

# Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ  
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
N° 836 DU 15 MAI 2007



Hameau Les Brichères à Auxerre (Office Auxerrois de l'habitat)



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT

- Convention Etat-Crédit immobilier de France sur l'accèsion sociale à la propriété
- Fonds structurels européens : la nouvelle donne
- Zoom sur le dispositif PASS-Foncier

# Habitat et Société

## Au sommaire du numéro de mars 2007

### Finance et économie

- Enjeux pour une politique du logement
- Dix propositions du Mouvement Hlm pour faire du logement une grande cause nationale

### Propositions électorales

- Les programmes logement des partis politiques

### Collectivités territoriales

- Les associations d'élus et les politiques locales de l'habitat

### Témoignages d'élus

- Paroles de maire

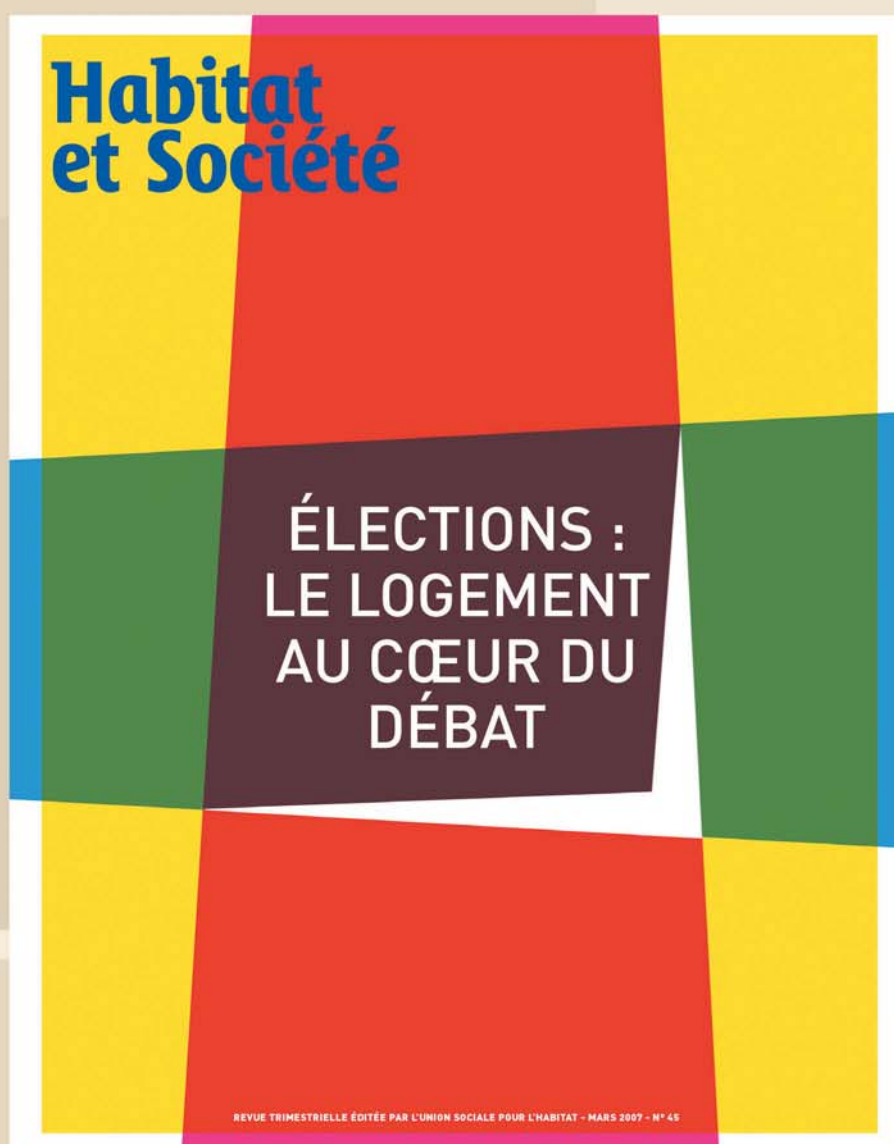
### Paroles d'experts

- Entretien croisé sur la crise du logement

### Habitat en chiffres

- Logement : état des lieux

### Lectures



**Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous**

Abonnement annuel : 85€ (organismes), 95€ (non Hlm). Étranger : 120€. Le numéro : 27€.

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.

## P.2 à la une

**P. 2** Livret A : la Commission européenne décide la banalisation.  
**P. 3** La convention Etat-Crédit immobilier de France : 15 000 logements en accession sociale sur six ans.

## P.4 EUROPE

**P. 4** Fonds structurels européens : la nouvelle donne.

## P.8 ÉVÉNEMENTS

**P. 8** L'actualité et les initiatives des organismes en images.

## P.9 ÉNERGIE

**P. 9** Critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque. • Une progression spectaculaire du marché des pompes à chaleur.

## P.10 INFOS

**P. 10** Conjoncture : données au 3 mai 2007.  
**P. 11** Note de conjoncture. • Etude du SNAL : foncier, le maillon faible.

## P.12 ÉCHOS

**P. 12** France Habitation : le plan propreté. • Journée professionnelle Hlm du 29 mai. • Antin Résidences : logements étudiants pour AgroParisTech. • Absise : s'engager pour une véritable mixité sociale.  
**P. 13** Opac de Haute-Savoie : lutte contre les encombrants. • Domaxis-Adlis primé au Festival du film de l'éducation et de l'environnement.  
**P. 14** Territoire habitat à Belfort : trois quartiers en devenir. • Carnet. • Vitry Coop : accession sociale en zone Anru.

