 2006 à Arras, le dispositif IDEAL arrive dans le Gard et va permettre la dématérialisation des demandes d'aide au logement des nouveaux locataires d'Habitat du Gard qui va les saisir à la place des locataires (avec leur accord) directement sur une plateforme Internet mise en place par la CAF et qui interagit avec le logiciel des gestion de l'OPH.

C'est le premier bailleur de ce département à entrer dans ce dispositif qui simplifie les démarches avec la CAF, diminue les risques d'impayés de loyer, facilite la gestion et en diminue les coûts et fiabilise les données.

NOUVELLES RÉALISATIONS

v Biscarosse (40). Sur le site désaffecté de la gendarmerie de Meyrie, Clairsienne développe un ensemble résidentiel de forme urbaine et de statuts diversifiés, maisons et petits collectifs : 118 logements, dont 34 en locatif conventionné, 14 terrains individuels à bâtir, et environ 70 en accession par la vente de quatre macro-lots. Le nouveau Meyrie est conçu comme un quartier jardin avec une forte présence de la nature et un traitement paysager s'inspirant de l'ambiance littorale et lacustre de Biscarosse.
L'achèvement des 34 villas locatives Aronnax (avec bardage bois, pergolas, jardin, cellier et garage) marque la fin d'une première étape. Coût par logement : 147 582 € TTC. Arch. : Lacrouts-Massicault. **Clairsienne**

^ Aubignan (84). La résidence « Hameau Saint-Pierre » est située dans un quartier résidentiel et composée de 32 villas en R + 1 (dont quatre sont conçues pour répondre au besoin des personnes handicapées). Ces habitations BBC ont été réalisées sous forme de hameaux organisés autour de cours centrales qui accueillent l'entrée des villas, les garages et les places extérieures de stationnement. Chaque villa dispose également d'un jardin privatif (avec un arbre planté). Des panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire sont discrètement installés sur les toitures. Coût : 5,8 M€. Arch. : Quailemonde Architectes. **Grand Delta Habitat**

Bourg Blanc (29). Maintenir des services médicaux accessibles et proposer des logements sociaux et des commerces en centre-bourg, c'est l'objet de cette opération mixte BBC Effinergie : trois locaux de professions médicales, un local commercial et huit logements avec accès indépendants par escaliers extérieurs et coursives. Coût total : 1,813 M€. Arch. : Collectif d'architectes, Brest (G. Fauvet, C. Nédélec, D. Provost). **Habitat 29 >**

v Cesson-Sévigné (35). Le programme « Cœur de ville » est composé de 54 logements, 34 locatifs et 20 logements en accession coopérative à la propriété et de locaux associatifs. Il est réparti sur 3 bâtiments avec, au centre, un square et un parvis.
Toutes les pièces de vie des logements sont orientées vers le sud ou l'ouest et sont ouvertes par de larges baies vitrées. Les matériaux principaux sont du bardage en clin bois et des panneaux de deux teintes : gris taupe et aspect rouille. Prix de revient : 4,8 M€.
Arch. : Atelier Loyer Architecture.
Archipel Habitat et Habitation Familiale

v Hondschoote (59). Le projet associe du locatif, de l'accession, de l'individuel et du collectif et comprend : 56 parcelles libres de constructeurs, 3 collectifs locatifs de 36 logements, un béguinage de 16 individuels locatifs. Les deux premiers collectifs de 27 logements locatifs ont été livrés et sont classés BBC. La résidence La Victoire (lieu d'une bataille célèbre qui a libéré Dunkerque en 1793) a pour caractéristiques : une maçonnerie brique, du bardage bois et zinc, une couverture zinc, des menuiseries aluminium équipées de volets roulants et un chauffage gaz à condensation. À noter : le chantier a été retardé pendant deux ans, pour cause de fouilles archéologiques. Coût de l'opération locative : 3,4 M€. Arch. : Abciss. **Maison Flamande**

INITIATIVES LOCALES

Trophée de l'utilité sociale

Après les Signatures qui, chaque année, mettent en avant les savoir-faire du groupe Arcade en matière d'architecture et d'innovation technique, a été lancée, fin 2014, la première édition du Trophée de l'utilité sociale, pour valoriser les actions innovantes en matière sociale conduites par les ESH du Groupe. Retour sur les projets primés.

