

Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 817 DU 30 JUIN 2006



Mini coupe du monde de football à Mérignac (Aquitanis)



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

- A.G. des offices d'Hlm : réforme du statut, inquiétude sur les prix du logement
- Fonds structurels européens : nouvelles règles du jeu
- La réglementation thermique 2005

AIRELEC • ALDES • ALLIA • ALOMBARD • APPLIMO • AQUARINE • ARBAN GROSFILLEX • ARISTON •

ARNOULD • ATLANTIC

• BERNARD & LOUVET

• BERRY GROUP •

• CEVAM DESA •

CHAFFOTEAUX & MA

DMPTAGE IMMOBILIER

SERVICES • CUISINO

• DOITRAND • EKEM

MAGRI PREMDOR • E

ERMOBA • FERROLI •

FICHET SERRURERIE

ANCE FERMETURES •

FRANCO BELGE • FR

ET • IDÉAL STANDARD

• ILLBRUCK JOINTS E

ANSEN DESCASYSYSTEM



• JGIE • KALDEWEI • LAFARGE MORTIERS • LEGRAND • LES CÉRAMIQUES DE SARREGUEMINES • LES

ZELLES • MALO DE BELLEMEUR • MING • JOULET • NOVIFEM • PICO • SAINTE ANDOCK

• PIEL • PITTSBURGH CORNING • PLANET WATTOHM • PORCHER • RIELO • RICO • ROCA CHAUFFAGE

• ROTO FRANK • RP TECHNIK • SARLAM • SAUNIER DUVAL • SELLES • SIPA • SIRANDRÉ • SITEX •

SOMFY • STIEBEL ELTRON • TRAFLET EISENNT • TRUFRUIT • TRESCO • THERMOR • TRESCO •

TROAX • URMET FRANCE CAPTIV • VELUX • VIESSMANN • VITRA • YTONG SIPOREX • ZUCCHETTI.

L'outil incontournable

pour vos prescriptions

de produits



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



P.3



P.10



P.16



P.18



P.22

P.2 à la une

P. 2 Un comité interministériel pour le développement de l'offre du logement. • Feu vert de Bruxelles pour 15 nouvelles zones franches urbaines. • Avis pour les logements-foyers.

P.3 VIE INSTITUTIONNELLE

P. 3 Assemblée générale des offices d'Hlm : réforme du statut, inquiétude sur les prix du logement.
P. 7 Les résolutions adoptées.

P.9 QUARTIERS

P. 9 Sondage : le microcrédit dans les quartiers.

P.10 EUROPE

P. 10 Fonds structurels 2007-2023 : nouvelles règles du jeu.

P.12 SOCIAL

P. 12 Programme du 2^e trimestre 2006 du Réseau Habitat social pour la ville.
P. 13 Association pour le logement et l'entraide des salariés : des aides sur quittances. • Arc-en-Seine primé pour sa démarche Auton'home.

P.14 INFOS

P. 14 Lancement de la certification NF Maison individuelle démarche HQE. • Les hommes. • La décentralisation en débat.
P. 15 Colloque AMGVF sur la décentralisation. • Foncier : les propositions des géomètres-experts. • Convention sur le foncier à Rosny-sous-Bois. • Enquête sur les Français et leur logement.

P.16 ÉCHOS

P. 16 Meurthe-et-Moselle Habitat : l'approche environnemen-

tales. • Le logement social en Haute-Garonne. • Une résidence Efidis pour le handicap mental.

P. 17 Nominations. • Une convention de bonnes pratiques pour l'application du code des marchés publics (Archipel Habitat). • Regroupement des trois offices de Lille, Roubaix, Tourcoing.

P.18 ÉVÉNEMENTS

P. 18 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

P.19 ÉNERGIE

P. 19 Logirep teste le concept de maison passive.
P. 20 La réglementation thermique 2005 : vers des bâtiments plus sobres.

P.22 DÉVELOPPEMENT DURABLE

P. 22 Collecte sélective : un outil de formation didactique.

P.23 DROIT ET FISCALITÉ

P. 23 Régime de TVA pour les locaux d'activité : remboursement des charges et réparations locatives.
P. 24 Le point sur... les dégrèvements de TFPB.
P. 25 Fax juridique.

P.26 REPÉRÉS POUR VOUS

P. 26 Ouvrages sélectionnés.

P.27 FORMATION

P. 27 Afpols, 24^{es} rencontres-formation de la fonction sociale. • Guides formation-action : les marchés des sociétés d'Hlm. • Stages Afpols du mois de septembre 2006.

P.28 PRODUITS

P. 28 Nouveaux produits, nouveaux services.

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, télécopie : 01 40 75 68 21; Internet: www.union-habitat.org **Directeur:** Jean-Michel Doré. **Rédactrice en chef:** Soraya Méhiri. **Rédactrices:** Frédérique Xélot, Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Micheline Leseq. **Collaboration:** Nicole Rudloff. **Publicité:** Thierry Lesage. **Conception graphique:** Gavrinis. **Composition:** Biceps SARL (Paris 18^e). **Impression:** Déjà-CIFC Imprimeurs. 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° 0508G83187. **Dépôt légal:** 2^e trimestre 2006. **ISSN:** 1766-6066. **Administration-vente:** Service Editions de l'Union. **Service des abonnements:** Revue «Actualités habitat», l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél. : 01 40 75 52 63. **Abonnements et tarifs:** 22 numéros par an, plus deux suppléments «Table des matières»: organismes: 195 € TTC; autres: 335 € TTC; étranger: 345 € TTC; le numéro: 17 € TTC. **Photo de couverture:** © Aquitanis. **Publicité:** page 21. **Encart détachable** «Textes officiels» entre les pages 14 et 15.

► Un comité interministériel pour le développement de l'offre de logement

Présidé par le Premier ministre, un Comité interministériel pour le développement de l'offre de logement s'est tenu le 22 juin à Matignon, avec l'annonce d'un certain nombre de mesures dans le droit fil du Plan de cohésion sociale et du projet de Loi ENL, qui devrait être définitivement adopté par les deux assemblées le 30 juin. En prélude à ce comité, Dominique de Villepin et Jean-Louis Borloo ont signé la convention de mobilisation des terrains de l'Assistance publique- Hôpitaux de Paris à Issy-les-Moulineaux.

Le CIDOL a annoncé un certain nombre de mesures pour renforcer la production de logements autour de quatre axes :

► Améliorer l'accès au logement des jeunes.

Le Premier ministre a décidé :

- Une augmentation, dans le cadre du PCS, de l'offre de petits logements destinés aux jeunes.

- Une relance de la production des résidences sociales à destination des jeunes à hauteur minimum de 500 logements supplémentaires par an, financés en PLUS ou en PLAI, sur la durée du Plan ;
- Chaque préfet devra élaborer, avec l'ensemble des partenaires locaux, un plan « Logement des jeunes ». En outre, les acteurs locaux seront encouragés à développer des projets de microcrédit social s'appuyant sur la mobilisation du fonds de cohésion sociale ;

- Un groupe de travail réunissant les acteurs nationaux concernés sera mis en place en vue de remettre le 30 septembre des propositions ;

- Un dispositif spécifique sera mis au point dans le cadre de l'enquête logement Insee pour améliorer la connaissance sur le logement des jeunes.

► Mobiliser la Sonacotra pour le logement d'urgence et d'insertion.

- Il lui est demandé de construire d'ici à 2007 entre 500 et 1 000 logements à système de construction rapide dans le cadre d'une dizaine d'opérations provisoires pour héberger les populations et de s'engager dans un programme de rachat et de rénovation d'hôtels meublés dégradés et d'immeubles vacants vétustes en vue de

constituer une capacité d'hébergement et de logements d'insertion de 2 000 à 2 500 logements d'insertion.

- Par ailleurs, l'ensemble des opérateurs du logement social sera mobilisé afin de produire 2 000 logements sous forme de résidences sociales.

Dans cette perspective, la Sonacotra bénéficiera d'une dotation de 50 M€ et la CDC est invitée à étudier une augmentation de capital à son profit. Un décret permettant la délivrance de permis de construire à titre précaire, pour faciliter les opérations d'urgence, devrait être publié dans les meilleurs délais.

► Accélérer la création des 5 000 places en résidences hôtelières à vocation sociale prévues par le PCS.

- mettre en place deux filières de production visant à mobiliser organismes de logement social, SEM, investisseurs privés et intervenant soit par la transformation de bâtiments existants, soit par des constructions neuves ;

- proposer, lors du débat parlementaire de la loi de finances 2007, un mécanisme d'incitation fiscale auprès des investisseurs privés analogue aux mécanismes existant pour la construction ou la rénovation des résidences de tourisme en zones de revitalisation rurales et en villes nouvelles.

► **Mobiliser les terrains de l'Etat** pour engager la construction de plus de 30 000 logements d'ici à fin 2008. Plusieurs projets ont fait l'objet de décisions : les Bati-gnolles à Paris avec un protocole d'aménagement du site ferroviaire entre la Ville, RFF et la SNCF, les réserves foncières du ministère de l'Équipement situées à Champigny-sur-Marne, Chennevières, Ormesson et Villiers-sur-Marne où le préfet va se voir confier un mandat de négociation avec les élus locaux et l'apport gratuit de parcelles appartenant à l'Etat aux communes de Clichy-sous-bois, Montfermeil, Aulnay-sous-Bois et Garges-lès-Gonesse dans le cadre de projets de renouvellement urbain. ❖

► Feu vert de Bruxelles pour 15 nouvelles zones franches urbaines

La Commission européenne a donné son feu vert pour la création de 15 nouvelles zones franches⁽¹⁾ (annoncées sous réserve lors du Comité interministériel des villes du 9 mars 2006) en complément des 85 existantes. Elle a également validé l'extension du périmètre de vingt-neuf zones existantes et la prorogation jusque fin 2011 du régime d'exonérations fiscales

accordé aux entreprises qui s'installent dans ces zones. Un décret, à paraître cet été, fixera leurs délimitations. ❖

(1) Hérouville-Saint-Clair, Montbéliard, Orléans, Behren-lès-Forbach, Denain, Douchy-les-Mines, Hem, Aubry, Flers-en-Escrebieux, Roost-Warendin, Douai, Waziers, Lyon, Toulon, Avignon, Sens, Aubervilliers, Bobigny, Drancy, Pantin, Neuilly-sur-Marne, Choisy le Roi, Orly, Saint-André-Saint-Benoist.

► Avis pour les logements-foyers du ministère de l'Intérieur

Lors de sa séance du 6 avril 2006, la sous-commission permanente de la commission centrale de sécurité du ministère de l'Intérieur a formulé un avis concernant la réglementation s'appliquant aux logements-foyers pour personnes âgées⁽¹⁾. Cet avis – daté du 11 mai 2006 – confirme et officialise à l'attention des

services départementaux d'incendie et de secours, les évolutions réglementaires en cours qui ont été présentées dans *Actualités habitat* du 15 mars dernier. Il est consultable sur le site du ministère de l'Intérieur. ❖

(1) Nous reviendrons sur cet avis dans le prochain numéro.

Assemblée générale des offices d'Hlm

Réforme du statut, inquiétude sur les prix du logement

Cette année, l'assemblée générale des offices d'Hlm qui s'est tenue à Paris, les 30 et 31 mai 2006, était organisée en deux temps : une journée de débats sur le financement public du logement et l'activité avec trois tables rondes d'experts et de professionnels sur le contexte actuel, les acteurs et les métiers, et la dépense publique pour le logement, suivie de l'assemblée statutaire. Les offices d'Hlm ont relevé que malgré la politique des loyers, les taux d'effort des locataires n'ont cessé d'augmenter, notamment au cours des dernières années. Sur la réforme du statut qu'ils demandaient depuis longtemps, ils souhaitent que l'Etat admette l'autonomie de gestion pour une meilleure efficacité. Enfin, ils demandent à l'Etat d'agir afin que leur activité soit reconnue comme service social d'intérêt général par l'Union européenne.

Dans un contexte d'actualité parlementaire chargée puisque se discutait encore le projet de loi Engagement national pour le logement, les offices ont accueilli avec satisfaction l'annonce du retrait d'un amendement qui remettait en cause le quota de 20% de logements sociaux par commune fixé par l'article 55 de la loi SRU. Le matin même de l'AG statutaire, une délégation de la Fédération constituée du président Jean-Pierre Caroff, des vice-présidents Françoise de Veyrinas et Stéphane Peu et du secrétaire général, Jean Moulin, avait été reçue par le rapporteur du projet de loi.

Comme l'a souligné avec force Jean-Pierre Caroff, lors de la séance de clôture à laquelle participait Alain Lecomte, directeur général de la DGUHC, « il est important que ce seuil soit maintenu par commune et qu'il participe à une meilleure répartition du logement social. Désormais, les logements locatifs sociaux vendus à leurs occupants seront conservés pour cinq ans dans le décompte des 20% ». Les offices sont attachés à cette obligation qui, d'une part, confirme le rôle que joue le logement social, sachant que de nombreuses familles et personnes



◀ Jean-Pierre Caroff.
© L. Vidal



Alain Lecomte. ▶
© L. Vidal

ont du mal à se loger et, d'autre part, soutient le plan de cohésion sociale dans lequel les organismes Hlm se sont engagés à construire 390 000 logements sur la période 2005/2009. A cet égard, Alain Lecomte s'est réjoui des premiers résultats des organismes, à savoir 80 000 logements sociaux. « Il faut poursuivre l'effort, compte tenu du retard accumulé, a-t-il indiqué ; la convention engage tous les organismes et nous avons demandé aux préfets de repérer les organismes non constructeurs qui en auraient les moyens et se situeraient dans des zones où la demande existe ».

Plusieurs résolutions (voir page 7) ont fixé les orientations de travail des offices et leurs préoccupations dont l'une relève que « malgré la politique de modération des loyers, les taux d'effort des locataires du logement social n'ont cessé d'augmenter, notamment au cours des dernières années ». « Depuis le couplage des aides à la personne, on a cherché à évaluer le taux d'effort supportable, en travaillant sur l'objectif moyen de 20%, après déduction des aides. Où en sommes-nous aujourd'hui, s'est interrogé le président. Il faut que nous traitions plus précisément du logement social, en considération de son coût pour les locataires. Nous n'avons pas de référence pratique depuis l'enquête logement de 2002 et nous mesurons mal l'impact réel des charges qui augmentent différemment dans le secteur social et le secteur privé, avec l'âge du patrimoine et les besoins de maintenance ».

Une conférence nationale sur l'économie du logement

En effet, le contexte de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale est marqué par des coûts de construction élevés face aux surenchères foncières et immobilières.

lières des marchés, l'impact des normes et les cours mondiaux des matériaux. « Les coûts de production sont devenus exorbitants pour nos objectifs de qualité et de mixité sociale à prix modérés pour les locataires. L'explosion de l'investissement immobilier a produit une telle dérégulation des conditions du logement que nous nous demandons réellement quel peut être l'avenir social de la politique du logement face à l'avenir financier de l'immobilier. Nous les offices, nous construisons pour que le logement conserve un avenir social, pour qu'il soit accessible à tous ».

S'inquiétant de la pérennité du circuit public du financement du logement, ils demandent que l'Etat garantisse la centralisation de la collecte de l'épargne et les caractéristiques d'accès aux prêts pour le logement social. Ils proposent que soit organisée début 2007, une conférence nationale sur l'économie du logement avec les professionnels et les pouvoirs publics. Ils « appellent l'Etat à relancer des discussions sur les charges locatives et demandent au ministre d'évaluer l'incidence de la hausse de l'énergie sur les charges ».

Concernant la réforme du statut, contenue dans le projet de loi ENL et qui était demandée depuis une dizaine d'années, « l'Etat doit admettre l'autonomie de gestion dans l'application des contrôles du statut et du rattachement, indique la première résolution, et reconnaître que la loi de 1982 supprimant la tutelle d'Etat sur les collectivités locales s'applique à leurs établissements publics pour le choix des dirigeants et les rapports avec eux ». « Ce qui motive la démarche, a insisté Jean-Pierre Caroff, c'est la volonté de trouver une nouvelle efficacité pour les offices en conservant le statut public et le rattachement local ».