## P.15 DROIT ET FISCALITÉ

**P. 15** Le point sur... vente à la découpe et protection des locaux. • Fax juridique.  
**P. 16** Fiche juridique : le dispositif PASS-Foncier.

## P.18 RESSOURCES HUMAINES

**P. 18** Loi de Finances 2007 et loi DALO.

## P.19 FORMATION

**P. 19** CUS Habitat : formation certifiée dans les métiers de proximité pour 91 agents.

## P.20 PRODUITS

**P. 20** Du côté des industriels et des entreprises.

## ÉDITO

### Le sens de l'histoire

**C'**est fait : la Commission européenne a demandé qu'il soit mis fin au système de distribution du Livret A, qualifiant au passage le monopole de survivance. Si elle ne s'oppose pas à la centralisation des fonds par la Caisse des dépôts, on sait le risque que cette décision comporte pour l'abondance et la stabilité de la collecte, et à terme pour cette centralisation elle-même.

De savants économistes, qui habituellement s'intéressent fort peu au logement, considèrent que « le sens de l'histoire » est à la suppression du système, héritage « d'un modèle d'épargne administrée obsolète », un système « qui n'a plus de sens aujourd'hui ». D'aucuns proposent d'aller plus loin, et de faire financer le logement social dans les conditions du marché, jugées plus avantageuses à l'aune des taux d'intérêts du moment.

Et, de fait, c'est une bien étrange chose que ce système très ancien, et sans exemple chez nos voisins. Pensez, un système qui consiste à transformer une épargne liquide en prêts à très long terme, permettant de loger les gens modestes, et qui n'a jamais connu de krach : les épargnants ont toujours retiré leurs fonds quand ils le souhaitaient, la garantie de l'Etat n'a jamais été mise en jeu, et grâce à la CGLLS qui complète le dispositif, celle des collectivités locales de manière très limitée.

L'importance du financement par l'emprunt adossé à cette ressource permet ainsi de minimiser les subventions publiques et en fait, eu égard à l'importance du parc social ainsi construit, le mode d'intervention publique sans doute le plus avantageux d'Europe pour la collectivité. C'est donc – pour certains – tout à fait logiquement que l'on s'apprêterait à mettre fin à un tel « archaïsme », et que l'on suivrait les arguments du « parti de la modernité » incarné par le groupe des banques qui ont réussi à convaincre la Commission européenne. C'est-à-dire par une profession certes très utile et honorable, mais dont le savoir-faire social m'échappe ...

Et, au risque de paraître trivial, et sans remonter aux grandes affaires de la troisième République, j'ai le souvenir, il y a quinze ans, au lendemain d'une euphorie immobilière accompagnée sabre au clair par le secteur bancaire, d'une déroute qui a coûté au contribuable l'équivalent de très nombreuses années de construction sociale.

Alors, je me méfie un peu de cette modernité là et, si j'accueille bien volontiers les banques lorsqu'elles veulent jouer un rôle dans le logement social en complément de celui de la Caisse des dépôts, je crois utile de réfléchir à deux fois avant de nous rendre à la raison qu'on veut nous imposer, et de défendre notre bon vieux système, qui a traversé sans encombre tant de crises, et qui, il me semble, n'est pas le moins moderne.

*Michel Delebarre, ancien ministre d'Etat, Président de l'USH*

**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](http://www.union-habitat.org) **Directrice :** Dominique Dujols. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrices :** Frédérique Xélot, Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Micheline Lesecq. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité :** Thierry Lesage, directeur de la Direction des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18<sup>e</sup>). **Impression :** Déja-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° 0508 G 83187. **Dépôt légal :** 2<sup>e</sup> trimestre 2007. **ISSN :** 1766-6066. **Administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur de la Direction des activités promotionnelles. Contacts : l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Geneviève de Caluwe : 01 40 75 52 63; Céline Lara : 01 40 75 52 67. **Abonnements et tarifs :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 200€ TTC; autres abonnés France : 340€ TTC; étranger : 350€; le numéro : 18€ TTC. **Photo de couverture :** Hameau Les Brichères à Auxerre, 50 logements locatifs PLUS CD et PLAI en individuel superposé; m.o. : Office Auxerrois de l'habitat; arch. : Atelier Kroll. Opération en rénovation urbaine. © DR. **Publicité :** page 9. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 10 et 11.

## ► Livret A : la Commission européenne exige la banalisation

La Commission européenne a demandé à la France, le 10 mai, dans un délai de neuf mois, de modifier sa législation afin de supprimer les entraves aux règles du marché intérieur qui résultent des droits spéciaux de distribution des livrets A et bleu octroyés à la Banque Postale, aux Caisses d'Épargne et au Crédit Mutuel <sup>(1)</sup>. Cette demande, fondée sur l'article 86 paragraphe 3 du Traité, fait suite à l'examen des réponses apportées par la France et l'ensemble des parties intéressées à la lettre de mise en demeure envoyée par la Commission en juin 2006. La Commission considère que les droits spéciaux de distribution en cause constituent une restriction incompatible avec le droit communautaire et ne sont pas indispensables pour assurer de manière satisfaisante les deux services d'intérêt économique général invoqués par les autorités françaises, à savoir le financement du logement social et l'accessibilité aux services bancaires de base. A ses yeux, la modification demandée du mode de distribution des livrets A et bleu ne remet pas en cause les missions d'intérêt général qui y sont attachés et n'implique aucun changement défavorable dans le fonctionnement de ces livrets pour les particuliers.