Initié par l'Alfi[1], ce Trophée vient consacrer plus de quinze ans d'initiatives menées par les ESH du Groupe dans le cadre du Fonds d'initiatives locales qui soutient les projets sociaux conduits en lien avec les locataires et permet aux différents acteurs de se rencontrer, d'échanger, de partager leurs expériences afin de les reproduire sur d'autres territoires et de récompenser certains projets, comme l'explique Guillaume Brugidou, délégué général de l'Alfi. Au-delà de cet événement, un réseau de référents des initiatives soutenues par le FIL a été créé. « Il s'agit de promouvoir ces initiatives, moins visibles que le bâti, qui sont partie intégrante de notre mission sociale », poursuit Jacques Wolfrom, président du Comité exécutif du Groupe.

Cinq projets (jardins familiaux, jardins partagés, pièce de théâtre sur les questions de cadre de vie, audit des engagements qualité, relance du tri sélectif) soutenus par Aiguillon Construction, Antin Résidences, France Loire, Norevie et la SFHE, concouraient pour cette première édition. Deux ont été primés par le jury et un par le public.

Premier prix et prix du public : Norevie avec le projet « Mobilisation des habitants au sein des jardins familiaux » sur la résidence La Roseraie, à cheval sur deux communes, Douai & Cuincy (59). Un projet porté, à l'origine, par une dizaine d'habitants qui ont créé l'association La Clé de la Rose et sont allés au-devant des institutions (les villes, l'ESH, la sous-préfecture...) et des autres locataires pour monter ces jardins familiaux dans un quartier très enclavé, avec la volonté de changer son image. Ce projet a pu se concrétiser grâce à la mise à disposition par Norevie d'un terrain de 200 m² au pied de la résidence qui a été partagé en 10 parcelles, géré par l'association : neuf pour les locataires et une à vocation pédagogique, destinée aux élèves des écoles voisines avec qui un partenariat a été noué. L'ESH a également financé la pose des clôtures, le retournement du terrain, les premiers achats de matériel de jardinage, des récupérateurs d'eau de pluie et des abris de jardins. Aujourd'hui, l'association compte plus de 400 adhérents. Les habitants se sont pris en main ; les gens sortent de chez eux, se parlent ; et, au-delà de la reconquête des espaces verts, les activités se développent au sein de la maison de quartier ressuscitée comme les ateliers cuisine avec les légumes produits dans les jardins, des cours de zumba, une sensibilisation des enfants et des habitants au respect de l'environnement et au développement durable. Une habitante s'est présentée aux élections municipales.

Avec ce projet, la vie de quartier a repris.

Deuxième prix du jury : SFHE avec le projet « Aux Ménestrels, je trie, tu tries, nous trions », au Valdegour, à Nîmes. Quand la SFHE a racheté la résidence des Ménestrels, il n'existait pas de tri sélectif sur ce quartier en raison des *a priori* sur la capacité des habitants à s'investir sur la problématique environnementale. Puis, lors d'une réunion de gestion urbaine de proximité, le débat a été relancé et finalement tous les acteurs locaux ont décidé de choisir Les Ménestrels comme site pilote, pour relancer une dynamique collective autour du tri sélectif en habitat vertical, dans une zone urbaine prioritaire. Une convention a été signée avec le Sitom Sud Gard ; des actions collectives innovantes ont été développées et des outils de communication créés ; des aménagements adaptés réalisés et un suivi mis en place.