Être reconnus comme service social d'intérêt général

Exerçant une activité d'intérêt public, les offices veulent être reconnus comme service social d'intérêt général par l'Union européenne : « il faut que nous soyons, avec les sociétés d'Hlm, définitivement

reconnus dans l'espace européen comme une activité d'intérêt général, dont la mission et la finalité des moyens visent un intérêt social et non un intérêt économique même si nous avons un fonctionnement d'entreprises. Là aussi, il ne faut pas confondre, dans la qualification du service, le but et les moyens ». Enfin, la fédération est prête à participer aux réflexions professionnelles et aux dis-

cussions éventuelles avec l'Etat sur les possibilités d'acquisition de leur logement par les locataires. Mais ils entendent demeurer maîtres des objectifs et des décisions de vente. Dans tous les cas, l'accord des communes doit être obligatoire, l'Etat étant lui aussi garant de la place du locatif social, selon le principe fixé par la loi, que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national ».

Un colloque sur le financement public du logement



▲ Séance d'ouverture du colloque. © L. Vidal

La journée du 30 mai a été consacrée à un colloque sur « le financement public et l'activité des offices », auquel ont participé à côté d'experts, des hommes politiques et des professionnels du monde du logement (banquier, maîtres d'ouvrage). De nombreux points de ces débats ont alimenté les résolutions (publiées pages 7) de l'assemblée générale. Ces débats, animés par Philippe Méchet, président de l'Institut européen d'analyse géo-économique, feront l'objet d'actes publiés dans les prochains mois. Ces échanges se sont structurés en trois temps : le contexte actuel, les acteurs et les métiers, la dépense publique pour le logement.

► Première table ronde

« Les évolutions que les changements dans les politiques publiques et les marchés imposent au secteur social »

Deux experts : Michel Bouvier, professeur de

finances publiques, Panthéon-Sorbonne et Jacques Plas, responsable des études et recherches, à Axa immobilier. **Les intervenants :** Pierre-André Périssol, ancien ministre ; Gérard Hamel, député ; Jean-Pierre Jouyet, chef de l'Inspection générale des finances ; Jean-Yves Mano, président de l'Opac de Paris ; Jean-Pierre Giacomo, président de la CNL ; Patrick Doutréline, délégué général de la Fondation Abbé Pierre ; Jacques Mayoux, directeur général d'Aquitanis ; Jean Moulin, président d'Alcéane. **Un rapporteur :** Marie-Christine Esclassan, professeur de finances publiques à Panthéon-Sorbonne.

Michel Bouvier campe le décor de la nouvelle gouvernance financière publique, en gestation depuis la fin des années 1970, avec en toile de fond une crise financière durable de l'Etat dans un contexte de réformes institutionnelles d'ampleur comme la décentralisation, la monnaie unique, le développement des finances sociales et la généralisation

d'une conception plus libérale de la société au niveau mondial. Il en résulte une perte de sens des concepts essentiels sur lesquels les finances publiques étaient fondées et dans un second temps, une autre manière de les appréhender, sous la pression de normes budgétaires et comptables internationales, avec l'introduction d'une rationalisation de la gestion et d'une logique de performance qui bouscule la culture publique. C'est tout l'objet de la LOLF, véritable révolution des logiques politiques et administratives, qui redéfinit de manière radicale l'étendue des pouvoirs financiers du Parlement, qui ne se bornera plus comme auparavant à faire des choix budgétaires en termes de moyens. Les parlementaires pourront remettre en cause les programmes d'une mission, faire passer des crédits d'un programme à un autre ou substituer des crédits de fonctionnement à des crédits d'investissement, et vice versa. Prenant modèle sur l'entreprise, la LOLF institutionnalise le contrôle de gestion et fait de la performance (avec la création d'indicateurs) un critère essentiel de gestion.

Pour parfaire le tableau, Jacques Plas présente les évolutions des marchés résidentiels dans les cycles de l'activité économique et rappelle que le secteur du logement a fait l'objet ces dernières années de mesures de soutien, à un rythme soutenu, qui ont surtout bénéficié à la construction de maisons individuelles. Alors que le vieillissement de la population devrait plutôt inciter à moyen terme à un retour vers le centre-ville et le logement collectif. Aussi insiste-t-il sur la nécessité, pour mieux résoudre la crise du logement, de bien analyser les évolutions démographiques, la mobilité des ménages, et les besoins des familles, et de ne pas oublier que le produit logement est en concurrence avec d'autres dans le choix des investissements, en un mot de mettre en place des outils d'analyse des besoins et de mesures de la solvabilité des ménages pour bien orienter la politique du logement.

Si aucun des intervenants ne conteste le bien fondé d'une quête de bonne gestion

des finances publiques, plusieurs (MM. Mano, Doutreligne, Giacomo) ont rappelé que le logement reste un bien essentiel que l'on ne peut réduire à une logique de performance économique pure ; il conviendrait d'y adjoindre des critères de performance sociale dans certains secteurs, pour éviter notamment tout dévoiement, comme certains le redoutent pour les mutuelles.

Du côté des offices, la bonne gestion est une priorité pour dégager des marges de manœuvre et pouvoir loger une clientèle de plus en plus pauvre. Le fait d'être passé d'une comptabilité publique à une comptabilité privée, souligne Jean Moulin, a permis à l'Opac du Havre d'économiser douze postes budgétaires. Jacques Mayoux voit des marges de productivité dans une baisse du taux de rémunération des circuits de collecte du livret A, qu'il considère trop élevé.

Autre interrogation : l'efficacité des aides apportées au marché par l'Etat. Jean-Pierre Jouyet pose la question de savoir s'il ne faudrait pas, dans le contexte actuel où les liquidités sont supérieures aux opportunités de placement, utiliser les ressources publiques et notamment celles de la CDC sur la politique foncière ? Enfin, Pierre-André Périssol réaffirme que les politiques publiques sont bien là pour corriger les dysfonctionnements du marché ; mais, qu'en revanche, le marché est indispensable pour guider les politiques publiques. Et que les offices, véritables opérateurs publics ont un rôle spécifique à jouer pour diversifier l'habitat et équilibrer locatif social et accession sociale.

► Deuxième table ronde

« Missions sociales et stratégies d'acteurs dans le Mouvement social pour l'habitat »

Deux experts : Jean-Claude Driant, professeur à l'IUP et à Paris XII, Val-de-Marne ; Jean-Philippe Brouant, maître de conférences à Panthéon-Sorbonne. **Les intervenants :** Dominique Braye, sénateur ; Jean-Paul Alduy, sénateur, président de l'Anru ; Michel Delebarre, président de l'USH, ancien ministre d'Etat ; Claude Sadoun, président du Crédit

immobilier de France ; Christian Gazet du Chatelier, vice-président de la Fédération des ESH ; Jean-Pierre Caroff, président de la Fédération des offices d'Hlm ; Bernard Lacharme, secrétaire général du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. **Rapporteur :** Yves Jégouzo, professeur de droit public à Panthéon-Sorbonne.

Pour Jean-Claude Driant, la conjonction des évolutions socio-économiques du fonctionnement des marchés locaux avec les réformes institutionnelles des dix dernières années a modifié en profondeur le rôle et le positionnement des acteurs du logement social. Ainsi, après la période de relative détente de la demande à la fin des années 90, on observe aujourd'hui un blocage de l'ensemble des secteurs locatifs et le durcissement du clivage entre les ménages propriétaires et ceux qui ne le sont pas. Pour le parc social, cette situation se traduit par une baisse du taux de rotation qui provoque l'allongement du temps d'attente⁽¹⁾ : par ce seul fait, on a perdu trois années de production. Cette situation rejailit sur les conditions de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, le cadre institutionnel a été bouleversé par les récentes réformes qui renforcent la territorialisation des politiques tout en maintenant une forte dimension d'injonctions d'Etat (PRU, Plan de cohésion sociale). S'y ajoutent des réformes structurelles : gouvernance des ESH, réformes à venir des offices de l'habitat et des Saci. Dans ce contexte, les missions des opérateurs évoluent : possibilité d'exercer leur rôle de maîtres d'ouvrage urbains pour les opérations de renouvellement urbain, diversification de l'offre et des services, des façons de faire (Vefa, restructuration...) et des compétences internes. Va-t-on, demande Jean-Claude Driant, vers un partage des tâches entre les offices (proximité avec les collectivités territoriales) et les ESH (enjeux économiques des actionnaires) ? Tous les acteurs sont engagés dans un apprentissage de partenariat, une montée en puissance du savoir-faire au sein des collectivités en pleine reconfiguration. Pour les organismes, l'enjeu sera de

poursuivre leur apprentissage du territoire comme référence majeure et de développer la coopération entre les opérateurs et ce à un moment où apparaissent sur le marché de nouveaux produits assimilés au logement social (Foncière, Borloo populaire, conventionnés Anah). Jean-Philippe Brouant a développé la permanence du concept de la maîtrise d'ouvrage sociale. Une notion qui n'a pas d'existence juridique mais qui définit les fondamentaux et des caractéristiques : « une fonction d'intérêt général dont l'organisme ne peut se démettre » ; la production et la gestion de produits avec des caractéristiques techniques et des prix contraints par le CCH pour des populations à revenus modestes ; au niveau communautaire, l'exonération de taxe sur les vacants par le conseil constitutionnel. Les organismes assurent une maîtrise complète ; ils ne peuvent se démettre de leurs fonctions et assurent dans le temps ; les logements sont grevés d'une servitude d'affectation sociale. Et de poser la question de savoir s'il faut aller vers un partage des activités : production au privé, gestion aux organismes ?

Tout converge vers un renforcement des collectivités locales, comme le souligne Dominique Braye, et une montée en régime des Epic ; et les organismes sont bel et bien confrontés à un nouvel environnement et à la concurrence. Nouveauté, comme le note Claude Sadoun, « le privé revendique d'entrer dans le champ du social ». Pour répondre à cette proposition opportuniste, les organismes doivent présenter une offre globale, jouer les complémentarités et avoir une forte force de frappe en développant notamment la mise en commun de leurs moyens. « Synergie, économie d'échelle et simplification des circuits administratifs » sont aussi les propositions de Christian Gazet du Chatelier pour construire la ville. Car les organismes ne sont plus, rappelle Jean-Paul Alduy, de simples gestionnaires, « ce sont des producteurs de ville ».

« Une mutation à assumer, mais allons-nous être à la hauteur ? Allons-nous réussir à organiser les synergies, à nous orga-

niser sur le territoire, car là est le véritable enjeu », pour Michel Delebarre. Jean-Pierre Caroff opte plutôt pour « la possibilité pour les offices de déléguer des compétences, tout en gardant la main » ; et à égalité de compétences entre les acteurs.

► Troisième table ronde

Les équilibres financiers au profit de la finalité sociale

Deux experts : Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université de Nanterre ; Paule Quilichini, maître de conférence à la faculté de droit d'Orléans. **Les intervenants :** Hélène Eysartier, direction du Budget ; Francis Mayer, directeur général de la CDC ; Etienne Guéna, président de l'Anpeec ; Paul-Louis Marty, délégué général de l'USH ; Stéphane Peu, président de l'Opac Plaine Commune Habitat ; Alain Lecomte, directeur de la DGUHC. **Rapporteur :** Claude Taffin, l'USH.

Pour Michel Mouillart, le paysage a changé, notamment parce que la conception du rôle et de la place du secteur locatif social dans les politiques publiques a continué d'évoluer. En 2005, hors les aides à la personne et les actions en faveur des plus démunis, le secteur locatif social ne bénéficie plus que de 23,5 % des dépenses de la collectivité en faveur du logement, soit moins que le secteur locatif avec 25,6 %. Depuis le début des années 2000, l'effort budgétaire est en recul, les aides personnelles sont malmenées, l'offre nouvelle est inadaptée à la demande et les équilibres de financement délicats pour le logement social. Il s'inquiète, par ailleurs, de l'impact négatif qu'une poursuite dans la voie de la « déliaison » ne manquerait pas d'avoir sur le logement social et pose la question de l'avenir du livret A et de ses évolutions, notamment sur les taux d'intermédiation des collecteurs, tout en demandant que le principe de la centralisation de la collecte soit réaffirmé. A ses yeux, aucun dispositif de droit européen ne s'oppose, en effet, à l'existence d'un dispositif financier public afin de réaliser des objectifs définis par l'Etat, sans préjudice des obligations de concurrence.

Paule Quilichini a explicité la technique

de la déconcentration, qui associe la déconcentration et la décentralisation dans un cadre contractuel et a décliné les avantages de la délégation sur la décentralisation, le rôle des EPCI et dressé un bilan des premières générations de délégations.

Alain Lecomte conteste le bilan présenté par Michel Mouillart, et sur la base des chiffres des Comptes du logement constate une stabilité des aides de l'Etat qui n'inclut ni le Plan de cohésion sociale ni le PRU et rappelle que les premiers délégués se disent satisfaits. Hélène Eysartier va dans le sens du directeur de la DGUHC, et « ne voit aucun signe manifeste de la décru des aides de l'Etat ». Elle revient sur la nécessité pour l'Etat de maîtriser la dépense publique pour réduire l'endettement et de s'interroger sur le bien fondé de certaines aides, notamment sur les surcoûts fonciers qui participeraient à la surenchère du foncier. Etienne Guéna se dit satisfait et confiant de l'évolution du 1 %. Stéphane Peu déplore de ne pas voir arriver l'aide promise aux maires bâtisseurs et demande à ce que l'argent récupéré auprès des Caisses d'Epargne soit affecté au logement social.

François Mayer réaffirme la volonté de la CDC de continuer à centraliser les ressources du Livret A et de rester la garante de la pérennité du système. « Un système qui garantit un financement non discriminatoire sur l'ensemble du territoire. Un système souple, qui autorise comme cela a été fait, la renégociation de la dette. Quant à la banalisation du Livret, la décision ne lui appartient pas. Paul-Louis Marty confirme son attachement à ce système et à la CGLLS, et appelle à la vigilance en cas de tentation d'évolution. Par ailleurs, il dénonce la complexité des systèmes de financement et s'inquiète du besoin d'injecter toujours plus de fonds propres et d'emprunter davantage pour monter des opérations. Enfin, Jean-Pierre Caroff affirme que « toute remise en cause du Livret A serait catastrophique » et affirme son opposition à la déliaison. ❖

(1) 1 point = une année de production.

Les résolutions adoptées

L'Assemblée générale des offices a été l'occasion d'un débat sur le financement public du logement et sur les conditions de l'activité. Les offices sont confrontés à des projets importants pour leur action et à un contexte lourd d'incertitudes pour un avenir social dans le logement. Ils souhaitent que l'Etat, qui veut fixer des objectifs de performance à l'activité des organismes et à l'organisation du tissu Hlm, prenne en compte la réalité des changements à opérer, notamment sur les points suivants :

1 L'organisation des offices et leurs évolutions

► **Les offices publics de l'habitat :** Le cadre juridique des futurs offices publics de l'habitat devra leur donner des marges d'initiative et de décision. L'Etat doit admettre l'autonomie de gestion dans l'application des contrôles du statut et du rattachement. En particulier, les offices demandent qu'il reconnaisse :

- que la loi du 2 mars 1982 qui a supprimé toute tutelle d'Etat sur les contrats des collectivités locales, s'applique à leurs établissements publics pour le choix de leurs dirigeants et les rapports avec eux ;

- que les procédures des marchés publics et du contrôle local doivent être assouplies et adaptées aux besoins d'efficacité quotidienne pour une meilleure réactivité dans les concurrences locales.

► **Les regroupements et coopérations des offices :**

Pour les regroupements entre offices, il s'agit :

- d'une part, de favoriser les évolutions de rattachement vers les niveaux territoriaux dotés des compétences de politique d'habitat et de donner aux fusions entre offices des textes adaptés aux aspects pratiques et politiques de ces démarches, sans écarter toute nécessité particulière de rattachement à des syndicats mixtes ;

- d'autre part, de donner aux offices les moyens d'organiser entre eux des coopérations par délégation de compétences au profit de l'un d'entre eux ou d'une structure commune de droit public à créer à l'initiative des collectivités de rattachement. Pour les coopérations avec des sociétés, il est nécessaire :

- avec les SA d'Hlm, d'adapter les possibilités de prises de participation aux règles sur l'actionnariat de référence, dont le cas d'actionnaire majoritaire n'est qu'un aspect ;

- avec les SEM, de situer les offices dans les actionnaires publics notamment pour celles qui dépendent des collectivités de rattachement, et de clarifier les modalités des conventions de gérance.