La France dispose encore de voies de recours, toute décision de la Commission pouvant être l'objet de recours devant la Cour de justice européenne. Le ministère des Finances vient d'annoncer qu'il pourrait contester cette décision. ✚

(1) Ces livrets détenus par environ 46 millions de Français représentent un encours de 113 milliards d'euros pour le Livret A et 18 milliards pour le Livret bleu (source CDC).

### L'Union sociale pour l'habitat conteste la banalisation du Livret A

« La Commission européenne a décidé que le Livret A pourrait être distribué par tous les établissements bancaires ayant une activité en France. L'Union sociale pour l'habitat considère que cette décision fait courir un risque à la production de logements pour les ménages modestes, qui repose essentiellement sur des prêts qui reposent sur le Livret A.

Loin de renforcer la collecte de l'épargne, cette décision est de nature à fragiliser cette collecte, à mettre en péril la viabilité économique du secteur et sa capacité à produire des logements sociaux.

- les banques qui ont demandé la banalisation du Livret A pourraient avoir tout intérêt à capter les seuls clients aisés et à les inciter à placer leurs fonds sur des produits plus rémunérateurs pour elles, dès lors qu'elles ne peuvent placer les fonds à leur profit ;
- les distributeurs historiques, qui accueillent notamment les personnes modestes pour qui le livret A sert de compte bancaire et entraîne une gestion plus coûteuse, seront moins incités à entretenir pour cette seule clientèle un réseau présent en zone rurale et dans les quartiers sensibles ;
- à terme, la pression sera forte pour remettre en cause la centralisation comme cela a été le cas pour le Codevi.

La banalisation n'apportera d'ailleurs aucun avantage particulier aux épargnants : détenant plus de 46 millions de livrets, les Français ne sont victimes d'aucun obstacle lié au monopole actuel. Au contraire, elle peut se traduire par un moindre service aux épargnants les plus modestes.

En considérant que les droits spéciaux de collecte du Livret A ne sont pas nécessaires à l'accomplissement de la mission d'intérêt général de financement du logement social et qu'à ce titre, ils sont incompatibles avec les dispositions du Traité, la Commission européenne commet donc une grave erreur d'appréciation.

Elle néglige le fait que le système français de financement du logement social, fondé sur des prêts de montants très supérieurs aux subventions, est plus avantageux pour l'Etat et les collectivités locales et répond à des objectifs communautaires de cohésion sociale et de maîtrise des déficits publics.

L'Union regrette d'autant plus cette décision qu'elle intervient en pleine crise du logement et au moment où le Mouvement Hlm s'est engagé à doubler la production de logements sociaux (PLUS et PLAI) pour satisfaire à la loi sur le droit au logement opposable, et où d'autre part le programme national de rénovation urbaine est loin d'être achevé : cette politique n'est possible que si la collecte est particulièrement abondante et stable.

Elle attire l'attention des élus locaux, qui participent à l'équilibre du système actuel, sur le risque d'avoir à augmenter leur contribution à la production si ce système était remis en cause.

L'Union sociale pour l'habitat demande instamment au Gouvernement de faire tous ses efforts pour obtenir une annulation de la décision de la Commission ».

*Communiqué de l'USH du 10 mai 2007*

**Pour en savoir plus :** [www.union-habitat.org/info-drip](http://www.union-habitat.org/info-drip)

## ► La convention Etat-Crédit immobilier de France : 15 000 logements en accession sociale sur six ans

Compte tenu de l'importance des besoins de logements, l'Etat a souhaité que sans attendre la mise en place de la nouvelle organisation des SACI, prévue par l'ordonnance du 25 août 2006 et sa loi de ratification du 18 décembre 2006, une convention soit conclue afin de pouvoir entrer en phase opérationnelle dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008. C'est l'objet de la convention signée, le 16 avril dernier, entre Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement et Claude Sadoun, président du CIF, habilité par l'assemblée générale de la Chambre syndicale le 15 mars dernier. Cette convention constitue, pour mémoire, « une contribution spécifique des SACI à la politique générale de l'Union sociale pour l'habitat dont la Chambre syndicale des SACI est membre, en faveur du développement de la mixité urbaine, la diversité sociale et la réalisation des parcours résidentiels » dans le cadre d'un programme de construction et de vente de logements en accession sociale. Elle explicite deux volets.

### ► L'accession sociale

Concrètement, les SACICAP s'engagent à initier 15 000 logements en accession sociale à la propriété sur six ans (4 800 en accession en zone Anru ou assimilée<sup>(1)</sup>, 3 600 opérations financées en PSLA, 6 600 opérations à prix maîtrisés en accession traditionnelle ou en foncier différé) dans toute la France. Mais la répartition est susceptible d'évoluer en fonction de la demande et des opportunités foncières. Un rapport annuel de l'état d'avancement de la convention sera présenté.

Les logements à prix maîtrisés devront respecter des mensualités plafonds pour les acquéreurs, en fonction de la taille des logements et des zonages. A titre indicatif, pour une famille monoparentale achetant un trois pièces de 60 m<sup>2</sup>, le taux d'effort mensuel prévisionnel net d'APL est estimé à 297 euros. Les prix

seront révisés en fonction de l'ICC et majorés en fonction des évolutions réglementaires. Les maisons à prix maîtrisés s'inspirent du concept des maisons à 100.000 euros : 85m<sup>2</sup> habitables pour une famille de deux enfants et une majoration de 10 % par enfant supplémentaire, un emplacement de parking extérieur et des mensualités prévisionnelles de remboursements de prêts en zone 3 de l'ordre de 499 €. Les logements à prix maîtrisé répondent aussi à des caractéristiques : petits immeubles de un ou deux étages, sans sous-sols, avec une place de parking extérieur, des parties communes réduites, voire un accès direct par l'extérieur. Une réflexion sera également menée sur une politique « produits et procédés constructifs innovants ».