Pari réussi : plus de 70 % des locataires des locataires se sont mobilisés et le geste de tri se pérennise aux Ménestrels pour un coût faible. Fort de cette réussite, le Sitom est parvenu à impliquer Habitat du Gard, le plus gros bailleur du quartier, dans cette démarche.

Lors de cette remise de Trophée, le groupe Arcade a offert un chèque de 2000 € à l'association Cultures de Coeur, qui oeuvre depuis 2009, pour permettre l'accès aux pratiques artistiques et culturelles aux plus démunis des quartiers prioritaires, et avec qui le Groupe travaille. **F.X.**

(1) Alfi (Association pour le logement des familles et des isolées), créée en 1955 et intégrée au groupe Arcade, intervient pour toutes les entités du groupe sur le champ du très social. Elle est agréée pour ses activités d'ingénierie sociale, financière et technique, d'intermédiation locative et sociale.

DROIT DE RÉPONSE

La réparation du préjudice d'image de la personne morale

A l'occasion de rapports de faits de société ou faits divers dans les médias, il arrive que l'évocation de l'acronyme « Hlm » ou de prises de vues du patrimoine d'un bailleur social génère des confusions, raccourcis ou conclusions pouvant porter atteinte à l'image de la personne morale identifiable ou de la profession. La question se pose alors des possibilités de défense de celle-ci.

LE DROIT À L'IMAGE DES PERSONNES MORALES

Les personnes physiques bénéficient du droit à l'image qui leur permet de s'opposer à l'utilisation de leur image sans leur consentement[1]. Avec l'émergence d'Internet et le développement des réseaux sociaux, la question de la protection de l'image incorporelle (e-réputation) de la personne physique comme de la personne morale est devenue prégnante. Pour une personne morale, on parle alors d'atteinte à « l'image de marque », ce qui peut se traduire par une atteinte au signe distinctif (dénomination, logo) ou au service offert, à sa politique ou au travers d'attaques contre ses dirigeants, à la mise en cause de la représentation que le public se fait de la personne morale. En ce sens, la défense de « l'image de marque » signifie plus largement que les personnes morales revendiquent le droit à l'honneur, à la réputation dont elles disposent.

Pour cela, les personnes morales peuvent agir en justice pour défendre leurs intérêts matériels et moraux et demander réparation d'un préjudice propre ; ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire que soit mis en cause l'un de leurs membres.

LES CONDITIONS DE LA DÉFENSE DE L'IMAGE DE MARQUE

En dehors de la revendication de la protection auprès des tribunaux des attributs du droit à la propriété intellectuelle, lorsqu'il y a atteinte aux signes distinctifs ou actes de concurrence déloyale[2], la défense de l'image de marque de la personne morale s'envisage en présence de propos ou de diffusion d'actes diffamatoires ou injurieux.

Pour la réparation du préjudice subi, la mise en jeu de la responsabilité civile (article 1382 du Code civil) est à écarter[3] ; il ne peut être envisagé qu'une action en diffamation et injure publique sur les fondements des articles 32 et 33 de la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse modifiée.

Ceci dit, lorsque l'image de marque d'une personne morale est atteinte par de la diffamation ou des propos injurieux à la radio, dans une vidéo diffusée sur Internet ou dans un reportage télévisuel, celle-ci cherchera à agir, autant que faire se peut, rapidement afin d'éviter une « mauvaise réputation ».

Les conditions d'exercice du droit de réponse, dans le cadre d'une activité de communication audiovisuelle, sont régies par la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 qui dispose, en son article 6, que « toute personne physique ou morale dispose d'un droit de réponse dans le cas où les imputations susceptibles de porter atteinte à son honneur ou à sa réputation auraient été diffusées dans le cadre d'une activité de communication audiovisuelle ».

Ce droit de réponse multimédia[4] est donc ouvert à toute personne morale (entreprise, association, syndicat...).