Les offices constituent la première offre de logements locatifs

sociaux accessibles à des catégories diverses de populations sous conditions de ressources. Ils demandent que l'Etat retienne pour le logement social la qualification européenne de service social d'intérêt général.

2 La construction locative, la rénovation urbaine et la réhabilitation

► **La construction locative sociale :** L'Assemblée générale souligne l'effort de mobilisation des offices dans la réponse des organismes d'Hlm aux objectifs fixés en 2005 avec l'Etat et les collectivités locales par l'accord Etat-Union. Les offices demandent une concertation plus approfondie avec le Mouvement social pour l'habitat sur le niveau et la structure des objectifs 2006 en locatif, dont les PLS avec la Foncière.

► **La rénovation urbaine :** Les offices veulent alerter l'Etat, ainsi que l'Anru et ses partenaires, sur les conséquences qu'aura un arrêt de l'examen des projets sur des quartiers non prioritaires et pour lesquels la participation des collectivités locales est jugée insuffisante. Ils demandent que soient mis en œuvre les moyens du financement de cette « impasse », qui correspond à des projets dans lesquels les collectivités et les offices sont déjà engagés, et dont les conséquences seraient préjudiciables aux organismes.

Ils appuient la réflexion menée au sein de l'Anru pour simplifier les modalités de paiement des subventions et réduire les délais de paiement. Ils demandent que les signatures des conventions soient respectées et que les modifications du règlement général de l'Anru ne leur soient pas appliquées de manière rétroactive.

Ils demandent que des améliorations soient apportées aux conventions Anru, aux règles sur le relogement et aux moyens à mettre en œuvre localement pour la conduite des projets avec des opérateurs dédiés dans les nouvelles concessions d'aménagement. Ils attirent l'attention de l'Anru sur les dossiers qui nécessitent un bon niveau de réhabilitation.

► **La réhabilitation :** Les offices rappellent que la rénovation urbaine ne couvre pas à elle seule tous les besoins de réhabilitation du parc social et défendent le maintien de la Palulos dans les programmations.

3 Le financement du locatif social

L'exigence sociale d'efficacité financière doit être un objectif commun à la gestion des organismes d'Hlm et à l'emploi des

ressources que mobilisent la CDC comme le 1% logement. Le rôle central de la CDC doit être confirmé et amélioré, notamment en abaissant le coût de la collecte, au profit de l'efficacité du financement du logement social. Le « droit au prêt » auprès de la CDC doit être maintenu et, à cette fin, les caractéristiques de la liaison entre les aides publiques (subventions et avantages fiscaux) et le financement doivent être défendues. Les possibilités d'accès au 1% doivent, dans l'application des conventions avec l'Etat, être plus largement ouvertes aux offices.

La délégation des aides de l'Etat n'est pas un transfert de charges sur les collectivités locales, et elle doit s'appuyer sur les PLH. Il faut évaluer les parts qui reviennent à l'Etat et aux collectivités pour assurer les aides publiques nécessaires au financement des programmes nationaux de cohésion sociale et de rénovation urbaine. Les offices rappellent l'engagement de l'Etat de régulariser les versements de subventions.

4 Le coût du logement et le taux d'effort

Les taux d'effort n'ont cessé d'augmenter, notamment au cours des dernières années. Les modalités de la gestion locative et les conditions du financement sont indissociables pour lutter contre ces évolutions : il faut diminuer le coût des prêts et de la dette pour mieux contenir le prix du service, et faire de la maîtrise des charges un atout de la gestion locative à loyers modérés.

Les concurrences sur les marchés immobiliers et fonciers ainsi que les caractéristiques de la demande rendent les opérations sociales très difficiles. L'impact des normes nationales et européennes est fortement ressenti dans les coûts de la construction et le prix des services liés au logement. Les offices demandent au ministre du Logement d'évaluer les incidences de la hausse de l'énergie qui pèse lourdement sur les charges.

Les offices rappellent que les aides personnelles sont indispensables pour mener une politique de logement à loyers modérés et contenir les taux d'effort. Dans ce contexte général de difficultés, ils demandent à l'Etat d'organiser dès le début 2007 une concertation nationale sur l'économie du logement entre tous les acteurs.

5 L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété doit être identifiée dans l'objet social des organismes d'Hlm comme s'exerçant sous conditions de prix et de ressources, dans le cadre des politiques locales pour des besoins de diversité de l'habitat et d'insuffisance de l'offre d'accession. Ainsi définie, elle correspond à tous les organismes et constitue une mission de service social d'intérêt général.

Une activité plus large de promotion de logements pour la vente est compatible avec le rôle assigné aux organismes d'Hlm pour

contribuer à la diversité de l'habitat. Il convient d'en préciser les conditions d'exercice et les rapports avec le locatif social et l'accession sociale, et de réorganiser le dispositif des garanties pour le rationaliser et le clarifier selon la nature des opérations.

6 Principes pour une réflexion à conduire avec l'Etat sur la vente des logements locatifs sociaux

La politique du logement assigne aux organismes de construire plus de locatif social afin de répondre aux besoins et de favoriser la diversité de l'habitat, et la loi déclare que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national ».

Depuis que la loi a autorisé la vente des logements locatifs sociaux, les organismes d'Hlm l'ont pratiquée à leur mesure, et ils entendent demeurer maîtres des objectifs et des décisions. Les appréciations sur les objectifs de la vente sont différentes et vont de pair avec l'appréciation des besoins de logements et du rôle du locatif social pour répondre aux attentes. Elles doivent aussi prendre en compte les risques pour la gestion du parc et ses évolutions, notamment en collectif.

Dans ces conditions, on ne peut pas admettre un dispositif national, unilatéral ou conventionnel, qui fixerait des normes de mise en vente de patrimoines locatifs sociaux, à quelque niveau que ce soit :

- Les offices défendent l'idée que la vente des logements locatifs doit être exclue dans les communes qui n'ont pas au moins 20% de logements locatifs sociaux au sens de la loi ;
- Dans tous les cas, l'accord des communes doit être obligatoire ;
- S'il veut intégrer la vente à la politique du logement social, l'Etat, qui est garant des objectifs que la loi assigne au locatif, doit concevoir des dispositifs de modération des décisions locales. Les objectifs de vente doivent être limités dans les secteurs où la demande de logements locatifs est particulièrement importante et entraîne des délais de réponse de plusieurs années laissant une part considérable de demandes insatisfaites, notamment dans les grandes agglomérations ;
- Il faut bien situer la vente par rapport à l'objet des Hlm et au rôle du locatif social : la pratique de la vente offre des solutions pour contribuer à des objectifs de répartition du locatif sur les territoires ;
- Il faudra pouvoir mettre en œuvre des dispositions anti-spéculatives pour garantir une juste affectation des aides que l'Etat a mobilisées pour construire et gérer les logements mis en vente ;
- Les arbitrages sur la vente du parc social dépendront d'une réelle prise en compte par la programmation de la nécessité de renouveler le patrimoine locatif vendu et des capacités de chacun à le faire, ainsi que d'un régime fiscal adapté aux cessions d'immobilier social, au-delà de toutes les considérations techniques nécessaires pour faciliter les cessions. ❖

Sondage

Le microcrédit dans les quartiers

Fin mars, l'ADIE (Association pour le droit à l'initiative économique) organisait la seconde édition de la semaine du microcrédit afin de mieux faire connaître ce mode de financement des microentreprises qui permet aux chômeurs et aux Rmistes de créer leur propre emploi. Pour l'occasion, l'IFOP avait réalisé un sondage pour l'ADIE et le Crédit immobilier de France.

Selon ce sondage réalisé entre le 22 et le 28 mars auprès d'un échantillon représentatif de 702 personnes, 27 % de l'ensemble des habitants des ZUS, contre 20 % de l'ensemble des Français, auraient envie de créer une entreprise, d'en reprendre une ou de se mettre à leur compte. 50 % de ces entrepreneurs potentiels sont âgés de 18 à 24 ans. Ces résultats traduisent à la fois la difficulté de trouver un travail salarié et le dynamisme de la population des quartiers, la plus jeune de France.

Parmi les personnes qui ont un projet précis ou qui veulent créer leur entreprise avant cinq ans, 73 % n'ont jamais entendu parler du microcrédit. Plus de la moitié ayant envie de créer leur entreprise considèrent que les principales mesures pouvant faciliter la création dans les quartiers sont l'accès aux locaux professionnels à des prix abordables, la réduction des charges sociales, la simplification des démarches administratives et l'accès au crédit. Un peu moins de 50 % pensent que la création serait également facilitée par une prime de 2 000 euros pour ceux qui ne disposent pas de fonds propres et par l'accès gratuit à l'accompagnement. Si l'ensemble de ces mesures était appliqué, 78 % des personnes trouvent que l'officialisation des petites activités artisanales et commerciales, menées aujourd'hui de manière non déclarée, serait également facilitée.

Ces résultats sont supérieurs à ceux de la moyenne nationale pour ce qui concerne la propension à entreprendre.



▲ El Alya Serhani. La main de Fatma, salon de thé oriental. © G. Ghilardi

Ils rejoignent l'analyse de l'ADIE qui, sur la base de l'action menée notamment avec l'appui du Crédit immobilier, évalue le nombre potentiel de créateurs d'entreprise dans les quartiers à 10 % de la population active.

Pour l'heure, l'ADIE finance chaque année 6 000 microentreprises créées par des personnes en difficulté. Le taux de pérennité de ces entreprises s'inscrit dans la moyenne nationale. Et dans 25 quartiers en difficultés, le Crédit immobilier est partenaire de l'ADIE. Il a permis le soutien et le financement de 2 000 porteurs de projets dont 75 % étaient titulaires de minima sociaux. Cette production a doublé en quatre ans. Et les projections pour 2006, laissent espérer 800 projets à financer.

Ce partenariat remonte à janvier 2001 et se décline autour de prêts solidaires et d'honneur pour les créateurs d'entreprises, d'appui à l'implantation et au fonctionnement de l'ADIE dans les quartiers (bourse de matériel, formations informatiques...) mais aussi de création de 7 Boutiques de l'initiative, véritables incubateurs de microentreprises. ✚

A Toulouse Le Mirail

En juin 2001, la première Boutique de l'initiative ouvrait à Toulouse - Le Mirail. Depuis cette époque, le soutien du CIF a permis sur les quartiers la création de 500 entreprises (400 par des personnes habitants les quartiers de Toulouse) représentant près de 600 emplois en Midi-Pyrénées et l'activité a triplé. Sur Toulouse, on observe une montée en puissance de l'installation des femmes et des activités de services. A noter la forte implication des SACI locales Tarn/Tarn et Garonne, Hautes-Pyrénées/Gers/Ariège et de l'ESH Patrimoine SA Languedocienne.

Et à l'occasion de la semaine du microcrédit, (photo sur laquelle on aperçoit Maria Novak, présidente de l'ADIE et Christian Guerder, pour le CIF) forum, spectacles, projection de documentaires, témoignages de créateurs d'entreprises, expo photos « Images et parole de créateurs des quartiers » se sont succédés sur le quartier d'Empalot, et la convention ADIE-CIF a été renouvelée.

▼ Ouverture de la semaine du microcrédit à Toulouse. © DR



Fonds structurels 2007-2013

Nouvelles règles du jeu

Dès le 1^{er} janvier 2007, la réforme des fonds structurels va être mise en œuvre en France. D'ici juillet, les règlements doivent être adoptés par le Conseil et le Parlement européen. Et très prochainement, la Commission va publier le document stratégique communautaire qui propose un menu aux Etats-membres sur la « façon de bien consommer » les fonds structurels. Les Etats et les régions sont en train de préparer leurs programmes nationaux, les documents régionaux. Que peuvent attendre les organismes de logement social ?

Sous une forte pression des nouveaux Etats membres, le Conseil, le Parlement européen se sont mis d'accord pour rendre le logement social éligible. Le vote définitif au Parlement européen doit avoir lieu en juillet 2006. Ainsi, selon le futur article 7 du règlement Feder, les dépenses de logement ne seront éligibles que pour les nouveaux Etats membres dans les conditions suivantes : les dépenses sont intégrées dans le cadre d'une opération de développement urbain ou d'un axe prioritaire pour les zones affectées ou menacées par une détérioration physique et l'exclusion sociale.

Le budget afférent au logement est limité à 3 % du montant total. Seuls les logements multifamiliaux ou les immeubles appartenant aux autorités publiques ou à des exploitants sans but lucratif qui sont destinés à des ménages à faible revenu ayant des besoins particuliers pourront être bénéficiaires des fonds européens régionaux. La Commission est en train de travailler sur une liste d'opérations éligibles (rénovation de logements, changement des toits, ravalement des façades, intervention sur les parties communes, amélioration de l'efficacité énergétique etc.).

On peut regretter que cet article ne s'applique qu'aux Etats membres ayant adhéré après le 1^{er} mai 2004 à l'Union européenne. Il reste que l'article 8 du futur règlement ouvre des opportunités pour les organismes d'habitat social



© DR

puisqu'il considère que le FEDER peut, s'il y a lieu, soutenir le développement de stratégies participatives, intégrées et durables pour faire face à la forte concentration de problèmes économiques, environnementaux et sociaux dans les zones urbaines. Ces stratégies favorisent un développement urbain durable par le biais de renforcement de la croissance économique, de réhabilitation de l'environnement physique, de reconversion de friches industrielles, de préservation et de mise en valeur du patrimoine culturel, des actions stimulant l'esprit d'entreprise, l'emploi local et le développement communautaire et la fourniture de services à la population, compte tenu de l'évolution des structures démographiques.

JESSICA

La Commission européenne, la Banque européenne d'investissement et la Banque de développement du Conseil de l'Europe ont mis en place un partenariat appelé JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas - « Alliance européenne d'appui aux investissements durables en zone urbaine ») ont en matière d'ingénierie financière pour le développement urbain durable et le logement social.

L'objectif de JESSICA est de fournir aux autorités une solution toute faite aux tâches complexes de financement de projets de rénovation et de développement en milieu urbain grâce à l'utilisation de fonds de roulement.

En savoir plus : www.bei.org

Parallèlement, la Commission européenne a publié, en février, un document de travail qui deviendra une communication sur « la politique de cohésion et les villes : la contribution des villes et des agglomérations à la croissance et à l'emploi au sein des régions ». Les gouvernements sont invités à l'utiliser avec les partenaires nationaux et locaux lors de l'élaboration des documents stratégiques d'intervention des fonds structurels pour la période 2007/2013. D'une manière générale, ce document vise à amplifier et compléter les orientations stratégiques communautaires pour 2007/2013 en élaborant et renforçant la dimension urbaine.

Le logement fait l'objet d'une attention particulière, la Commission européenne reconnaît que les fonds structurels peuvent venir subventionner des projets liés au logement social. Bien que celui-ci ne constitue pas en tant que tel une activité éligible, la Commission indique que certaines activités qui y sont liées peuvent être cofinancées. Il s'agit notamment de la réhabilitation d'espaces collectifs, de la démolition des bâtiments en cours de dégradation, de mesures de sécurité et de prévention de la délinquance, d'actions en faveur de l'utilisation efficace de l'eau et de l'énergie, d'un soutien à des mesures d'inclusion sociale, tels que des centres d'éducation et de santé. La commission européenne rappelle que ces activités doivent toujours être menées dans le cadre d'un plan de développement intégré à long terme pour la zone concernée. Les Etats doivent remettre leur document stratégique national à la Commission européenne durant le mois de juin 2006. La France a transmis le sien en avril. Concernant l'urbain, l'objectif général d'intervention est de lier la revitalisation des quartiers en difficulté à la dynamique de développement de l'agglomération. La priorité sera accordée aux démarches ayant valeur d'innovation ou d'exemplarité. Les projets devront expérimenter des stratégies intégrées et participatives de revitalisation urbaine ainsi que favoriser la régénération des quartiers souffrant de problèmes économiques,

Les dotations par régions

Sur un budget total de 307,7 milliards d'euros pour l'ensemble des pays de l'Union européenne¹ la France disposera de 12,688 milliards d'euros (contre 16 milliards sur la période 2000/2006). Les dotations par région sont déjà fixées. 5,11 milliards iront pour le Fonds européen de développement régional (FEDER) et 3,98 milliards pour le Fonds social européen (FSE).