Les opérations pourront être initiées par les SACICAP, les filiales immobilières concurrentielles des SACICAP ; les ESH dont les SACICAP sont actionnaires de références, seules ou au terme d'un pacte d'actionnaires avec d'autres SACICAP ; pour les ESH dont les SACICAP sont actionnaires de référence au terme d'un pacte d'actionnaires conclu avec un tiers, les opérations initiées par l'ESH sont prises en compte au prorata du capital détenu par la SACICAP dans le capital total détenu par les associés au pacte ; les SCP Hlm sur lesquelles les SACICAP exercent une influence notable, financière ou managériale.

### ► Les missions sociales

Depuis plusieurs années déjà, les SACI s'étaient volontairement engagées dans les missions sociales pour financer des réhabilitations, des remises aux normes de logements, des sorties d'insalubrité (...) pour ménages très modestes ou handicapés dans le cadre de conventions avec leurs partenaires locaux.

La convention du 16 avril institutionnalise cette pratique et prévoit qu'à compter de 2008, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété pourra

préciser les actions prioritaires d'intervention afin d'optimiser leur efficacité, avec un objectif de financement sur six ans compris entre 200 et 300 millions d'euros autour de deux axes d'intervention très sociale en direction de nouveaux accédants ou des propriétaires occupants impécunieux.

Les interventions très sociales pour l'accession viseront des populations spécifiques, mais aussi le renouvellement urbain, le portage foncier, la vente de logement Hlm aux locataires.

Pour les propriétaires occupants, l'idée est soit d'apporter des financements complémentaires à ceux de l'Etat, l'Anah, les collectivités locales pour des sorties d'insalubrité, des remises aux normes, des travaux pour le maintien à domicile ou l'adaptation des logements, soit de financer des personnes exclues des circuits bancaires. ♦

(1) Bande de 500 mètres.

### En bref

► L'ordonnance du 25 août 2006 a modifié le statut des SACI (sociétés anonymes de crédit immobilier) qui au plus tard, le 1<sup>er</sup> janvier 2008, deviendront des SACICAP (sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété) régies par le livre II du CCH.

► A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, la Chambre syndicale des SACI se transformera en Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (UES-AP) ; elle représentera les intérêts communs des SACICAP auprès des pouvoirs publics.

► La loi de ratification du 18 décembre 2006 prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur des personnes aux ressources modestes.

## Fonds structurels européens

# La nouvelle donne

« Développement urbain durable et performance énergétique, comment développer vos projets à l'appui des fonds structurels 2007 - 2013 ? » : tel était le thème de la journée professionnelle de sensibilisation et de formation que l'Union sociale pour l'habitat a proposé aux organismes, le 29 mars dernier, pour les aider à s'inscrire dans la politique de cohésion de l'Union européenne à 27 Etats-membres.

Complétant le dispositif d'appui des organismes formé par un guide et un site spécifique dans le cadre du portail Europe, cette journée avait pour but « d'informer les organismes sur les opportunités et les priorités de la politique communautaire de cohésion économique, sociale et territoriale en lien avec des thématiques du Mouvement Hlm que sont le développement durable et la rénovation urbaine »,



a déclaré en ouverture Pierre Quercy, délégué général, en rappelant que l'USH a œuvré pour que l'Union européenne prenne mieux en compte

le logement social bien qu'il s'agisse d'une compétence nationale, et que l'environnement constituait un engagement du Congrès Hlm de Bordeaux.

### Une conquête

Laurent Ghékiere, représentant de l'USH auprès de l'Union européenne, a expliqué « qu'avec la pression exercée par les dix nouveaux Etats-membres, la dimension de l'élargissement de la Communauté européenne a eu une incidence fondamentale dans la reconnaissance du rôle que peut jouer le logement social dans la politique régionale européenne. » A l'éligibilité aux fonds structurels européens (FEDER et FSE) des projets intégrés de renouvellement urbain, reconduite jusqu'en 2013 pour l'ensemble des Etats-membres, s'ajoute désormais l'éligibilité explicite des projets de modernisation du logement social pour les nouveaux Etats-



▲ Séance de vote au Parlement européen. © DR

membres, notamment par « la mise à disposition de logements sociaux modernes ». Acceptée au prix d'une réduction du budget communautaire, cette décision est le fruit d'une négociation entre les trois institutions communautaires qui avaient des positions divergentes sur le sujet, la Commission y étant opposée alors que le Parlement européen s'est fortement mobilisé. En 2006, les ministres européens du Logement ont demandé à l'unanimité l'éligibilité du logement pour le volet renouvellement urbain et le volet énergétique dans la politique européenne.

Cette prise en compte répond à la demande des nouveaux Etats-membres, concernant le financement de la réhabilitation des grands ensembles d'habitat social, devenus des copropriétés privées dégradées à la suite de la vente des loge-

ments à leurs occupants, notamment en République tchèque. Elle s'explique aussi par le fait que la révolte sociale des banlieues est considérée non pas comme un phénomène français mais bien comme un problème européen, en lien avec la ségrégation territoriale et l'intégration des populations.