Pour l'appréciation de la notion d'« atteinte à l'honneur et à la réputation », on peut se reporter aux dispositions de l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881 susvisée qui définit la diffamation et l'injure : « Toute allégation ou imputation d'un fait qui porte atteinte à l'honneur ou à la considération de la personne ou du corps auquel le fait est imputé est une diffamation. La publication directe ou par voie de reproduction de cette allégation ou de cette imputation est punissable, même si elle est faite sous forme dubitative ou si elle vise une personne ou un corps non expressément nommés, mais dont l'identification est rendue possible par les termes des discours, cris, menaces, écrits ou imprimés, placards ou affiches incriminés. Toute expression outrageante, termes de mépris ou invective qui ne renferme pas l'imputation d'aucun fait, est une injure ».

En ce sens, par une application stricte de l'article 29 de la loi de 1881, la Cour de cassation a rappelé que lorsque la condition d'atteinte personnelle est remplie, les allégations publiées peuvent constituer une diffamation « même si elles sont présentées sous une forme déguisée ou dubitative ou par voie d'insinuation »[5].

En revanche, une simple critique ou appréciation de valeur ne sera pas retenue comme un acte diffamatoire. En effet, la liberté d'expression, principe à valeur constitutionnelle, implique le droit de dénoncer, de critiquer un procédé, une politique, ce qui ne permet pas de considérer qu'il y a systématiquement atteinte à l'image de marque, la réputation d'une personne morale.

On relèvera que si, pour caractériser la diffamation ou l'injure dans la presse écrite (loi de 1881), il faut que la victime des propos litigieux mise en cause soit nommément désignée ou identifiable, pour l'exercice du droit de réponse multimédia, l'atteinte à l'honneur et à la réputation est caractérisée lorsque la victime est nommée, désignée.

L'exercice du droit de réponse caractérise la liberté d'expression par « un juste retour » : le refus d'insertion d'un droit de réponse est à l'appréciation du président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé.

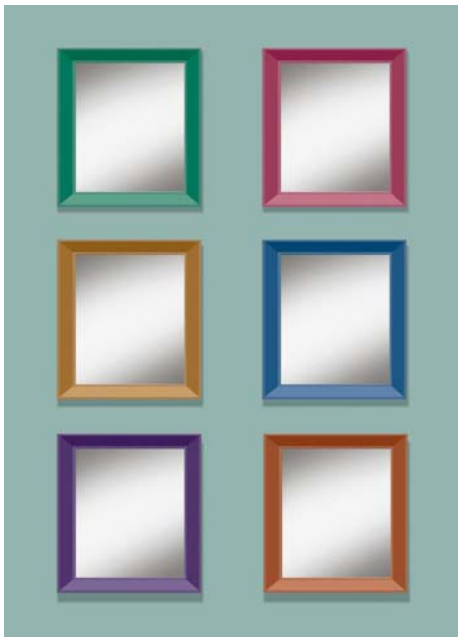
EXERCICE DU DROIT DE RÉPONSE ET ACTION EN DIFFAMATION

Rappelons qu'il y a lieu d'opérer une distinction entre exercice du droit de réponse et action en diffamation. Le premier vise la rectification des propos litigieux, la dernière vise la condamnation de l'auteur et l'obtention de dommages-intérêts. La portée de celle-ci est donc plus large que la défense de la réputation. L'un n'est pas exclusif de l'autre, les actions peuvent être intentées concomitamment étant précisé que pour l'action en diffamation,