2000/2006 :		2007/2013	
Alsace :	242,58	Alsace :	177,93
Aquitaine :	659,36	Aquitaine :	507,30
Auvergne :	387,46	Auvergne :	260,37
Basse-Normandie :	368,41	Basse-Normandie :	244,03
Bourgogne :	356,05	Bourgogne :	250,29
Bretagne :	618,44	Bretagne :	430,35
Centre :	345,29	Centre :	297,12
Champagne-Ardenne :	300,99	Champagne-Ardenne :	238,60
Franche-Comté :	283,57	Franche-Comté :	187,47
Haute-Normandie :	486,81	Haute-Normandie :	319,89
Ile-de-France :	757,96	Ile-de-France :	601,95
Languedoc-Roussillon :	461,24	Languedoc-Roussillon :	382,25
Limousin :	188,25	Limousin :	153,73
Lorraine :	528,33	Lorraine :	403,45
Midi-Pyrénées :	615,82	Midi-Pyrénées :	511,37
Nord-Pas-de-Calais :	1335,82	Nord-Pas-de-Calais :	926,61
PACA :	591,45	PACA :	520,82
Pays de la Loire :	647,93	Pays de la Loire :	450,21
Picardie :	416,38	Picardie :	291,91
Poitou-Charente :	416,56	Poitou-Charente :	281,09
Rhône-Alpes :	835,47	Rhône-Alpes :	615,58

sociaux, environnementaux, en cohérence avec le développement global de l'aire urbaine.

Concernant l'énergie spécifiquement, on note dans le document français, la promotion des dispositifs haute qualité environnementale et haute performance environnementale avec la prise en charge des surcoûts.

Dans chaque programme régional, un axe urbain pourra être dédié à la revitalisation urbaine. Un cahier des charges sera élaboré au niveau régional, il déclina les spécificités du territoire et les modalités pratiques. Un appel à projets pourra être lancé par l'autorité de gestion du programme pour sélectionner les projets éligibles. Normalement, c'est la préfecture de région (SGAR) qui est gestionnaire des fonds structurels, mais dans l'axe urbain, une subvention globale pourra être allouée aux villes et aux

agglomérations pour la réalisation de l'ensemble de l'axe.

Les contrats de projets Etats/régions qui démarreront le 1^{er} janvier 2007 devront être cohérents avec la politique régionale européenne. Ils devront être construits selon un diagnostic stratégique commun élaboré par l'Etat, les conseils régionaux et autres collectivités locales. Parmi les priorités du contrat de projets Etat/régions, on retrouve la rénovation urbaine, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. Depuis le mois de mai jusqu'au mois de novembre, les SGAR en partenariat avec les collectivités locales vont élaborer leurs documents régionaux.

Contact

Carine Puyol, mission Europe, Bruxelles ;
tél. : 00 32 229 21 43.

Programme du 2^e trimestre 2006

Réseau habitat social pour la ville

Créé en 2004, Habitat social pour la ville est un réseau d'organismes qui associent leurs compétences et leurs réflexions pour faire évoluer les politiques publiques dans le sens d'une plus grande cohésion entre les sites prioritaires, les quartiers banals et l'ensemble de la ville.

Parmi les nombreux cercles de réflexion existants, celui-ci se manifeste par son souci permanent d'évaluer les impacts des politiques sociales et urbaines comme des engagements professionnels, en matière de rénovation urbaine, de gestion, de projet social, de qualité, de nouveaux services, de concertation... Et d'être force d'interpellation et de proposition des bailleurs sur les évolutions des faits de société.

Habitat social pour la ville organise régulièrement trois types de rencontres :

► **Les journées-débats**

Ouvertes à tous, y compris aux partenaires territoriaux, elles réunissent les apports de bailleurs, d'élus et de services locaux, de représentants de l'administration, chercheurs et professionnels, en les confrontant à des expériences.

► **Les rencontres sur site**

Ouvertes à tous, les rencontres privilégient la confrontation d'expériences locales en visitant des opérations, des chantiers, en rencontrant des équipes de terrain sur un thème et sont toujours suivies d'une journée de capitalisation.

► **Les ateliers du réseau**

Ouverts en 2005 et dédiés exclusivement aux adhérents, les ateliers portent sur un thème émergent ou en forte évolution. L'objectif est de réaliser un document de référence à l'intention de tout le réseau.

Deux journées-débats

L'insertion économique des projets Anru : l'engagement des maîtres d'ouvrage et les applications

Jusqu'où les bailleurs maîtres d'ouvrage ont-ils à s'impliquer dans les politiques de

l'emploi? Pour quels résultats? Avec quels moyens? La rénovation urbaine peut-elle impulser une dynamique d'insertion et d'emploi? Comment appliquer les mesures du volet insertion économique des dossiers Anru dans les marchés de travaux et en gestion urbaine de proximité? Qui fait quoi, quels sont les acteurs à relayer? Quels engagements des maîtres d'ouvrage, quelles procédures? Pour quels objectifs? Mais aussi, quelle implication des entreprises du BTP, en particulier sur les Contrats d'accompagnement à l'emploi, quel rôle des ANPE en regard des Maisons de l'emploi, mais surtout quelles perspectives de parcours de formation pour les jeunes habitants?

L'expérience capitalisée dans les années 90 est aussi à interroger pour ne pas à chaque relance « réinventer le fil à couper le beurre ». Où en sont aujourd'hui les acteurs de l'insertion par l'économie qui travaillaient avec les bailleurs dans les années 90 – les PLIE, Régies de quartier et autres Entreprises d'insertion –, qui sont sollicités dans les projets urbains. Nombre de bailleurs auront eu à maintenir leurs activités depuis ces années.

Habitat social pour la Ville propose lors de cette journée-débat de faire le point des engagements et des applications, des intentions et des réalisations possibles, des filialisations et des contrats externes. Dans ce cadre, des politiques réussies de recrutement de personnels seront aussi présentées. Habitat Social pour la Ville propose de faire précéder cette journée-débat par une rencontre sur site et la visite de réalisations.

Journée-débat du 19 septembre/Pilotes : Foyer Rémois & Efidis.

Le relogement dans les projets Anru : une simple formalité ?

A mi-novembre 2005, 139 projets Anru (251 quartiers) en comité d'engagement, 83 signés (19 en Ile-de-France), 64 000 démolitions/61 000 constructions, 121 000 réhabilitations, ce qui suppose, dans les années à venir autant de relogements et d'opérations tiroirs. Cette prochaine montée en puissance des opérations de relogement et la tension croissante sur les marchés de l'habitat rendent de plus en plus complexe la conduite de ces opérations.

Au-delà des différentes étapes bien décrites ailleurs, la journée vise à approfondir certaines conditions de mise en œuvre qui font ou feront problème, en particulier : l'articulation du dispositif relogement avec d'autres dispositifs (PLH, conférences du logement, OPAH...); le partenariat inter-bailleurs; le rôle des élus dans la mobilisation de l'offre et celui de l'intercommunalité dans l'équilibre des territoires. La journée abordera aussi des questions issues des expériences actuelles : la promotion résidentielle des familles, en permettant notamment l'accès aux opérations de constructions prévues sur site; le maintien de l'équilibre des territoires « d'accueil »; le locataire acteur de l'opération de relogement et son accompagnement au-delà du déménagement vers la construction d'un nouvel habiter.

Journée-débat du 14 novembre/Pilotes : ICF & Domaxis. ✦

Contact

Rose-Marie Royer : 01 40 7550 74; rm.royer@habitat-territoires.com

Association pour le logement et l'entraide des salariés

Des aides sur quittances

Créée en 1998, l'association ALES a tenu pour la première fois son assemblée générale avec ses partenaires. L'occasion de faire le bilan d'une action originale menée par une dizaine d'organismes Hlm et de collecteurs 1% logement qui a déjà bénéficié à 3 700 familles.

L'association ALES (pour le logement et l'entraide des salariés) avait choisi le siège de l'Union sociale pour l'habitat pour tenir son assemblée générale avec ses partenaires, le 12 juin dernier; une façon d'illustrer l'interorganisme pour cette association qui regroupe des SA d'Hlm (Logement Français, Trois Vallées, Logirep, Emmaüs Habitat, Pax Progrès Pallas, Trois Moulins Habitat, France Habitation et Solidarité immobilière 77), les Opac du Rhône et du Grand Lyon et des collecteurs du 1% logement (Astria, SALF, UPL et CIL Sud 59).

Présidée par Pierre Carli, président du directoire du Groupe Logement Français, cette association assure trois missions principales :

► favoriser l'accès à un logement social avec le dispositif Loca-pass;

► aider à la réhabilitation du patrimoine locatif, en consentant aux organismes Hlm des prêts substitutifs à la Palulos; le bailleur souscrit un prêt auprès d'un CIL membre d'ALES à un taux de 1% au lieu de 3,45. Les économies ainsi réalisées permettent à l'association de financer l'aide sur quittance.

► contribuer au maintien dans les lieux des locataires en grande difficulté, grâce à un système d'aide sur quittance. Il s'agit d'une subvention destinée à couvrir partiellement le montant du loyer d'un locataire dont les difficultés d'ordre conjoncturel qu'il rencontre menacent son maintien dans les lieux. L'aide intervient en complément des aides de droit commun (APL, allocations logement), en amont ou en relais du FSL mais ne se substitue pas à ces dispositifs. Elle peut être accordée à tout moment du par-

cours locatif dans la mesure où elle a pour objectif d'assurer le maintien dans les lieux ou d'obtenir un nouveau logement mieux adapté à la situation du locataire, et d'éviter une procédure susceptible de conduire à une expulsion. Cette aide ayant un rôle préventif et éducatif, elle s'inscrit dans le cadre d'un projet contractualisé d'accompagnement social entre le bailleur et le locataire. L'aide comporte deux sources de financement :

► Versement sur fonds 2% accompagnement social, d'une subvention réglée par un CIL sur le compte qu'il détient auprès d'ALES, pour la réalisation d'aides sur quittances au profit des salariés de leurs

entreprises adhérentes, ou sur celui d'un bailleur social membre au bénéfice des locataires en difficulté du parc de ce bailleur.

► Versement par le bailleur du différentiel d'intérêts entre les annuités de remboursement des prêts pour la réhabilitation accordés par un CIL membre d'ALES au taux de 1%, dans le cadre des opérations innovantes de l'UESL, et les annuités des prêts Palulos ou à l'amélioration de l'habitat qu'il aurait dû supporter s'il avait souscrit un prêt auprès de la CDC. Au final, près de 3 700 familles ont ainsi bénéficié d'une aide entre 1999 et 2005 pour un montant moyen de 552 €. ❖

Arc-de-Seine primé pour sa démarche Auton'home

Le 18 mai dernier, l'office Hlm Arc-de-Seine Habitat a reçu, au titre de l'innovation technologique, le 1er prix Confort de vie d'un montant de 45 000 euros, décerné par la Fondation Caisses d'Epargne pour la solidarité et le Crédit Foncier de France, pour sa démarche « Auton'home » d'aménagement d'un logement.

Ce projet a été imaginé par un architecte-concepteur en collaboration étroite avec le locataire lui-même, atteint de la « maladie des os de verre ». Toutes les fonctionnalités du logement ont été repensées à la fois pour être réalisables depuis le sol par une personne étant dans l'impossibilité de se tenir debout ou de s'asseoir et pour permettre une vie indépendante de l'occupant, à l'aide de domotique et d'automatismes.



▲ La remise du prix « Confort de vie » au siège du Crédit Foncier de France, le 18 mai dernier, en présence des personnalités et du locataire concerné. © DR

L'organisme Hlm, qui a mis à la disposition du locataire un logement en rez-de-chaussée, situé en plein centre d'Issy-les-Moulineaux, finance également une partie des travaux, d'un montant total de 112 000 euros. ❖

Lancement de la certification NF Maison individuelle démarche HQE

Dès l'automne prochain, les Français pourront acquérir une maison neuve certifiée NF Maison individuelle démarche HQE. Délivrée par Cequami, cette nouvelle certification complète le dispositif existant NF maison individuelle, la démarche HQE associée à NF étant optionnelle.

Pour bénéficier de cette nouvelle marque, les constructeurs de maisons devront remplir un minimum d'obligations dans la démarche, dans le choix des actions et dans le niveau de performances. Ils devront intégrer dans leur processus qualité les exigences suivantes, validée par un audit : l'évaluation du terrain et du site, la définition de modèles avec options environnementales, la gestion de chantiers respectueux de l'environnement. En ce qui concerne l'énergie, une performance d'au moins 5 % supérieure à la réglementaire thermique 2005 sera obligatoire. Pour répondre et évaluer ces exigences, les constructeurs disposeront de deux supports : le guide d'évaluation du terrain et du site, et le guide pour l'évaluation de la qualité environnementale des maisons qui se fonde sur les 14 cibles définies par l'association HQE. Patrick Nossent, président de Cequami, estime le différentiel de prix par rapport à une maison ordinaire à 8 000 euros, d'autres avancent une fourchette de 2 à 8 % du prix de la maison. Certains constructeurs ont déjà élaboré des procédures limitant les nuisances de

chantiers avec recyclage par l'industriel des déchets de chantier ou développé des systèmes de récupération des eaux de pluie adaptables en sous-sol comme en extérieur. Un autre constructeur proposera un chauffe-eau solaire à 3 000 euros. ❖

Les hommes A la Fédération des promoteurs constructeurs de France



© DR

Jean - François Gabilla succède à Marc Pigeon, qui n'a pas souhaité briguer un second mandat, à la présidence de la Fédération des promoteurs constructeurs de France. Il prendra ses fonctions le 7 juillet prochain.

Né à Saint-Brieuc en 1946, HEC de formation, M. Gabilla a présidé la Fédération des promoteurs constructeurs de Provence de 1994 à 2001 et l'Observatoire de Provence et est en poste chez Bouygues Immobilier depuis 1991, où il est chargé des régions sud de la France.

Parallèlement à ses activités, il est depuis 2004, président du groupement HEC immobilier.

Au SNAL



© DR

Dominique de Lavenère a été réélu à la présidence du Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement, poste qu'il occupe depuis 2000.

Diplômé de l'ESTP de Paris et du DESS de l'Urbanisme et de la Construction de l'université de Poitiers, il débute sa carrière aux Etats-Unis dans un

bureau d'étude de génie civil. De retour en France, il rejoint Promogin, puis la Setrag avant de créer en 1983 sa société de maîtrise d'ouvrage déléguée, puis fonde en 1985 Somaterre, société d'aménagement et de lotissement, basée à Royan qu'il vend en 1996 au Crédit mutuel Loire Atlantique, qu'il intègre comme directeur général de Lotir en France. ❖

La décentralisation en débat

Près de 90 personnes ont participé à la « Rencontre-débat des Ateliers de la Décentralisation en Rhône-Alpes », organisée par l'Association régionale Rhône-Alpes (ARRA), avec le soutien de la Caisse des dépôts, et avec le concours d'Habitat et Territoires Conseil et de l'Union sociale pour l'habitat.

Le débat a porté sur le développement des démarches contractuelles. Qu'il s'agisse des contrats de plan initiés par le Grand Lyon depuis plus de dix ans et signés aujourd'hui avec onze organismes Hlm (trois offices/Opac et huit entreprises sociales pour l'habitat) ou de la mise en œuvre des conventions globales de patrimoine prévues dans la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, les expériences présentées et les débats avec les participants ont témoigné de l'importante évolution des relations entre les collectivités et les opérateurs. Il a beaucoup été question d'une nécessaire transparence et du développement d'une culture commune, afin de mieux connaître les contraintes de l'autre. Cette nécessité, tout comme l'importance de l'in-

terorganisme pour l'accompagnement de la mise en œuvre des stratégies des collectivités, ont également été réaffirmées par les six délégataires de Rhône-Alpes* à partir d'une présentation des principaux leviers que constituent, pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, les actions en faveur du foncier, les financements, les adaptations locales et les modes opératoires.

Le poids des délégataires en Rhône-Alpes est important puisqu'ils mettent en œuvre près de 50 % des objectifs régionaux du plan de Cohésion sociale pour le parc locatif social.

Grand témoin de cette journée, Guy Potin, adjoint au logement à la ville de Rennes et président d'Archipel Habitat, a rappelé que la délégation des aides à la pierre, si elle ne s'inscrit pas dans une politique locale de l'habitat portée par l'ensemble des acteurs du territoire, ne résoudra pas la crise immobilière. Elle contribue néanmoins à renforcer la légitimité de la collectivité et affiche son positionnement, tout en plaçant dans une logique d'obligation de résultat, vis-à-vis de l'Etat d'une part, des électeurs d'autre part.