Le thème de l'énergie a fait une entrée en force dans la politique européenne. Celle-ci intègre la dimension de la « viabilité économique et sociale » du logement social au moyen de mesures concrètes en matière d'efficacité énergétique et de promotion des énergies renouvelables, qui seront co-financées par les fonds structurels 2007-2013. Une mesure pleinement justifiée par le poids de la facture énergétique dans les charges locatives, qui restreint l'accessibilité effective des logements sociaux.

## TABLE RONDE « PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES »

Alfonso Gonzalez Finat, « DG Regio » à la Commission européenne, a évoqué la politique énergétique européenne relative aux bâtiments. Le « paquet énergie », adopté le 10 janvier 2007 par la Commission européenne et soutenu en mars par le Sommet européen, composé d'une dizaine de documents stratégiques, comprend un volet énergies renouvelables proposant d'agir sur les secteurs de l'électricité, du transport et du chauffage-climatisation et un volet d'efficacité énergétique (plan d'action adopté en octobre 2006, avec un objectif de réduction minimum de 20 % des consommations) dans un contexte où le secteur de l'habitat constitue le plus gros potentiel d'économies, estimé à 27 % de l'énergie utilisée. Un certain nombre de propositions concernent directement le logement social, telles l'extension du champ d'application de la directive relative à la performance énergétique des bâtiments en 2009 ou encore des prescriptions minimales communautaires applicables à la performance des bâtiments neufs et rénovés.

Dans l'Hexagone, 16 % de la population est logée en Hlm, avec une émission de 10 millions de tonnes de CO<sup>2</sup> pour quatre millions de logements. En neuf, 60 % de la production est labellisée HPE/HQE, allant au-delà de la réglementation. Et dans l'existant, des efforts manifestes ont été produits par les bailleurs sociaux depuis vingt ans pour passer d'une consommation de 230 Kw/m<sup>2</sup> à 160 Kw/m<sup>2</sup> même si ce parc reste très « énergivore ». Dès juillet, est prévu l'affichage de l'efficacité énergétique des bâtiments dans le logement social. L'exemple type est celui de la région Picardie qui développe un plan régional de l'énergie pour le logement social co-financé par les fonds structurels.

Laurent Ghékiere a rappelé les deux entrées possibles en matière énergétique dans le cadre de la mise en œuvre du FEDER : l'approche intégrée du développement urbain lié aux quartiers en difficulté ou le renforcement de l'efficacité



▲ Carine Puyol, animatrice de la journée, Alfonso Gonzalez Finat, Muriel Boulmier, François Delhaye et Frédéric Groulet. © G. Roubaud/L'USH



énergétique dans le bâtiment. Si le FEDER constitue un effet de levier pour débloquer d'autres financements locaux ou régionaux, seule l'évaluation de l'utilisation des fonds, prévue à mi-parcours (2009/2010), permettra de démontrer la plus-value des financements européens dans le domaine environnemental.

### Les programmes opérationnels

Frédéric Groulet, expert énergie DLAP de l'USH, a présenté une analyse des projets de programmes opérationnels FEDER sous l'angle du logement social sur les thèmes de l'énergie renouvelable, du développement durable. Arrivent en tête la conduite d'une démarche environnementale (37 %) suivie par les expérimentations (21 %) et la sensibilisation des acteurs (19 %), la promotion d'une construction HPE, devant deux thèmes moins valorisés, les opérations d'installation de chauffage (contrats d'exploitation et réseaux de chaleur) et l'audit conseil (permettant à partir d'une meilleure connaissance du parc de développer des stratégies énergétiques). Dans deux régions, la Franche-Comté et la Picardie, les associations régionales Hlm ont participé, avec le secrétariat général aux affaires régionales (SGAR) qui a en charge la gestion des fonds structurels, à la définition des programmes opérationnels.

Pour Muriel Boulmier, vice-présidente de la Fédération des ESH, il est impératif de changer d'échelle : l'enjeu pour le logement social est maintenant de passer d'une approche expérimentale à une approche pragmatique visant à dupliquer les actions intéressantes pour généraliser la démarche. Cela soulève la question de la compétence des acteurs professionnels dans le champ du bâtiment et de la formation dans le domaine de l'énergie, l'existence de 6 000 thermiciens français restant largement en deçà des besoins, et les fonds structurels doivent en tenir compte.

### En bref

Sont éligibles aux fonds structurels européens 2007-2013 :

- ▶ pour les nouveaux Etats-membres : les opérations intégrées de développement urbain, avec le soutien aux actions de modernisation du logement social, l'intervention sur le parc privatisé et sur la fourniture de logements aux personnes des catégories sociales défavorisées.
- ▶ pour les anciens Etats-membres : les opérations intégrées de développement urbain (réhabilitation physique des quartiers y compris des sites en friche et contaminés ; développement économique et social ; énergie) ; la dimension énergétique en tant que telle avec la production d'énergies renouvelables et les mesures d'efficacité énergétique ; l'accès aux TIC par les PME.



▲ Sylvie Harburger, Jean-Claude Grisoni, Fabrice Lévi et Béatrix Mora. © G. Roubaud

intégré consacré à la revitalisation urbaine (soumis à procédure d'appel à projets), ou bien comme un axe d'un projet thématique régional. Selon Sylvie Harburger, « la prise en compte de cette dimension urbaine repose sur la cohérence interne des projets, examinée attentivement par la commission, en particulier sous l'angle de la relation entre les objectifs et les moyens alloués, avec une double exigence de transparence et de visibilité de l'intervention communautaire. »

### Une logique territoriale

Jean-Claude Grisoni, directeur du réseau Urban France, a apporté son témoignage sur la mise en œuvre des appels à projets urbains co-financés par le FEDER, la méthode expérimentée avec l'initiative communautaire Urban étant fondée sur une approche intégrée et partenariale de l'urbain dans ses problèmes économiques, environnementaux et sociaux, articulée aux dispositifs de la politique de la ville. Attention, rappellent les participants, le volet urbain ne sert pas à abonder l'Anru.