le choix du terrain de la plainte (diffamation/injure) est important car il n'est pas possible de requalifier les faits à l'audience.
Dans le cadre de l'action en diffamation, la loi de 1881 prévoit une sanction plus lourde des propos diffamatoires ou injurieux lorsqu'ils sont prononcés à l'encontre d'un corps constitué ou d'une administration (45 000 € au lieu de 12 000 € pour un particulier). La personne qui s'estime victime de propos diffamatoires eu égard à ses fonctions doit donc préciser, lorsqu'elle intente l'action, si elle agit en sa qualité de représentant du corps auquel elle appartient ou en qualité d'individu.
Ainsi, pour illustration, en cas de mise en cause dans un support audiovisuel d'actes accomplis par un conseil municipal, tous les membres ont qualité pour agir ; le maire ou un élu a qualité pour agir en sa propre personne ou en qualité de représentant de la commune.
En revanche, l'exercice du droit de réponse est strictement personnel. Hors cas particulier[6], il est réservé à la personne victime de la diffamation, de l'injure, nommée ou désignée dans le support mis à disposition du public.

L'ACTION EN DIFFAMATION PAR UN CORPS CONSTITUÉ

Pour l'application de la sanction majorée, les articles 30 et 31 de la loi 1881 prévoient les personnes physiques ou morales pouvant s'en prévaloir.
Ils visent « les cours, les tribunaux, les armées de terre, de mer ou de l'air, les corps constitués et les administrations publiques » mais aussi, « à raison de leurs fonctions ou de leur qualité, envers le président de la République, un ou plusieurs membres du ministère, un ou plusieurs membres de l'une ou de l'autre Chambre, un fonctionnaire public, un dépositaire ou agent de l'autorité publique, un ministre de l'un des cultes salariés par l'État, un citoyen chargé d'un service ou d'un mandat public temporaire ou permanent, un juré ou un témoin, à raison de sa déposition ».
Il convient de préciser que l'on entend par « corps constitué », les personnes morales de droit public établies comme telles par la Constitution ou les lois (exemples : Assemblée nationale, Sénat, Conseil d'État, Conseil constitutionnel, les autorités judiciaires, administratives, les conseils municipaux, etc.).
Cela ne peut donc concerner les corps professionnels.



Avec l'émergence d'Internet et le développement des réseaux sociaux, la question de la protection de l'image incorporelle (e-réputation) de la personne physique comme de la personne morale est devenue prégnante.

SUR LA POSSIBILITÉ DE L'ACTION COLLECTIVE POUR L'EXERCICE DU DROIT DE RÉPONSE

Considérant que l'union fait la force, on pourrait s'interroger sur les modalités d'exercice d'un droit de réponse collectif ou pour le compte d'autrui, notamment, lorsqu'il est considéré qu'une atteinte est portée à la profession (« les Hlm », « les organismes Hlm »).
La vérification de cette possibilité se fait à la lecture du II de l'article 6 de la loi sur la communication audiovisuelle, renvoyant à l'article 48-1 de la loi du 29 juillet 1881 modifiée, qui envisagent les associations autorisées à agir en droit de réponse pour le compte d'une personne ou d'un groupe de personnes.
« Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits, se proposant, par ses statuts, de défendre la mémoire des esclaves et l'honneur de leurs descendants, de combattre le racisme ou d'assister les victimes de discrimination fondée sur leur origine nationale, ethnique, raciale ou religieuse, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les infractions prévues par les articles 24 (alinéa 8), 32 (alinéa 2) et 33 (alinéa 3), de la présente loi, ainsi que les délits de provocation prévus par le 1° de l'article 24, lorsque la provocation concerne des crimes ou délits commis avec la circonstance aggravante prévue par l'article 132-76 du Code pénal.
Toutefois, quand l'infraction aura été commise envers des personnes considérées individuellement, l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de ces personnes. »
Par conséquent, on relèvera qu'il s'agit d'un cadre bien spécifique qui ne peut couvrir une action présentée par une association ou une instance professionnelle.
Ainsi, s'agissant de notre secteur d'activités, si la diffamation est caractérisée, c'est à l'organisme Hlm en cause (car nommé ou désigné), de présenter sa demande d'exercice du droit de réponse, dans un délai de trois mois suivant la diffusion de l'émission contestée, ou la réception du message pour les services de vidéographie, par lettre recommandée avec accusé de réception au directeur de la publication du service de communication audiovisuelle concerné[7].
La diffusion de la réponse doit intervenir dans des conditions d'audience comparables au message comportant des imputations diffamatoires afin de rétablir l'honnêteté de l'information rapportée au public.