Les actes de cette journée retraçant les travaux des 18 premiers mois des Ateliers de la décentralisation seront disponibles à l'automne 2006. ❖

* Communauté d'agglomération de Grenoble Métropole, conseil général de l'Ain, communauté d'agglomération du Pays Viennois, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes de l'agglomération d'Annemasse, communauté urbaine de Lyon.

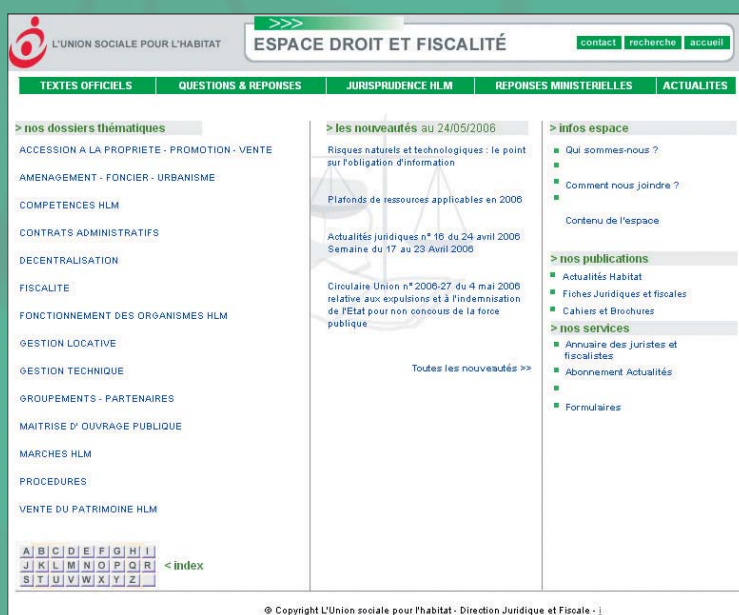
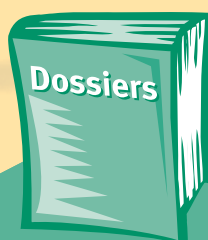
Espace droit et fiscalité

www.union-habitat.org

+ de 100 000 pages consultées par mois

+ de 150 dossiers
juridiques et fiscaux
actualisés et à jour

Lettre de veille juridique et
fiscale hebdomadaire transmise
à plus de 500 abonnés



Sur la page d'accueil du site,
cliquer sur
Accès réservé espace professionnel



+ de 3000 documents
en texte intégral :
- lois, décrets, arrêtés, circulaires
« consolidés » et mis à jour
- jurisprudences
- réponses ministérielles



+ de 500 questions-réponses,
fiches juridiques, formulaires
et articles parus dans
Actualités habitat

Pour tout renseignement, adressez-vous à la
Direction juridique et fiscale : djef@union-habitat.org

Colloque AMGVF sur la décentralisation

La décentralisation et les politiques locales de l'habitat ont fait l'objet d'un colloque organisé le 16 mai dernier à la Maison de la chimie, à l'initiative de l'Association des maires des Grandes villes de France et de la Caisse des dépôts et consignations. Autour d'un bilan reconnu globalement satisfaisant pour les délégations de compétence, la diversité des situations et les évolutions à venir ont fait l'objet de débats. En ouverture, Jean-Paul Alduy, sénateur-maire de Perpignan et vice-président de l'AMGVF en charge des questions du logement a donné le ton, en s'exprimant en faveur d'une politique de l'habitat résolument menée par les villes et les EPCI. Pour lui, si la crise urbaine est plus forte en France que dans les pays voisins, c'est parce que la gouvernance des villes n'est pas assez affirmée aujourd'hui. Cette gouvernance passe par le transfert aux EPCI non seulement des politiques de l'habitat, mais aussi, car elles sont liées, des politiques sociales, afin d'organiser sur les territoires la mixité sociale et la lutte contre l'exclusion. Du côté de la DGUHC, Anne-Marie Fribourg a rappelé l'ampleur et le succès de ces délégations, qui couvrent aujourd'hui 42% du parc Hlm et concentrent 45% des objectifs du Plan de cohésion sociale.

La matinée a été consacrée au bilan des conventions de délégation, notamment au travers des expériences de Perpignan, du Grand Lyon représenté par son président Gérard Collomb et de Rennes

Métropole représentée par son vice-président en charge du logement, Guy Potin.

Michel Delafosse, consultant, a dressé un tableau des délégations, qui distingue des «pilotes reconnus», disposant de bons outils, de moyens financiers et d'une habitude déjà créée en matière de logement, des «pilotes qui s'affirment» et profitent de la réforme pour s'emparer de ce nouveau champ, et enfin des «pilotes absents», du fait parfois de la complexité des territoires. L'après-midi, dans une table ronde consacrée à la politique globale de l'habitat dans l'agglomération, Paul-Louis Marty a rappelé que la délégation devait être perçue non pas comme une question de pouvoir mais comme une coordination et un partenariat local entre les collectivités territoriales, l'Etat décentralisé, les organismes Hlm et les habitants.

Trois interrogations émergent. D'abord, une question d'échelle territoriale: il n'existe pas encore de relation complète entre la politique d'une agglomération et l'aménagement du territoire. Ensuite une question de durée: comment est-il possible désormais de mettre en place de grandes orientations suivies au niveau de l'Etat avec des ministres qui se succèdent et veulent chacun imprimer leur marque? Aujourd'hui, la durée est plutôt celle des mandats locaux et des politiques. Enfin, une question de cohérence: il est essentiel de mieux concilier les politiques de «droit commun» et les politiques de la ville et de l'habitat. Comment espérer des changements si à

côté des logements que l'on construit, on n'accorde pas une attention toute particulière à la vie autour, aux écoles et aux équipements? Les politiques de l'habitat ne prendront tout leur sens que lorsqu'elles seront assises sur des politiques de solidarité globales et justes. ✚

Contact: Lorène Venetier, Direction des relations institutionnelles et du partenariat; tél.: 01 40 75 50 45.

Foncier: les propositions des géomètres-experts

Réunis en congrès à St-Malo du 14 au 16 juin, les géomètres-experts estiment que «Dans un pays où seulement 8% du territoire est urbanisé, taux le plus bas d'Europe, il n'y a pas, à proprement parler de crise du foncier. Cependant, en raison des exigences du développement durable et de la complexité de la réglementation de l'urbanisme, les terrains à bâtir sont rares». Afin d'améliorer la fluidité du foncier et lutter contre la rétention foncière, ils proposent d'actualiser le régime d'expropriation, d'améliorer la carte communale, de mettre en place des leviers fiscaux... Deux mesures concrètes:

- ▶ La mise en place d'un référentiel foncier unique réunissant, sous forme numérique, les informations nécessaires à l'action des élus, en partenariat avec les collectivités, les services de l'Equipement, l'IGN et la DGI, en s'adossant notamment au réseau GPS Teria, mis en place par la profession.
- ▶ L'adoption du projet urbain participatif qui exprimerait la volonté affichée par les élus

d'aménager un secteur du territoire communal en associant les propriétaires qui le souhaitent au développement de cette zone.

Les géomètres-experts interviennent chaque année sur plus de 100 000 terrains à bâtir. ✚

Convention sur le foncier à Rosny-sous-Bois

Un vaste programme de renouvellement urbain à Rosny prévoit la requalification complète de l'ancienne gare de marchandises, la construction de 350 logements dont 30% de logements sociaux, la création d'équipements publics et de locaux d'entreprises. Dans ce cadre, une convention entre l'Etat, la ville de Rosny, Réseau ferré de France et la Sncf, propriétaire des terrains a été signée le 13 juin, par Jean-Louis Borloo afin de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements. ✚

Enquête sur les Français et leur logement

Le réseau d'agences immobilières L'Adresse a lancé une enquête permanente sur les attentes des Français en matière de logement.

75% des personnes ayant répondu souhaiteraient évoluer vers une maison individuelle s'ils devaient changer de logement; 45% aimeraient un logement plus grand; 42% disent envisager de déménager dans un délai de 6 mois à 3 ans, mais pour 70%, pas à plus de 50 km de leur logement actuel. ✚



▲ Les Résidences du Soleil inspirées de la démarche HQE. © DR

Meurthe & Moselle Habitat L'approche environnementale

Avec les Résidences Plein Soleil, Meurthe & Moselle Habitat va livrer sa huitième opération à dimension bioclimatique et écologique. Les premières réflexions sur le thème ont commencé en 2001 et le premier chantier expérimental en 2003. Les huit opérations, qui représentent quelque 230 logements, s'inspirent de la démarche haute qualité environnementale – chaque opération privilégiant telle ou telle cible – sans pour autant rechercher un label ou une certification. Il ne s'agit pas de compliquer un processus habituel mais, à l'inverse, d'intégrer une organisation efficace et rigoureuse pour préserver l'environnement et améliorer le confort des locataires.

Dans les Résidences du Soleil, huit cibles sont recherchées avec des objectifs d'économie de ressources et de réduction des rejets, et l'environnement du lieu de vie. Ainsi, le plan masse tire parti des atouts du voisinage et du site. Les immeubles sont implantés autour d'un parc paysager intérieur et les logements disposent de larges baies vitrées optimisant l'éclairage naturel. La gestion des déchets, la réduction des bruits de chantier et de la poussière, la maî-

trise des nuisances liées à la circulation automobile et piétonne ont été prises en compte. La production d'eau chaude sanitaire sera assurée en grande partie par des capteurs solaires. Des réducteurs de pression et des chasses d'eau 3 l/6 l sont prévus pour diminuer les consommations d'eau.

Démarrée en avril 2006, la première tranche de 28 logements sera livrée à la mi 2007. A cette date, la seconde tranche débutera par la déconstruction de deux immeubles datant de 1957 et la construction de 3 bâtiments totalisant 83 logements. ❖

Observatoire Le logement social en Haute-Garonne



▲ Le presbytère à Sarremazan. (M.O. : Colomiers Habitat) © DR

Recherche T3 sur Toulouse... Le Groupement départemental de Haute-Garonne réunissant 17 organismes Hlm a mis en place en 2001 un outil d'observation du logement social qui donne des indications sur l'évolution du secteur dans la région. Ainsi, en 2005, le nombre de demandeurs dont la candidature est inscrite et renouvelée chez les bailleurs sociaux, s'élève à 25 435 contre 24 292 en 2004, soit une augmentation de près de 5 %. Le nombre de demandes

insatisfaites s'établit à 19 323 contre 18 077 l'année précédente, avec un délai d'attente désormais supérieur à quatre ans.

La demande reste concentrée sur Toulouse. Les logements les plus recherchés sont des T3 (près de 36 %) avant les T2 et les T4, et loin devant les T5. Concernant le profil des demandeurs, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des « employés, y compris les services », avec plus de 36 %. Les candidats, âgés en majorité de 25 à 34 ans (32 %), sont surtout des personnes isolées (40 %) et des familles monoparentales (26 %).

Cette connaissance affinée de la demande permet aux organismes de créer une offre plus en adéquation avec la demande et d'anticiper les évolutions. ❖

Efidis Une résidence pour le handicap mental

ABoulogne-Billancourt, à trois cents mètres à peine des stations de métro, une résidence de onze logements réservés à des personnes handicapées mentales a été inaugurée le 22 mai dernier par Efidis, en présence de Philippe Bas, ministre délégué à la sécurité sociale, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille.

La « Villa Désirée » doit d'abord son existence aux parents, membres de l'association Le Grand Chemin, qui se sont constitués en SCl pour acquérir le terrain de 117 m². Côté maîtrise d'ouvrage, l'opération initiée par Sageco



▲ La façade facilement reconnaissable de la Villa Désirée à Boulogne-Billancourt. © Efidis

dans le cadre d'un bail emphytéotique a été transférée à Efidis en 2005 à l'occasion d'échanges de patrimoine, et livrée en mars dernier.

Reconnaissable par son angle arrondi, sorte de cylindre à la jonction de deux rues, le bâtiment construit sur trois niveaux possède onze chambres de 12 à 15 m², des équipements collectifs et au dernier étage, une grande terrasse attenante à la salle à manger. La structure est gérée par l'association Le Grand Chemin. Coût : 1 080 000 €, avec un financement Plus logement-foyer neuf. ❖



▲ Une première à Noailles : 15 villas dont 5 en location-accession construites par l'office de Brive-la-Gaillarde. Principales caractéristiques : une intégration en site classé entre le château et l'église ; création d'une zone piétonnière ; mono-murs en briques ; jardins privatifs ; toitures en ardoise dans le style du pays. © DR

Nominations

Sylvie Meignen, directrice du CIF



▲ Sylvie Meignen et Guy Moreau. © DR

Guy Moreau, qui a fait valoir ses droits à la retraite, vient de passer le relais à Sylvie Meignen, à la direction du Groupe CIF, à Nantes. Entrée au CIF en 1983, elle était directrice adjointe depuis 2003, pour les six sociétés du Groupe, qui compte 6 000 logements. Le 19 mai dernier, Georges Bouchard, président de CIF Coopérative et CIF Habitat, et Michel Ménard, président de Nantes Habitat, ont signé une convention de partenariat dans le cadre de deux opérations immobilières mixtes à Nantes. La Ville les a en effet choisis, après consultation, pour mener à bien une opération à prix abordable sur deux terrains dont elle avait la maîtrise foncière.

► « Le Domaine de la Marrière », ensemble résidentiel de 74 logements (60 appartements et 14 intermédiaires) en accession sociale et locatif social. CIF Coopérative construira 14 logements locatifs PLUS cédés à Nantes Habitat.

CIF Coopérative s'est engagée, en 2006, à vendre des logements dont le prix n'excède pas en moyenne, par m² de surface habitable, 2 195 €, hors stationnement, soit un prix inférieur de 20 % au marché. Les ressources des acqué-

reurs ont été plafonnées, en résidence principale, pour 75 % d'entre eux aux ressources PLS. Par ailleurs, le client bénéficie d'un système de sécurisation. Profil des acquéreurs : 100 % de résidents principaux ; 88 % de Nantais. Revenu moyen : 2 447 € ; 56 % de primo-accédants bénéficiant du prêt à 0 %. Sur le même terrain, Nantes Habitat construit un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 83 logements (studio de 22 m² à 28 m²) qui seront gérés par Mutualité retraite.

► « Résidence Jules Verne », 34 logements (27 appartements et 7 pavillons) en accession sociale et locatif social. CIF habitat construira 13 logements PLUS cédés à Nantes Habitat. Ici aussi, 100 % des logements en accession sont réservés à l'usage de résidence principale et assortis d'un dispositif de sécurisation ; les prix sont plafonnés à 2 120 € hors stationnement. ♦

Hervé Robin, DG de La Plaine normande



© DR

Hervé Robin, 57 ans, a été nommé directeur général de l'ESH La Plaine Normande* à Caen. Il était précédemment directeur général de la Semader à La Réunion. Il succède à Eric Tuilliez nommé à la direction générale du GIC, gestionnaire du 1 % Logement. ♦

* La Plaine Normande est une ESH de 11 500 logements dont la compétence s'étend sur les territoires de Haute et Basse-Normandie.

Archipel Habitat

Une convention de bonnes pratiques pour l'application du code des marchés publics

Archipel Habitat et la fédération française du Bâtiment d'Ille-et-Vilaine ont signé, le 8 juin 2006, une convention de bonnes pratiques pour l'application du code des marchés publics, conclue pour une durée de trois ans renouvelable.