Comme l'indique Fabrice Lévi, directeur du Pic Urban, priorité est donnée au développement économique et à l'emploi sachant que les financements Feder doivent avoir un effet levier sur l'investissement des bailleurs, de l'Etat et des collectivités ainsi que sur la réflexion régionale. L'idée, résume-t-il, est de croiser la lecture rénovation urbaine et la lecture de développement du territoire à l'échelle d'un bassin de vie, d'emploi et d'habitat. A l'instar du projet de Seine-Aval, mettant en place une opération d'intérêt national (OIN) sur un territoire de 40 000 hectares et de 365 000 habitants dont 22 % résidant dans des quartiers prioritaires, dans un objectif de compétitivité économique et d'attractivité en termes d'infrastructures, de cadre de vie, de logement et d'environnement. Cela renvoie à la question de la gouvernance des projets. Béatrix Mora, directrice adjointe DLAP à l'USH, a évoqué la plus-value des fonds structurels pour les dispositifs nationaux, en particulier l'Anru et les CUCS.

Les intervenants partagent le constat selon lequel la France accuse un retard par rapport à ses voisins européens du point de vue technologique et en matière d'emploi, même si elle cherche à aller de l'avant. Ils s'accordent également sur le fait que le soutien à l'investissement énergétique a, malgré son coût, un impact très fort sur la quittance de loyer du locataire, en corrélation avec l'augmentation croissante du prix de l'énergie.

François Delhay, de l'ARHLM Nord-Pas-de-Calais, a mis en exergue la démarche collective des organismes de logement social localement afin de contribuer à la préparation de la réforme des fonds structurels. L'association régionale a joué le rôle de coordination dans le dialogue avec le SGAR. Face au risque énergétique que présentent quelque 100 000 logements régionaux, dont un tiers d'individuels, et à la forte inquiétude que suscite le coût énergétique pour les familles en situation précaire, le programme opérationnel 2007/2013 fait « de l'excellence environnementale », prévoyant, entre autres, un système de management environnemental, la mise en œuvre de technologies propres et économiques s'appuyant notamment sur les ressources locales. A la clé, un engagement collectif des organismes sur une baisse de consommation globale de leur

patrimoine et un travail partenarial avec les fournisseurs d'énergie et l'Ademe.

### TABLE RONDE « FONDS STRUCTURELS ET DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE »

Sylvie Harburger, « DG Regio » à la Commission européenne, a exposé les principes guidant la politique communautaire concernant la dimension urbaine pour 2007/2013. Les types d'action cofinancés sont les investissements productifs, l'investissement dans les infrastructures et les mesures de soutien au développement régional et local. Les règles d'utilisation sont différentes selon qu'il s'agit des régions de la convergence, en retard de développement, qui bénéficient des priorités d'intervention avec 80 % de l'enveloppe des FSE, ou des régions de la compétitivité où l'investissement est concentré sur ce qui apporte de la valeur ajoutée. Ainsi, le zonage a été supprimé en faveur d'une logique de concentration des moyens sur un territoire donné, par des projets développant une approche globale sur une période de sept ans, non des actions ponctuelles. En matière de coopération territoriale, le programme d'échange URBACT II (Réseaux de ville) comporte des thèmes larges sur le logement social. La dimension de l'urbain en France peut être déclinée sous la forme d'un projet





La conclusion a été effectuée par Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles et du partenariat, pour qui « cette journée d'échanges est l'occasion de rappeler que le logement représente à la fois un élément central du développement durable et un facteur renforcé de cohésion sociale, d'où l'utilité de s'emparer des outils de

financement. A travers le volet énergie, il y a la maîtrise des charges et des dépenses, un enjeu pour le bailleur, les locataires et la collectivité tout entière. A travers le volet développement urbain, se pose la difficulté de prendre en compte le logement dans le développement urbain aux côtés de l'éducation, l'emploi... Une victoire certes, mais seulement une étape pour les acteurs du logement social en Europe. » ❖



▲ Le programme de l'Opac 38 «le Grand Tissage» (61 logements, à Bourgoin-Jallieu) fait partie du projet de recherche et développement « Sustainable Housing in Europe ». Pour faciliter l'appropriation du concept de logement durable par les usagers, un comité de gestion HQE s'est créé avec les habitants, les prestataires de maintenance, les concepteurs et les gestionnaires. © DR

## Mode d'emploi des fonds structurels



Carine Puyol, représentant l'USH auprès de l'UE et animatrice de la journée, a présenté la nouvelle architecture des fonds structurels européens. Pour la période 2007-2013, la croissance et l'emploi sont les maîtres-mots de la politique régionale et de cohésion, avec une approche stratégique adaptée à une Union élargie à 27 Etats-membres, et un fonctionnement plus simple et plus concentré puisque les Etats-membres et régions voient leurs responsabilités renforcées et que le nombre d'instruments financiers passe de six à trois : Fonds européen de développement régional (FEDER), Fonds social européen (FSE), Fonds de cohésion.

### ► Objectifs

Objectif « convergence » destiné aux régions ayant un PIB inférieur à 75 % de la moyenne de l'Union européenne (DOM), afin de promouvoir l'amélioration des conditions de croissance et des facteurs menant à une « convergence réelle ». Budget : 251,1 milliards d'euros.