THÈME : propriété littéraire et artistique.

CONTACT : Huberte Weinum ; Direction des études juridiques et fiscales (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

(1) Cf. Actualités Habitat n° 793 du 30 mai 2005.
(2) La jurisprudence définit notamment comme acte de concurrence déloyale, le dénigrement qui recouvre tout acte ou comportement de nature à jeter publiquement le discrédit sur une personne ou une entreprise, même en l'absence de toute situation de concurrence, dès lors que la critique est inspirée par le désir de nuire à autrui.
(3) Cour de cassation, 1re civ., 11 février 2010, n° 08-22.111.
(4) Précédemment dans ces colonnes, le sujet avait été abordé en mettant l'accent sur le cadre juridique et la procédure à suivre pour exercer un droit de réponse sur Internet. Cf. Actualités Habitat n° 726 du 15 mai 2002, n° 776 du 30 août 2004, n° 928 du 15 juillet 2011.
(5) Cour de cassation, 1re civ., 5 janvier 2010, n° 09-844328.
(6) Voir infra : § sur la possibilité d'une action collective.
(7) Cf. décret n° 87-246 du 6 avril 1987 relatif à l'exercice du droit de réponse dans les services de communication audiovisuelle.

DROIT ET FISCALITÉ

FAX JURIDIQUE

Loi
Loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes (JO du 17 mars 2015).

Agréments
• Arrêté du 6 mars 2015 autorisant la transformation de la société anonyme d'Hlm Essonne Habitat en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'Hlm (JO du 19 mars 2015).
• Arrêté du 6 mars 2015 portant renouvellement de l'agrément de la Société anonyme gasconne d'habitations à loyer modéré du Gers (JO du 19 mars 2015).

ANCOLS
Arrêté du 17 mars 2015 fixant le montant du prélèvement sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction pour le fonctionnement de l'Agence nationale de contrôle du logement social (JO du 26 mars 2015).

Anru
• Décret n° 2015-299 du 16 mars 2015 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (JO du 18 mars 2015).
Ce texte est pris en application de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui a confié de nouvelles missions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
En premier lieu, l'agence aura la direction de la gestion et la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain. Ses prérogatives seront renforcées aux fins de promouvoir l'expertise française à l'international en matière de renouvellement urbain.
En second lieu, de nouveaux moyens d'action en matière d'investissement permettront à l'Anru de prendre des participations dans des sociétés concourant au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
• Arrêté du 23 mars 2015 portant nomination au conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (JO du 25 mars 2015).

Copropriété – Syndic
Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO du 28 mars 2015).
Annoncé depuis de nombreuses années, le contenu du contrat-type de syndic de copropriété dont la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 55*) avait inscrit le principe dans la loi du 10 juillet 1965 est désormais connu. Tout syndic de copropriété devra proposer un contrat conforme à un contrat-type annexé au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Les syndics de copropriété, notamment les organismes Hlm qui exercent cette activité, devront s'y soumettre pour leurs contrats « conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015 ».
Cela concerne aussi l'organisme Hlm, syndic élu comme syndic de droit dans les copropriétés issues de la vente Hlm (cf. article paru dans la revue *Actualités Habitat* n° 984 du 15 février 2014).
Ce texte fixe également la liste des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire, les honoraires du syndic étant déterminés de manière forfaitaire selon la loi ALUR.