▲ Dernière opération d'Archipel Habitat sur la Zac de Beauregard à Rennes, ces 42 logements ont été construits selon la démarche HQE, adoptée pour toutes les constructions de l'Opac. Architecte : agence Enet-Dolowy. © DR

Objectifs : améliorer les pratiques en matière de consultation des entreprises d'attribution des marchés et d'exécution des contrats, changer les méthodes de travail en prenant en compte les contraintes des entreprises. Cette signature intervient dans un contexte d'ambitions fortes de construction de logements sur le territoire de Rennes Métropole, puisque le PLH prévoit la production de 4 500 logements neufs par an pendant dix ans, dont 600 par an pour Archipel Habitat. Parmi les vingt-deux dispositions, figurent l'engagement d'échelonner les appels d'offres sur toute l'année, d'annoncer les marchés à l'avance pour permettre aux entreprises de répondre plus

facilement. Archipel s'engage également à privilégier les appels d'offres par lots séparés pour que les PME puissent accéder aux marchés publics. Enfin, une clause de révision de prix sera incluse pour les marchés dont la durée d'exécution est supérieure à un an. ♦

Fusion

Regroupement des trois offices de Lille, Roubaix, Tourcoing

Les trois offices communaux de Lille, Roubaix, Tourcoing gèrent un patrimoine de 31 000 logements sur les 110 000 de l'agglomération et comptent en tout 840 salariés. Depuis janvier 2006, Lille Métropole Communauté urbaine est devenue l'autorité organisatrice de la politique locale de l'habitat grâce à l'adoption de son PLH qui prévoit le doublement de la production nette de logements locatifs sociaux et la délégalation de gestion des aides à la pierre. A la suite d'une étude sur les modalités de fusion des trois offices, il a été décidé que les deux offices de plus petite taille de Roubaix et Tourcoing seront intégrés au sein de Lille Métropole Habitat, à compter de juillet 2006 pour former l'Opac de Lille Métropole Habitat qui dispose d'un nouveau logo. ♦



LMH
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION
LILLE MÉTROPOLÉ HABITAT



1



2



3



4



MERCI DE NE PAS ENCOMBRER LES PALIERS !



MERCI DE VOUS GARER SOIGNEUSEMENT !

5



6

1- Maison de l'enfance à Ennezat. Fort de son savoir-faire en matière d'habitat adapté, l'Opac du Puy-de-Dôme et du Massif Central a été sollicité par la communauté de communes Limagne d'Ennezat pour réaliser une maison de l'Enfance, sur une partie du terrain d'un foyer-logement cédée au mandataire. **2- Thionville fait son cirque...** Pour accompagner les transformations du quartier de la Côte des Roses, Batigère Sarel propose pour la troisième année une animation sur le thème du cirque à une vingtaine de jeunes, à travers un atelier hebdomadaire au collège et des stages à la Maison de quartier. Cette année, la représentation a eu lieu sur une place publique, au cœur de la ville. **3- Nouvelle plaquette éditée par l'Opac 38.** Elaboré en interne, le contenu du dépliant sur « La régularisation des charges ? Lire mon décompte individuel de charges », a été validé par les trois organisations de locataires (CNL, CLCV, CSF). Tiré à 25 000 exemplaires et remis avec l'avis d'échéance, il propose aussi un rappel des comportements pour économiser l'énergie dans la maison. **4- Mondial de foot dans les quartiers.** Le 14 juin dernier, Aquitanis a invité 200 jeunes, âgés de 8 à 17 ans, à disputer une « mini coupe du monde de football », au stade du Jard, à Mérignac. Comme pour les « pros », 32 équipes de six joueurs ont été composées, et un tirage au sort a été effectué pour les maillots, aux couleurs des pays qualifiés pour la Coupe du Monde. Une vingtaine de quartiers ont participé à cette initiative de l'Opac de la communauté urbaine de Bordeaux. **5- Campagne d'affichage sur les incivilités.** L'office public départemental Hlm de Seine-et-Marne a élaboré une campagne d'affichage destinée à réduire les incivilités : utiliser les poubelles, se garer soigneusement, tenir son chien en laisse... Version illustrée des traditionnelles recommandations des bailleurs, les affichettes sont placées dans les halls d'immeuble et en agence, en fonction des problèmes relevés par les gardiens. **6- Programme PLI à Oise Habitat.** Dans la commune de Montataire (12 046 hab.) en Picardie, une pose de première pierre a eu lieu le 19 mai dernier pour la construction d'un programme de dix logements PLI, « Sente des Chères Vignes ». Coût de revient prévisionnel : 1 235 000 €. ❖

Innovation

Logirep teste le concept de maison passive

Pour la première fois dans le logement social, un organisme, Logirep, teste en rénovation le concept de bâtiment Génération E*, mis en œuvre outre-Rhin. Objectif : réduire la consommation d'énergie (chauffage, ECS, ventilation) hors usage domestique à 50kW/H m² par an.

Le challenge était de transposer le concept de « maison passive » ou « maison 3 litres » mis en œuvre en Allemagne par la filiale immobilière de BASF⁽¹⁾ à Ludwigshafen, en 2000-2001, sur une opération de rénovation particulièrement délicate, tant du point de vue du bâtiment lui-même que des contraintes architecturales. En effet, la Demeure des carrières à Fontenay-sous-Bois est une maison bourgeoise du début du XX^e siècle, située dans un parc et dans le périmètre de protection d'un monument historique. Pour Logirep, il ne s'agit pas de viser la performance technique à outrance mais de traiter un cas limite avec de fortes contraintes pour le reproduire ensuite sur des immeubles plus classiques.

Un contrat de partenariat a été signé avec BASF et le CSTB. Ce dernier vérifiera la performance tout au long du projet à travers notamment le suivi du processus de construction et l'évaluation des innovations transposées depuis l'Allemagne. Par ailleurs, il évaluera les performances énergétiques réellement obtenues et suivra le niveau de perception et de satisfaction des habitants. Ces huit logements sont volontairement réservés à des ménages à revenus modestes (financement PLA-I). Dans le cadre d'une opération de mécénat avec Siemens Electroménager, les cuisines seront équipées d'un réfrigérateur, d'une cuisinière, d'un lave-linge et lave-vaisselle, de classe A voire A+, pour lesquels un contrat de prêt sera joint au bail. En contrepartie, un suivi des consommations sera effectué pendant deux ans.

De leur côté, BASF et ses partenaires industriels fourniront les composants et leur savoir-faire. Car si les techniques utilisées n'ont rien d'exceptionnel, elles ne sont pas courantes dans l'Hexagone, notamment en matière d'isolation. L'intérieur du bâtiment a été entièrement démolé, et les façades arasées de manière à fixer à l'extérieur des panneaux isolants de 20 cm d'épaisseur. Ils seront recouverts d'un enduit à l'aspect chaux et les modénatures de façade seront ensuite reconstituées. En ce qui concerne l'isolation intérieure des huit appartements, des plaques de doublage plâtre à changement de phases seront testées sur les deux niveaux intermédiaires (4 logements). Ce matériau a la propriété de temporiser les variations de chaleur grâce à des micro-capsules de cire intégrées au plâtre. Pour diminuer voire supprimer les ponts thermiques, des blocs baies composites, montés sur

des pré-cadres posés au nu extérieur du bâtiment sont prévus, intégrant des menuiseries extérieures bois à double vitrage peu émissif et lame d'argon. Une chaudière gaz à condensation alimentera les planchers chauffants à basse température. Les espaces extérieurs rétrocedés à la ville seront arrosés par les eaux pluviales recueillies dans une citerne alimentant l'arrosage public.

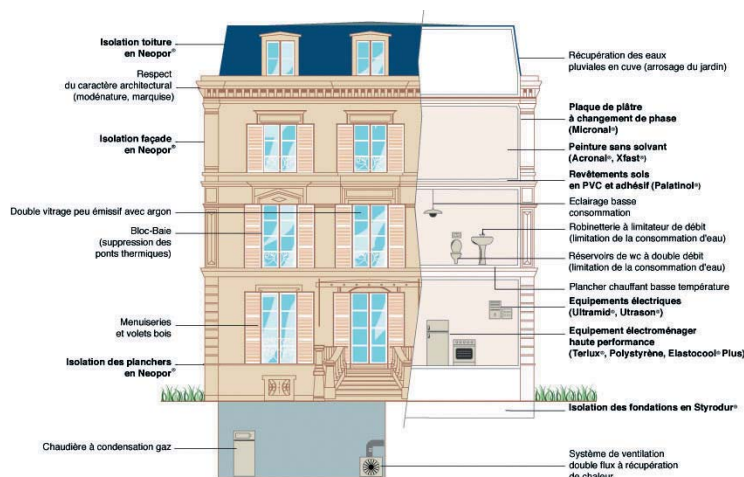
Selon les promoteurs du projet de Ludwigshafen, les objectifs ont été dépassés puisque les résultats avoisinent 2,3 l à 2,5 l. Plus précisément, la consommation de fioul pour un logement de 100 m² qui atteignait 2 000 litres est descendue à 300 litres par an. ❖

Coût des travaux : 1200000 euros (SHON = 420 m², surface habitable : 310 m²).

Loyer : 235 euros pour un T2 de 47 m².

* Génération E, E comme Environnement, Economie, Energie et Equilibre.

(1) Leader mondial de l'industrie chimique.



▲ Schéma du projet « La Demeure des Carrières » à Fontenay-sous-Bois. © DR

La réglementation thermique 2005

Vers des bâtiments plus sobres

Le décret et l'arrêté de la réglementation thermique 2005 sont parus au journal officiel du 25 mai dernier. Le nouveau dispositif entre en vigueur pour tout permis de construire déposé à compter du 1^{er} septembre 2006 et intègre des changements importants. Inventaire.

Les principes restent dans le prolongement de la RT 2000 qui imposait à toute construction neuve :

- une consommation conventionnelle C au plus égale à celle du même bâtiment ayant des caractéristiques de référence Cref;

- les caractéristiques de paroi et d'équipement au plus égale à des performances minimales (garde-fou);

- une possibilité de compenser entre l'isolation et les systèmes limités à 30%;

- une température en été TIC au plus égale à celle du même bâtiment ayant des caractéristiques de référence TIC réf.

En revanche, la RT2005 renforce les exigences d'hiver (-15% par rapport à la RT2000), durcit les critères de compensation et introduit de nouveaux paramètres : la valorisation des énergies renouvelables, la prise en compte dans la méthode de calcul des consommations énergétiques liées aux équipements de refroidissement et ajoute une exigence supplémentaire : dorénavant, tout projet d'habitation devra répondre à une exigence de consommation surfacique maximale exprimée en kWh/m²/an d'énergie primaire.

Pour satisfaire la RT 2000, trois possibilités existaient : la simulation par calcul; le recours à toutes les caractéristiques de référence; les exemples de solutions techniques. Avec la RT 2005 seuls les deux premiers choix sont autorisés : la simulation et les exemples de solutions. Les changements importants sont les suivants :

- Les zones climatiques d'hiver sont affinées (8 zones au lieu de 3);

- désormais il sera possible de comparer les opérations pour l'instauration d'une unité de mesure = Kwhep/m² shon/an, l'exigence ne se mesurant plus seule-

ment en valeur relative mais aussi en valeur absolue ;

- l'isolation des parois et en particulier le traitement des ponts thermiques sont renforcés;

- les consommations de référence seront calculées;

- l'énergie solaire est valorisée pour la production d'ECS et incitée en apport gratuit par les baies.

Pour le chauffage, les chaudières gaz basse température, les panneaux rayonnants et les radiateurs moyenne consommation électriques deviendront les équipements de référence.

Les consommations de référence seront calculées pour le bâtiment collectif et la maison individuelle respectivement avec 1 m²/appartement et 2 m²/maison de panneaux solaires pour produire de l'eau

chaude sanitaire. Le projet pourra soit retenir cette solution, soit compenser avec des produits d'isolation et d'autres équipements plus performants.

La surface des baies de référence devra être égale à 1/6 de la surface habitable. Leur répartition variera selon le type de construction. En maison individuelle, l'accent est mis sur la valorisation bioclimatique puisque 40% des baies devront être exposées au Sud, les 60% restantes étant réparties équitablement entre le Nord, l'Est et l'Ouest. En collectif, l'équité répartition des baies sera requise.

Le niveau de performance des produits d'isolation est également renforcé, les menuiseries « double-vitrage peu émissif » devenant la référence. Ainsi, tout projet disposant de baies plus favorables pourra être valorisé et inversement.

Quelques éléments techniques⁽¹⁾

Les prestations probables courantes sont énoncées dans le tableau ci-dessus (cas de logements non climatisés, en zone H1 ou H2, avec murs en maçonnerie et isolation par l'intérieur). Attention, cette présentation synthétique forcément réductrice illustre une tendance. Ces moyennes cachent des disparités possibles selon les cas étudiés. Les performances peuvent être assurées par des produits équivalents à ceux cités.

	Maison individuelle	Immeuble collectif
Bâti		
Plancher bas	Toute surface sous chape (E) ou sous dalle (C)	10 à 12 cm sous face
Mur	8 cm (C) à 10 cm Th32 + rupteur (E*)	8 (C) à 10th32 + rupteur (E*)
Toiture	20 (C) à 28 cm (E) laine minérale, combles	8 (C) à 10 cm PUR (E) terrasse
Baies	Baies PVC + VIR	Baies PVC + VIR
Equipements		
VMC	Hygro A (C) à Hygro B (E)	Hygro A (C) à hygro B (E)
Chauffage	Emetteur mural (E) ou chaudière basse température (C)	Emetteur mural (E)/chaud BT (C)

(E) : construction alimenté en électricité.

(C) : construction alimenté par un combustible.

VIR : vitrage à isolation renforcée peu émissif + argon.

* : en chauffage électrique, pour les maisons à étages, rupteur quasi systématique pour plancher inter, et pour les immeubles, nécessité (non systématique) de traitement tout ou partie des liaisons selon certaines configurations architecturales.

(1) Informations fournies par Pouget Consultants, bureau d'études ayant participé à l'élaboration des textes.

Les consommations liées au refroidissement qui ne pourront être limitées devront donner lieu à une performance d'hiver accrue en conséquence pour satisfaire l'exigence de consommation maximale.

Le modèle de calcul a fait l'objet de nombreux ajustements.

Renforcement des labels

Comme pour la RT 2000, les labels de Haute performance énergétique sont conservés et répondront aux critères suivants :

► HPE pour les bâtiments dont la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure à 8% à la consommation de référence.

► THPE (Très haute performance énergétique) pour les bâtiments dont la consommation conventionnelle est inférieure à -15% à la consommation de référence.

Une réflexion est en cours pour ramener ces valeurs à respectivement -10% et -20%.

Par ailleurs, de nouveaux labels, qui valoriseront fortement les énergies renouvelables, vont prochainement voir le jour : « HPE ENR », « THPE ENR » et « maison passive » (constructions dont les consommations sont inférieures à 50 kWh/m² an : voir article page 19).

L'impact de la nouvelle réglementation

Les produits (isolation et équipements) proposés par les industriels et les techniques constructives vont s'adapter aux nouvelles exigences même si une période de transition est certainement nécessaire.

L'incidence de la RT2005 sur la réduction des consommations sera, en revanche, moins connue :

► la solution du chauffage individuel prédomine et rend difficile la collecte des informations sur les consommations ;

► le renforcement de l'isolation de l'enveloppe des bâtiments accentue les flux thermiques entre logements et non plus entre les logements et l'extérieur. La consommation de chaque ménage dépendra donc beaucoup plus fortement de celle des voisins ;

► enfin, l'optimisation des performances énergétiques et thermiques du bâtiment accroît l'impact des autres usages (utilisation des appareils domestiques, éclairage...) sur les consommations énergétiques globales.

Selon le ministère du Logement, les nouvelles exigences devraient se traduire, pour un surcoût de 3% environ sur le coût de la construction. Il reviendra aux organismes d'ajuster la prescription afin que ce surcoût ne se traduise par un surcoût d'entretien équivalent voire supérieur.

Les équilibres d'opération seront, au moins au départ, pénalisés par le surcoût d'investissement, pouvant justifier le recours à des aides majorées des collectivités locales. ❖

Contact

Frédéric Groulet ; tél. : 01 40 75 78 35 ;
mél : frederic.groulet@union-habitat.org



Allégez les charges
de chauffage de vos locataires
Changez de fournisseur
de gaz naturel



ALTERGAZ
votre énergie autrement

Le chauffage collectif pèse de plus en plus lourd
dans les charges de votre parc locatif.

ALTERGAZ, premier fournisseur indépendant
de gaz naturel en France vous offre :

- **la sécurité** : du produit, de l'approvisionnement et du prix
- **la simplicité** : ALTERGAZ assure toutes les démarches de changement de fournisseur
- **des économies sensibles et durables**, garanties par votre contrat :

- 50%
sur l'abonnement*

+

jusqu'à
- 5%
sur la consommation*

*par rapport aux tarifs régulés dont les évolutions sont définies par l'arrêté ministériel du 16 juin 2005

Pour plus d'informations ou une offre sur mesure :

N° Vert 0 800 1000 46

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

www.altergaz.fr

Collecte sélective

Un outil de formation didactique

Pour faciliter la mise en œuvre de la collecte sélective en habitat collectif, le module de formation à l'intention des gardiens et des personnels des organismes d'habitat social vient d'être publié.

Les organismes de logement social sont particulièrement concernés par la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets, tout particulièrement dans l'habitat collectif où le problème est plus difficile à traiter pour des motifs d'ordre technique et en raison du nombre d'interlocuteurs concernés. En habitat collectif, en effet, plusieurs acteurs interviennent : l'habitant producteur de déchets, les personnels de proximité de l'organisme affectés à leur traitement, les services de la collectivité locale qui les récupèrent, sans compter que la collecte sélective est un acte de citoyenneté qui nécessite un effort continu d'information et de communication en direction des habitants.

Dans ces conditions, se pose pour les organismes Hlm la question de leur place dans le partenariat local de la collecte sélective, celle de la formation des personnels et celle de l'information des locataires.

Depuis 1997, le partenariat entre l'Union et Eco-Emballages s'est concrétisé par la création de huit sites pilotes et la publication d'un guide en 2001 « mettre en œuvre ou développer la collecte sélective », en lien avec l'Association des maires de France et l'Ademe. Parallèlement, neuf réunions interrégionales ont été organisées de 2002 à 2003. L'élaboration d'un logiciel d'aide à l'implantation ou à l'optimisation de la collecte sélective appelée « E-Collectif », des participations dans les débats des congrès Hlm, un forum national le 25 octobre 2005 à Marseille illustrent ce partenariat. Cet outil de formation destiné aux gardiens complète le dispositif. C'est ainsi



▲ Collecte sélective et propreté des lieux vont de pair. © Actualités habitat

qu'une plaquette a été adressée par circulaire de l'Union sociale pour l'habitat, le 15 mai 2006, aux organismes Hlm. Elle présente un module de formation à la collecte sélective en habitat collectif d'une durée d'une demi-journée ou d'une journée complète à l'intention des gardiens et des personnels des organismes d'habitat social, qui sont des acteurs clés dans la vie de l'immeuble. L'objectif de cette formation est de donner au gardien – et personnel d'organisme – les outils et méthodes lui permettant d'être un relais d'informations : auprès des habitants, des acteurs de la collectivité et de son organisme, et de lui faire prendre connaissance de son rôle dans la chaîne de tri et de la propreté, cette action pouvant s'inscrire dans les démarches de qualité de service.

C'est un outil support complet et gratuit sous forme de CD Rom comprenant 80 transparents et un guide d'aide à l'animation, pouvant faire appel à des formateurs professionnels ou occasionnels. Le responsable des ressources humaines, le responsable technique, toute personne susceptible d'animer une réunion ou l'organisme de formation

habituel sont à même de conduire cette formation. Les outils proposés sont prêts à l'emploi et ne supposent qu'une préparation assez légère.

Le CD Rom peut être commandé gratuitement sur simple demande auprès d'Eco-Emballages par mail à : daniele.guy@ecoemballages.fr (et non pas l'adresse électronique mentionnée sur la plaquette).

Les associations régionales des organismes Hlm restent le relais d'information habituel. ✚

Contact

Raphaël Besozzi, L'USH-DLAP ; tél. : 01 40 75 50 72.

Mél : raphael.besozzi@union-habitat.org



Régime de TVA pour les locaux d'activité

Remboursement des charges et réparations locatives

La nouvelle instruction en matière de charges et réparations locatives a jeté le trouble dans l'esprit de certains organismes. Il est important de rappeler dans quels cas ces derniers sont susceptibles de s'en prévaloir.

La parution de l'instruction 3 B-2-06 n°51 du 21 mars 2006 qui porte sur le régime de TVA afférent au remboursement des charges et réparations locatives pour certaines locations permet de formaliser les nouvelles règles en la matière qui étaient jusqu'alors prévues dans une réponse ministérielle de 1982...

Le champ d'application de l'instruction

Il est primordial de noter que ce texte n'a pas vocation à s'appliquer aux charges et réparations locatives afférentes aux locations nues de locaux à usage d'habitation. En effet, pour celles-ci, sachant que le loyer est par principe exonéré de TVA (article 261-D 2° du CGI), la demande de remboursement de charges et de réparations locatives, qui constituent des frais accessoires, est également exonérée de TVA.

La présente doctrine vise uniquement les locations immobilières qui sont soumises de plein droit ou sur option à la TVA. Pour les organismes Hlm, sont donc principalement visées les locations de locaux d'activité⁽¹⁾ pour lesquels l'option de l'article 260-2° du CGI a été formulée. Sur la définition des charges et réparations locatives concernées, l'instruction souligne que pour les locations susvisées, une grande liberté contractuelle est laissée aux parties quant à la nature des charges à répartir. Elle ajoute que « dans ces situations, sont fréquemment mises à la charge du locataire les dépenses figurant sur les listes visées au point précédent⁽²⁾, mais des dépenses d'une autres nature peuvent

également être conventionnellement récupérables sur le locataire ».

Le champ de cette instruction étant désormais posé, il convient d'examiner le régime de TVA applicable.

Le principe

Le principe est à cet égard fort simple : dans la mesure où par définition les loyers des locations concernées sont assujettis à la TVA, les frais accessoires qui s'y rattachent, tels les charges et réparations locatives, doivent également être soumis à la TVA lors de la demande de remboursement aux locataires en application de l'article 267 I 2° du CGI.

La dérogation

La doctrine du 21 mars 2006 a pour objet d'octroyer une dérogation aux bailleurs afin que ceux-ci soient autorisés à exonérer de TVA ces charges et réparations locatives quand bien même elles sont relatives à des locations soumises à la TVA.

Pour ce faire, l'administration s'appuie sur le 2° du II de l'article 267 du CGI qui énonce les conditions du régime des « débours ». Ainsi, d'une manière générale, il n'y pas d'assujettissement à la TVA pour les remboursements de frais réclamés par un mandataire à son mandant lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- ▶ les sommes correspondent à des dépenses engagées au nom et pour le compte du mandant ;
- ▶ ces sommes doivent être comptabilisées dans des compte de passage ;
- ▶ le mandataire doit rendre compte exactement au mandant de l'engagement et

du montant des dépenses ;

- ▶ le mandataire doit justifier, auprès de l'administration, de la nature et du montant exact des débours.

La mise en œuvre de cette dérogation aux propriétaires bailleurs, leur permettant ainsi d'exonérer de TVA les charges et les réparations locatives demandées en remboursement à leurs locataires, est formalisée de la manière suivante dans l'instruction :

- ▶ les bailleurs doivent rendre compte exactement aux locataires de l'engagement et du montant des dépenses ;
- ▶ ils doivent justifier, auprès de l'administration, de la nature et du montant exact des débours ;
- ▶ ils doivent enregistrer les frais concernés dans des comptes de passage ;
- ▶ les remboursements portent sur des charges récupérables ou des réparations locatives visées dans les décrets « charges », à l'exception des impositions et redevances y figurant. A cet égard, ne peuvent jamais être exonérées de TVA :
 - les charges faisant l'objet d'un remboursement forfaitaire ;
 - les dépenses qui ne peuvent être engagées au nom et pour le compte d'une autre personne que celle à qui elle incombe normalement (c'est le cas par exemple des impôts, taxes et droits dont le bailleur est le redevable légal) ;
 - les charges qui constituent des dépenses d'exploitation engagées par le bailleur pour les besoins de sa propre activité et qui ne présentent pas un lien direct avec les éléments privatifs ou collectifs de la chose louée (cf point 7 de l'instruction). ●●●

••• Pour les organismes Hlm, la mise en œuvre de cette dérogation est délicate dans la mesure où l'une des conditions à respecter se heurte à leur législation particulière. En effet, en matière de TVA, les dépenses en question sont sensées être enregistrées dans des comptes de passage alors que les instructions comptables des différents familles d'organismes Hlm mentionnent que le remboursement de ces sommes doit être inscrit en classe de produits. Il en résulte formellement qu'à ce jour les organismes ne peuvent pas bénéficier du « régime des débours » pour les charges et réparations locatives. La Direction de la Légis-

lation Fiscale a été saisie de cette difficulté afin de voir si la doctrine ne pourrait pas évoluer sur ce point.

Enfin, il est intéressant de noter que l'administration indique que lesdites sommes ne sont pas à prendre en compte dans le calcul du prorata général de TVA lorsque le bailleur a choisi d'utiliser le régime des débours.

En conclusion, la parution de cette instruction a le mérite de préciser des règles qui jusqu'à présent pouvaient être appliquées sans véritable cadre doctrinal. Il est toutefois nécessaire de garder à l'esprit que les organismes Hlm ne peuvent en faire qu'une utilisation modérée dans

la mesure où dans les faits elle ne concerne que la location de locaux d'activité soumise à la TVA. ✚

Contact

Sandrine Michard, Direction juridique et fiscale (DJEF) - L'USH ; tél. : 01 40 75 78 60 ; mél : djef@union-habitat.org

Thème : TVA de droit commun. Facturation-TVA.

(1) *Baux commerciaux et baux portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel.*

(2) *Il s'agit des décrets « charges » : décret n° 87-713 du 26 août 1987 et décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret n°86-1313 du 26 décembre 1986.*

Le point sur...

Les dégrèvements de TFPB

A la suite du tableau sur les exonérations de TFPB paru dans *Actualités Habitat* n° 815 du 30 mai 2006, voici un récapitulatif des dégrèvements de TFPB auxquels les organismes Hlm peuvent prétendre. On distingue deux catégories bien distinctes :

- ▶ Les dégrèvements pour vacance qui comprennent la vacance dite « involontaire », d'une part, et la vacance pour démolition ou pour travaux Palulos d'autre part.
- ▶ Les dégrèvements pour travaux, qu'il s'agisse des dépenses pour l'accessibilité et l'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap, les travaux de prévention des risques technologiques ou plus récemment les travaux pour économie d'énergie. ✚

Contact

Sandrine Michard, Direction juridique et fiscale (DJEF) - L'USH ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; mél : djef@union-habitat.org

Thème : TFPB - Taxe foncière sur les propriétés bâties.

Nature du dégrèvement de TFPB	Dégrèvement pour travaux d'accessibilité et d'adaptation pour personnes handicapées	
Fondement de l'exonération	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Art. 1391 C du CGI ; ▶ Art 2 de la loi n° 2001-1247 du 21/12/01 ; ▶ Inst. Fisc : 6-C-4-02 du 15/10/02. 	
Conditions d'application	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Immeubles d'habitation à caractère locatif ; ▶ Logements appartenant à des organismes Hlm de l'art. L. 411-2 CCH ; ▶ Travaux d'accessibilité et d'adaptation définis dans l'instruction ; ▶ Pour personnes en situation de handicap (personnes handicapées physiques, personnes à motricité réduite, personnes avec déficience sensorielle). 	
Régime	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Imputation du montant des travaux sur TFPB des logements situés à une même adresse ; ▶ Si solde de dépenses, à imputer sur TFPB des immeubles de la même commune ou d'autres communes si relèvent du même centre des impôts. 	
Obligations déclaratives	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réclamation contentieuse ; ▶ au plus tard le 31/12 de l'année qui suit l'avis de mise en recouvrement ; ▶ Pièces justificatives : avis d'imposition, factures des travaux + paiement. 	

Fax juridique

► Organisation judiciaire

Ordonnance n° 2006-673 du 8 juin 2006 portant refonte du code de l'organisation judiciaire et modifiant le code de commerce, le code rural et le code de procédure pénale (partie Législative). (JO du 9 juin 2006)

► Politique de la ville

– Circulaire n° 5137/SG du 6 mars 2006 relative à la préparation des contrats de projets Etat-Régions 2007-2013. Elaboration de la stratégie de l'Etat.

– Circulaire du 23 mars 2006 relative à la

préparation des contrats de projets Etat-Régions (CPER) Travaux préparatoires à la 5^e génération de contrats Etat-Régions.

– Circulaire du 14 avril 2006 relative à la création des contrats de projets Etat-Régions (CPER).

– Circulaire du 24 mai 2006 relative à la préparation du volet territorial des contrats de projets (CPER).

► Protection du locataire en cas de vente d'immeuble

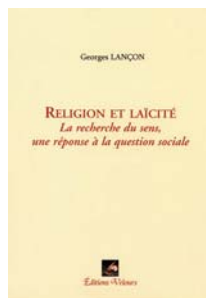
Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative

au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble. (JO du 14 juin 2006)

► Archéologie préventive

Arrêté du 2 juin 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 portant définition du contenu de la demande de prise en charge du coût de la fouille et des pièces à produire pour la constitution du dossier. (JO du 14 juin 2006) ❖

Dégrèvement pour travaux d'économie d'énergie	Dégrèvement pour travaux de prévention des risques technologiques	Dégrèvement pour vacance	Dégrèvement pour vacance en cas de démolition ou de travaux Palulos
<ul style="list-style-type: none"> ► Art. 1391 E du CGI ; ► Art. 68 de la loi n° 2005- 781 du 13/07/05 ; ► Décret d'application en attente. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Art. 1391 D du CGI ; ► Art. 37 de la loi n° 2003-699 du 30/07/03 ; ► Inst. Fisc : n° 6 C-8-05 du 18/10/05. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Art. 1389-I du CGI. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Art. 1389-III du CGI ; ► Inst. Fisc : 6 C-5-01 du 18 Juin 2001.
<ul style="list-style-type: none"> ► Immeubles d'habitation à caractère locatif ; ► Appartenant aux organismes Hlm ou aux SEM ; ► Travaux d'économie d'énergie visés à l'art. L. 111-10 du CCH. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Immeubles d'habitation appartenant à un organisme Hlm à usage locatif ; ► Immeuble, logements-foyers, centre d'hébergement et de réinsertion sociale visés à l'art. L. 302-5,3° et 4° du CCH et conventionné APL ; ► Travaux de protection contre les risques technologiques prescrits par un PPRT. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Logements à usage locatif destinés à l'habitation principale attribués sous conditions de ressources ; ► qui appartiennent à des organismes Hlm ou SEM ; Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – vacance indépendante de la volonté du contribuable ; – vacance d'une durée d'au moins trois mois ; – vacance qui affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location séparée. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Logements à usage locatif destinés à l'habitation principale attribués sous conditions de ressources ; ► Qui appartiennent à des organismes Hlm ou SEM ; ► Quelle que soit leur localisation géographique ; ► Vacance depuis plus de trois mois consécutifs ; ► Immeuble destiné soit à être démolé dans sa totalité, soit à faire l'objet de travaux définis au 1° de l'article R. 323-3 CCH et financés par la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 dudit code.
<ul style="list-style-type: none"> ► Dégrèvement = 1/4 dépenses payées ; ► Imputation sur cotisation de TFPB qui suit l'année de réalisation des travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Travaux sur aménagements plafonnés à 10% de la valeur vénale (art. L 515-16 CE) ; ► Imputation sur cotisation TFPB de l'année suivant les travaux ; ► Imputation sur cotisation de TFPB afférente à l'immeuble où sont effectués les travaux ; ► Si solde restant, à imputer sur cotisation de TFPB des immeubles relevant du même centre des impôts. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Porte sur TFPB et s'étend aux taxes annexes assises sur les mêmes bases (selon le cas, taxes spéciales d'équipement, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ; ► Point de départ du dégrèvement est fixé au premier jour du mois suivant celui au cours duquel les conditions sont réunies ; ► Le dégrèvement est calculé par douzièmes entiers. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Porte sur TFPB et s'étend aux taxes annexes assises sur les mêmes bases (selon le cas, taxes spéciales d'équipement, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ; ► Point de départ du dégrèvement est fixé au premier jour du mois suivant celui au cours duquel les conditions sont réunies ; ► Le dégrèvement est calculé par douzièmes entiers.
<ul style="list-style-type: none"> ► Réclamation contentieuse ; ► Au plus tard le 31/12 de l'année qui suit l'avis de mise en recouvrement ; ► Pièces justificatives : avis d'imposition + facture travaux + paiement. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Réclamation contentieuse ; ► au plus tard le 31/12 de l'année qui suit l'avis de mise en recouvrement ; ► Pièces justificatives : avis d'imposition + facture travaux + paiement + PPRT. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Réclamation contentieuse ; ► Au plus tard le 31/12 de l'année qui suit l'avis de mise en recouvrement ; ► Pièces justificatives obligatoires : avis d'imposition + éléments justifiant de la réalité de la vacance. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Réclamation contentieuse ; ► Au plus tard le 31/12 de l'année qui suit l'avis de mise en recouvrement ; ► Pièces justificatives obligatoires : avis d'imposition, l'autorisation de démolir ou décision de subvention des travaux.