Énergie et environnement
• Décret n° 2015-306 du 17 mars 2015 précisant le périmètre des prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements (JO du 19 mars 2015).
• Décret n° 2015-328 du 23 mars 2015 portant création du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (JO du 25 mars 2015).
Ce texte crée auprès du ministre chargé de la construction, un Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique chargé d'éclairer les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à la construction.
• Décret n° 2015-340 du 25 mars 2015 abrogeant le décret n° 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions (JO du 27 mars 2015).
Ce texte abroge le décret du 15 mars 2010 qui imposait un quota de bois dans les constructions neuves.
• Arrêté du 20 mars 2015 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (JO du 29 mars 2015).

QUESTIONS/RÉPONSES

Le locataire-accédant peut-il céder son contrat de location-accession PSLA ?
Oui, conformément aux articles 19 et 20 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le locataire-accédant peut céder son contrat, avant la levée d'option, à une personne physique, sauf opposition justifiée de l'organisme Hlm-vendeur.
Cette opposition doit être fondée sur des motifs sérieux et légitimes, tels que l'insolvabilité du cessionnaire. Le cessionnaire doit remplir les conditions de ressources pour les logements financés avec un PSLA.
Le contrat de location-accession peut soumettre la cession à l'agrément de l'organisme Hlm et ce dernier ne doit pas restituer les sommes versées par le cédant, le contrat se poursuivant avec le cessionnaire, il n'y a pas de résiliation du contrat de location-accession.

Un organisme Hlm peut-il envisager des actions de fidélisation de ses locataires afin de lutter contre la vacance, comme la remise de chèque-cadeau auprès de magasins de bricolage ?
La mise en place d'un système de « fidélisation » des locataires, visant à récompenser les clients les plus fidèles par un système de points fidélité donnant droit, au final, à l'octroi d'un chèque-cadeau, ne présente pas, en soi, d'obstacle juridique.
Cependant, on peut s'interroger sur l'aspect financier de l'opération pour l'organisme et la justification de l'affectation des sommes dépensées en cas de contrôle administratif.

la sérénité

VPSitex

le spécialiste de la protection du patrimoine immobilier vacant

VPSitex préserve, surveille, protège votre parc immobilier.

/ dissuasion & détection

- **Surveillance électronique** des zones « sensibles » (entrées d'immeubles, bureaux ou lieux d'accueil, locaux techniques) pour améliorer la sécurité des personnes et des personnels
- **Surveillance électronique** des chantiers : personnels, matériaux, matériels (échafaudages, grues, véhicules)

/ protection & prévention

- **Protection mécanique (portes, panneaux)** des logements vacants
- **Neutralisation** avant démolition des bâtiments
- **Installation** réglementée des DAAF

/ sécurité & intervention

- **Sécurisation** d'échafaudages
- **Protection** des friches
- **Coordination** avec les autorités

Un projet ? Une question ?
0892 707 607*
commandes@vpsitex.fr
24/7
*0,337 € TTC/mn

Sécurisez votre patrimoine. Préservez la valeur.

protection mécanique et électronique, valorisation
logement | tertiaire | chantier

vpsitex.fr

Numéro d'autorisation d'exercer délivrée par le CNAPS : AUT-075-2113-03-25-20140378087 - VPSitex - 8 rue Bernard Buffet - Le Cardinet - 75017 Paris
SAS au capital de 800 000 euros - RCS Paris 381289628 / Tous droits réservés / Photos: VPSitex / Conception Antigravité, Paris / mai 2014

INTRATONE

Derrière les solutions Intratone, **découvrez un monde d'économies.**

Avec Intratone, investir pour équiper ses halls d'immeuble, c'est fini !
Avec le forfait mensuel PREMIUM, vous accédez à l'interphone video de votre choix et à tous ses accessoires, intégrant même 10 ans de garantie matériel ! C'est du jamais vu ! Un tableau d'affichage numérique pour communiquer rapidement vers vos résidants, pour seulement 16 € ht/mois/hall. Alors, pourquoi se priver d'un tel service ?

FABRICATION FRANÇAISE · VIGIK · loi handicap CONFORME

Tél. 02 51 65 51 84 • www.intratone.fr

Mediapilote