Religion et laïcité : la recherche du sens, une réponse à la question sociale

Réinstaller le spirituel dans le champ social, telle est la thèse de l'auteur, qui a été en charge de grands quartiers d'habitat social dans un organisme d'Hlm. Pour lui, l'espace laïc, « fleuron de notre culture » est favorable à cette réarticulation. Dans un premier temps, il montre que notre société est atteinte d'un mal-être perceptible, psychique, d'une sinistrose. Les quartiers étant la loupe grossissante de ce malaise social qui « hante l'imaginaire de nos contemporains », le ghetto français. Ensuite, il en analyse les conséquences sur les comportements, de nature névrotique. Enfin, il montre que l'espace social fonctionne avec des règles qui prennent racine dans le fait religieux et dont la perte aujourd'hui est à l'origine de ce mal-être. *Georges Lanson, Editions Velours, 95, rue La Boétie, 75008 Paris; 2006; 23 €.*

Les stratégies des grandes métropoles

L'ouvrage est construit en dix chapitres caractéristiques des grandes métropoles et les différents pouvoirs métropolitains, les politiques d'aménagement, les transports et le dilemme de la mobilité, l'im-

pératif des services urbains, la gestion des exigences environnementales, la gestion de la montée des risques sanitaires, naturels, technologiques ou liés à l'insécurité; l'analyse des difficultés de l'accession au sol et au logement et enfin, le marketing métropolitain ou comment l'information et la promotion sur la grande métropole sont relayées par les nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Gilles Antier, Ed. Armand Colin, coll. « U - Géographie »; juin 2005; 252 p. Tél. : 01 40 65 54 54



Auguste Perret

A travers une anthologie de 88 documents restituant, de 1905 à 1953, écrits, brouillons, articles, entretiens, transcriptions d'émissions radiophoniques ou conférences, ce livre redonne la parole à un des plus célèbres précurseurs de l'architecture moderne : Auguste Perret, à travers des thèmes qui lui sont chers : vérité de la construction, plaidoiries pour le béton armé et la modernité, refus de l'ornement, critiques de l'académisme, urbanisme, Reconstruction, poésie de l'architecture... La reconnaissance de cet architecte a été confirmée, en juillet 2005, par l'inscription par l'Unesco du centre ville du Havre au Patrimoine mondial de l'humanité.

Joseph Abram, Guy Lambert, Christophe Laurent, Ed. Le Moniteur, coll. « Architextes »; n° 17; avril 2006; 479 p. Tél. : 01 40 13 33 80

Pratique du droit de l'environnement

« 100 réponses pour sécuriser un projet » présentées de façon concrète et pratique en déclinant textes législatifs, cas de jurisprudence, exemples et conseils pratiques et qui s'articulent en six parties : champ d'application des procédures environnementales, constitution du dossier de demande, la phase d'instruction de la demande, mise en œuvre du projet autorisé, la gestion, le suivi de l'installation et le contrôle des autorités administratives, la fin de cession de l'exploitation ou des terrains d'assiette.

Nathalie Baillon, Nicolas Nahmias, Elsa Sacksick, Ed. Le Moniteur, coll. « Guides juridiques », série « Construction »; avril 2006; 475 p. Tél. : 01 40 13 33 80

Crise et politique du logement

Paradoxalement, l'année 2005 a enregistré une nouvelle progression de l'activité des marchés immobiliers, et pourtant rarement les ménages défavorisés n'ont eu autant de difficultés à accéder à un logement. Plusieurs experts tentent d'analyser la question en soulignant les grandes étapes de la politique du logement menée depuis 50 ans, les effets pervers et l'issue incertaine de la politique actuelle. Ils disent aussi le statut fragile du droit au loge-

ment, analysent le public touché par la crise et dressent un portrait des évolutions structurelles de la population des accédants à la propriété. *Regards sur l'actualité; n° 320; avril 2006; 112 p. Tél. : 01 40 15 70 00*



Des villes sans politique : étalement urbain, crise sociale et projets

Ce livre propose une lecture de la fabrication des villes et de leur organisation actuelle, en abordant des questions que se posent aussi bien aux professionnels qu'aux citoyens. Pourquoi le presque neuf est-il bon à détruire ? Pourquoi faut-il aller si loin pour trouver des logements abordables quand de grands territoires sont vides ? Comment faire entrer les projets d'urbanisme dans le champ politique ?

Jean-Michel Roux, Gulf Stream Editeur, 31, quai des Antilles, 44200 Nantes; 2006; 9 €. ✚

Contact

Centre de documentation

Valérie Souchet; tél. : 01 40 75 68 06. La base de données est accessible sur le site internet : www.union-habitat.org rubrique : espace professionnel/espaces thématiques professionnels « Documentation », aux organismes disposant d'un code d'accès.

Afpols

24^{es} rencontres de la fonction sociale

Dans le secteur de l'habitat social, 25 % des locataires ont plus de 60 ans et cette proportion augmente. C'est pourquoi l'Afpols a choisi pour thème de ses rencontres : « le vieillissement des habitants, quels enjeux pour les agents de la fonction sociale ? ». Objectif : développer, en lien avec des experts en gérontologie et des professionnels, une approche concrète du vieillissement et de sa prise en charge partenariale.

Les rencontres se tiendront **les 17, 18 et 19 octobre** à Marseille, en partenariat avec l'Association régionale PACA Corse. ✚

Contacts

Véronique Morelon : 01 40 75 79 06
v.morelon.afpols@union-habitat.org
Géraud Beaufrère : 01 40 75 68 27
g.beaufriere.afpols@union-habitat.org

guides « formation-action »

Les marchés des sociétés d'Hlm

L'ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005 organisent les conditions dans lesquelles les sociétés privées d'Hlm doivent désormais passer leurs marchés. La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat et la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm éditent en commun un « guide des marchés des sociétés d'Hlm » qui reprend sur 108 pages la nouvelle réglementation et aborde, de manière didactique et pratique, les aspects innovants. Ouvrage à commander directement auprès de la Fédération des coopératives d'Hlm. www.hlm.coop/article.php3?id_rubrique=17



Editions A. RE. COOP, coll. « Formation-action ». ✚

Afpols

Stages du mois de septembre 2006

► Métiers et culture de l'habitat

101 Habitat social : environnement et culture professionnels : **21-22/09**

► Gestion de l'entreprise

911 Améliorer la qualité et la saisie : **20-21-22/09**

931 Impôt sur les sociétés : **18-19/09**

► Patrimoine

622 Le second œuvre et les équipements : construction, pathologie, prévention : **25-26/09 + 9-10/10**

624 Bâtiment Santé : les dispositions sur l'amiante, le plomb, le radon, les termites : **5-6/09**

625 Coordination sécurité santé : **7/09**

631 Normes de sécurité et petits travaux : remise en état des logements – mise en service des installations : **11-12/09**

► Maîtrise d'ouvrage

701 Les incidences de la loi SRU sur l'activité de maîtrise d'ouvrage : **11/09**

712 Montage d'une opération de logements locatifs neufs : **18-19-20/09**

717 Les résidences spécifiques : **28-29/09**

722 Evaluation technique et patrimoniale avant investissement : **11-12/09 + 2-3/10**

725 Les composantes du financement et le montage financier d'une opération locative neuve : **14-15/09 + 2-3/10**

733 De la maîtrise d'ouvrage à la gestion : savoir passer le relais : **28-29/09**

741 La réglementation de la maîtrise d'ouvrage : **26-27-28/09 + 9-10-11/10**

743 Droit de la faillite : **4/09**

745 Loi MOP et maîtrise d'œuvre : missions, contrats, rémunération : **29/09**

746 La réglementation des marchés publics : **6-7-8/09**

► Accession, vente et gestion de copropriétés

801 L'acquéreur et son environnement juridique : **18-19/09**

802 Montage et développement de programmes immobiliers en accession à la propriété : **21-22/09 + 19-20/10**

806 Montage et commercialisation d'opérations en location-accession : **25-26/09**

822 Les copropriétés en difficulté : dispositifs juridiques d'intervention : **28-29/09**

► Gestion locative

522 Actualité juridique en gestion locative : le point en 2006 : **20/09**

525 Le supplément de loyer de solidarité et les enquêtes annuelle et triennale : **21-22/09**

528 Les aspects juridiques du logement des étrangers dans l'habitat social : **19/09**

542 Négocier avec les locataires en impayés : **20-21-22/09**

548 Tarification des actes, rôle et fonction des huissiers de justice : **25-26/09**

► Services aux habitants

301 Accueillir et intégrer les ménages en difficulté : **25-26/09**

325 Les techniques d'entretien pour les métiers de la fonction sociale : **28-29/09**

► Gestion de proximité

413 Projet de gestion de site : introduction à la démarche : **14-15/09**

441 Connaissance du bâti et du fonctionnement des équipements communs et privatifs : **25-26-27/09**

444 Etat des lieux : les techniques de constat : **25-26-27/09**

► Management et qualité

201 Les outils d'écoute-client : **21-22/09**

Contacts

<http://www.union-hlm.org/afpols>

Anne Savoye, 01 40 75 79 08; Véronique Morelon, 01 40 75 79 06;

France Boichot, 01 40 75 79 18; Catherine Bourdin, 01 41 83 23 90;

Ana Lourenço, 01 40 75 50 23.

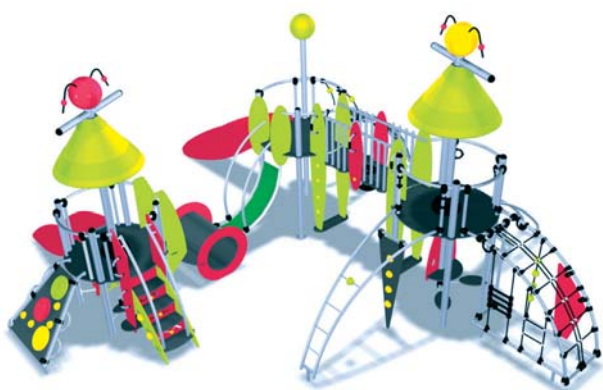
Nouveaux produits, nouveaux services



Les tuiles en terre cuite Koramic pour les façades

Proposées en 35 modèles et plus de 212 coloris, les tuiles terre cuite s'utilisent à la fois pour les constructions neuves et les rénovations. Posées en

façades, elles permettent, éventuellement associées à d'autres matériaux, la réalisation de bardages esthétiques. En rénovation, elles corrigent les irrégularités des murs. Les tuiles sont vissées sur le support et fixées par un crochet inox dans les emboîtements. La création d'une lame d'air entre les murs et les tuiles renforce l'isolation thermique et engendre les économies d'énergie. Autres avantages : bonne protection et renforcement de l'étanchéité de la façade, amélioration du confort d'été et de l'acoustique de la façade. ❖



Aires de jeu pour les enfants de 1 à 8 ans de Etnik®

Nouvelle gamme d'aire de jeu de Ludoparc, leur design a été conçu pour développer l'imaginaire des enfants : des couleurs contemporaines et acidulées, des formes rondes et douces, adaptées aux plus petits. La conception multifonctionnelle est modulable selon les besoins pour offrir le maximum de possibilités de jeux dans un minimum d'espace et ainsi de limiter la surface d'implantation de la structure et du sol de sécurité.

Chaque pièce a été dessinée, chaque matériau a été choisi pour sa fonction, son ergonomie, sa résistance et sa tenue dans le temps, afin de répondre aux attentes en matière de maintenance et de protection du vandalisme. La transparence de la structure et les matériaux employés permettent une intégration respectueuse de l'environnement.

Dans la gamme, on trouve des agrès multifonctions avec filet et murs d'escalade, espace de rencontre et des agrès originaux et diversifiés. ❖

Ursa Tacto pour l'isolation des combles

Conçu pour l'isolation thermique et acoustique des toitures, notamment quand il doit être positionné derrière une ossature, Ursa Tacto se présente sous la forme d'un rouleau de laine de verre revêtu sur une face d'un papier kraft quadrillé pare-vapeur et sur les trois autres faces d'un voile douceur en polypropylène non tissé.

Sa mise en œuvre s'effectue en une seule couche grâce à une épaisseur de 240 ou 200 mm. Ursa Tacto est également disponible en épaisseur 100 mm pour l'isolation en double couche des combles ou bien en sous face de plancher. Le voile douceur, collé sur la face principale de la laine de verre et libre sur les 2 côtés, offre une répartition stable de la

laine de verre pour une pose rapide et fiable. Cette conception permet une découpe facile, en longueur comme en largeur avec un couteau à laine, sans altérer la vocation du voile douceur.



Ces qualités de confort et de mise en œuvre sont complétées par de hautes performances techniques tant en isolation acoustique que thermique ($R = 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ en 240 mm, $R = 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ en 200 mm et $R = 2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ en 100 mm). ❖

Rustol des produits Durieu

Applicable directement sur la rouille, Rustol agit grâce à son pouvoir mouillant et ses facultés d'auto-étalement. Il pénètre au cœur du support pour bloquer la rouille et empêcher sa prolifération. Il génère un film protecteur souple rendant le métal imperméable à l'air et à l'humidité et garantit ainsi la longévité des supports traités. Ne contenant ni acide ni base, il permet de limiter les rejets toxiques et répond aux impératifs des nouvelles législations et réglementations COV 2007 et 2010.

Il s'applique à la brosse, au



rouleau ou au pistolet airless. Son temps de séchage est de 12 heures. ❖

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de juin 2006

Le dossier - Une clé du renouvellement urbain : espaces publics / espaces privés

Redonner de l'urbain et de l'urbanité aux quartiers des grands ensembles, c'est tout le défi du renouvellement urbain aujourd'hui. Longtemps relégués en fin de course, les espaces extérieurs sont revenus au cœur des problématiques. Refaire la ville signifie distinguer les espaces publics/privés.

Finance et économie

- Le "prêt viager hypothécaire" ou comment changer la pierre en argent
- La micro finance gagne du terrain

Europe

- Le logement social en tant que service d'intérêt économique général
- Les contours d'un encadrement communautaire se précisent
- Quand le législateur démissionne, la norme se positionne

Études

- Comparaison européenne en matière de gestion stratégique de patrimoine et développement durable
- Opinion des habitants sur leur quartier : entre bien-être et repli

Nouveaux produits et services pour l'habitat

Lectures

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel : 78 € (organismes),
89 € (non Hlm). Étranger : 100 €.

Le numéro : 25 €. Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat
Direction des activités promotionnelles/
Éditions - 14, rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.

Habitat et Société

LE DOSSIER

UNE CLÉ DU RENOUVELLEMENT URBAIN

ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS





PROTECTION DE L'IMMOBILIER VACANT

Le Leader est le plus sûr

Au bailleur social, au responsable de Grand Projet de Ville, au constructeur - promoteur comme au gestionnaire de locaux commerciaux ou industriels, Sitex apporte une solution globale personnalisée qui offre à chacun un maximum de sécurité, une tranquillité totale dans la gestion du risque. C'est en effet un partenariat unique qui lie Sitex aux professionnels confrontés à la protection de l'immobilier vacant.

Sitex est seule dans sa spécialité à offrir tout à la fois :



une compétence et une expérience sectorielle de 15 ans, qui ont fait de la société le leader incontesté sur son marché.



une présence nationale, soutenue par une puissance logistique, qui permet de répondre dans des délais record aux besoins les plus importants comme aux plus spécifiques, avec un service d'égale qualité partout dans l'Hexagone.



une capacité d'optimisation des solutions par la prise en compte des impératifs techniques, économiques et fonctionnels propres à chaque client et à chaque type de projet.

SITEX
JE GARDE INTACT
MON PATRIMOINE

50, rue Heurtault - 93300 Aubervilliers
Tél : 01 48 33 33 32 - Fax : 01 48 33 31 21

E-mail : sitexinfo@sitex-fr.com
Web : <http://www.sitexfr.com>