Objectif « compétitivité régionale et emploi », visant à renforcer la compétitivité et l'attractivité des régions ainsi que l'emploi, par un soutien à l'innovation, la promotion de la société de la connaissance, l'esprit d'entreprise, la protection de l'environnement et l'amélioration de l'accessibilité, et l'adaptation de la main d'oeuvre et les ressources humaines. La France métropolitaine relève de cet objectif, toutes les régions et territoires étant potentiellement éligibles.

Objectif « coopération territoriale européenne », interrégionale.

### ► Budget

Pour 2007-2013, le budget de la politique de cohésion est de 308 milliards d'euros, soit 36 % du budget total de l'Union européenne, les nouveaux Etats-membres recevant 51,3 % des ressources totales. En France, l'enveloppe globale est estimée à 12,7 milliards d'euros (contre 16 milliards d'euros auparavant), avec un montant de 2,8 milliards d'euros pour les DOM. Près de 10 milliards seront attribués à la France au titre de l'objectif « compétitivité régionale et emploi ». La Corse et le Hainaut continuent de bénéficier de mesures complémentaires.

### ► De l'Europe aux régions

L'approche stratégique de la politique de cohésion se décline en trois phases. L'UE adopte les règlements liés à la réforme des fonds structurels et les orientations stratégiques communautaires ; puis chaque Etat-membre élabore son propre cadre de référence stratégique soumis à la Commission (en France, le 31 octobre 2006, trois thèmes majeurs : innovation, efficacité économique et environnement) ; enfin, chaque région élabore, à partir des orientations européennes et nationales, sa propre stratégie dans un « Programme opérationnel », dans le cadre d'une consultation publique régionale. Seuls 18 % des crédits seront gérés au niveau national, chaque préfet de région assurant la gestion déconcentrée.

## Habitat durable Un consortium européen

Conduit par des entreprises du logement social au Danemark, en France, en Italie et au Portugal et coordonné par la Fédération italienne des coopératives de logements sociaux, le projet européen « Sustainable Housing in Europe » (construction durable en Europe) vise à démontrer, à travers des opérations pilotes, la faisabilité de logements sociaux « durables » en impliquant un large panel d'acteurs, et plus particulièrement l'utilisateur final. Pour l'ensemble des pays, cela représente 600 éco-logements réalisés entre mars 2003 et février 2008.

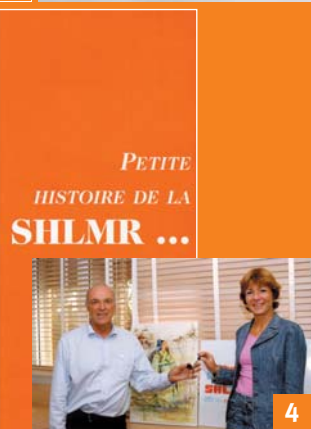
L'approche durable est menée dès la conception des programmes de logements en prenant en compte l'analyse du site, le terrain, l'eau, les matériaux, les déchets, l'énergie, l'éclairage, l'acoustique, l'économie, le social, la participation, le suivi technique. Ensuite, les performances des opérations font l'objet d'un suivi très précis avec l'analyse des données du microclimat local collectées à l'aide de capteurs installés sur le bâti ; le calcul de la résistance thermique de l'enveloppe du bâtiment ; la mesure des consommations énergétiques de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'énergies primaires, etc ; les mesures thermiques et acoustiques du confort intérieur et, enfin, l'utilisation des ressources en eau. ❖



1

2

3



4



5



6

**1- Mieux vivre ensemble.** En accord avec l'Inspection de l'Éducation nationale, huit classes de cours élémentaire et de cours moyen de trois écoles de la Cité des Oiseaux à Vandœuvre ont participé à un concours de dessin, coachées par trois illustratrices/plasticiennes, prises en charge par Bati-gère. Trois dessins illustrant la tolérance, les nuisances liées au bruit et aux crottes de chien ont été retenus. Ils font l'objet, dès la mi-avril, d'une campagne d'affichage dans la Cité, dans les écoles, dans les entrées d'immeubles mais aussi sur les panneaux Decaux de la Ville. **2- Yota, une agence de communication dans un quartier Hlm.** Jeune agence Web, créée en 2006 par l'ancien directeur de la communication de l'Opac 76, Fabrice Bonnet, Yota a souhaité s'implanter au cœur même d'une cité, en ZRU : la cité verte de Canteleu (90% de logements sociaux). Son créateur, lui-même issu d'une cité, estime que « l'insertion doit marcher dans les deux sens ». Le local commercial appartient à l'office qui favorise ainsi l'implantation de PME dans les quartiers. Constituée de cinq personnes, Yota est une agence numérique en conseil et design interactifs. [www.agencyota.com](http://www.agencyota.com) **3- Des jardiniers en herbe.** Comme chaque année, Lille Métropole habitat a organisé une journée plantations sur 23 résidences, avec les enfants, récompensés ensuite par un goûter. **4- Remise des clés de la société.** Arrivé en 1978 à la direction de la SHLMR, le premier opérateur des DOM, fort de 19 000 logements construits ou acquis, Jacques Thibier quitte l'ESH pour de nouvelles aventures. Véronique Douyère lui succède depuis le 28 février. Pour l'occasion, un opuscule de 26 pages, relate la petite histoire de cette ESH depuis 1970. **5- L'Opac de Toulouse communique.** Le nouveau journal d'information, tout en couleurs, tiré à 14 000 exemplaires sur papier recyclé, aura une périodicité trimestrielle. Sujet « sensible », la propreté fait l'objet d'un document réalisé avec les associations CNL et CLCV afin de sensibiliser les locataires d'un quartier à la collecte des ordures ménagères et encombrants. **6- Location-accession à La Chapelle-sur-Erdre.** Pose de la première pierre par le maire de la ville, Gérard Potiron, et Michel Rolland, président du CISN Loire Atlantique, d'un programme de huit maisons, destinées à des habitants de la commune. ✚

## Critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque

Publié par la direction générale de l'Énergie et des Matières premières, ce guide\* précise les critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque pour le bénéfice de la prime d'intégration au bâti définie à l'annexe de l'arrêté du 10 juillet 2006. Cet arrêté instaure, en outre, une prime à l'intégration au bâti. Cette prime vise à faciliter le développement de composants standard de la construction neuve intégrant la fonction de production d'électricité photovoltaïque. Elle est destinée à compenser leur surcoût dans le respect des dispositions de l'article 36. Elle s'élève à 25 c€/kWh pour les installations situées en France continentale et à 15 c€/kWh pour celles situées en Corse, dans les départements d'outre mer et à Mayotte.



▲ Panneaux photovoltaïques dans le Vaucluse. © DR

Ce guide fait référence à des produits présents sur le marché français. Il précise chacune des catégories d'équipements éligibles à la prime d'intégration au bâti définie dans l'annexe de l'arrêté du 10 juillet 2006 et définit les notions de toitures, ardoises ou tuiles conçues industriellement avec ou sans support, brise-soleil, allège, garde-corps de fenêtre, de balcon ou de terrasse, bar-

dage et mur-rideau introduites dans l'arrêté.

La liste pourra être aménagée et actualisée, notamment pour tenir compte des développements de nouveaux produits pour cette filière et de sa capacité d'innovation. ❖

\* Disponible sur [www.industrie.gouv.fr/energie](http://www.industrie.gouv.fr/energie)

## Une progression spectaculaire du marché des pompes à chaleur

Avec 53 510 pompes à chaleur installées en 2006, le marché a progressé de 112 %. La France devient ainsi le second marché européen pour la vente de ce système de chauffage dont le principe est de capter la chaleur de l'environnement extérieur (terre, eau, air) pour la restituer à l'intérieur du bâtiment.

De 1 000 réalisations par an avant 1997, le marché français a atteint environ 12 400 pompes à chaleur en 2002, hors systèmes air/air. La progression engagée en 2002 s'est accentuée en 2005 et 2006 avec la mise en place par les pouvoirs publics d'un crédit d'impôt en faveur des PAC de 40 % en 2005 puis de 50 % en 2006 et 2007.

Pour faire face à cette croissance exponentielle, les industriels multiplient les offres et vont lancer la marque NF PAC, tandis que les installateurs mettent en place de nouvelles règles du jeu à travers une « charte qualité PAC ».

Ces initiatives font partie du plan « Démarche Qualité PAC » mis en place par l'Association française pour les pompes à chaleur avec l'Ademe. ❖



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



**ALTERGAZ**  
Naturellement économique

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 et jusqu'à - 5 % sur la consommation.

Pour plus d'informations ou une offre sur mesure :

**N° Vert 0 800 1000 46**

Appel gratuit depuis un poste fixe de 8h30 à 19h du lundi au vendredi

[www.altergaz.fr](http://www.altergaz.fr)

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

## Conjoncture

# Données au 3 mai 2007

<b>Prix à la consommation</b>	Hausse de 0,4 % de l'indice général des prix à la consommation en mars 2007. Glissement annuel : + 1,2 % en mars (1,2 % hors tabac).				
<b>IPEA</b> (prix d'entretien et d'amélioration)	Hausse de 4,7 % du 4 <sup>e</sup> trimestre 2005 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2006. Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 4,2 %.				
<b>ICC</b> (coût de la construction)	Hausse de 5,56 % du 4 <sup>e</sup> trimestre 2005 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2006. Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 6,96 %.				
<b>IRL</b> (référence des loyers)	Hausse annuelle au 4 <sup>e</sup> trimestre 2006 : + 3,23 % (contre 3,19 % le trimestre précédent).				
<b>Taux d'intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Indicateur trimestriel Anil des taux proposés aux particuliers (15 février 2007) : les taux ont légèrement augmenté depuis le dernier indicateur (15 novembre) : pour un prêt de 15 ans à taux fixe, le taux nominal se situe en moyenne autour de 4,50 %.</li> <li>▶ Le taux de référence des prêts conventionnés s'établit à 4,05 % au 1er avril 2007 (en hausse de 0,20 point).</li> <li>▶ Le cours de l'OAT 10 ans diminue : 4,02 % en mars contre 4,12 % en février.</li> <li>▶ L'Euribor <sub>3 mois</sub> poursuit sa progression régulière depuis plus d'un an : 3,97 % en avril 2007 contre 3,89 % en mars et 2,79 % en avril 2006.</li> </ul>				
<b>Construction neuve</b> (Sitadel-DAEI)	Fin mars, sur les 12 derniers mois, la hausse des autorisations de construire ralentit (6 %), et les mises en chantier se stabilisent (-0,7 %). Sur les 3 derniers mois, les permis de construire (143 600 délivrés) sont en hausse de 2 % et les mises en chantier reculent de 7 %.				
	<b>En mars 2007 (12 derniers mois)</b>	<b>Autorisés</b>	<b>Variation annuelle</b>	<b>Commencés</b>	<b>Variation annuelle</b>
	Individuel	284 300	+ 0,9 %	234 100	- 1,9 %
	Collectif	269 400	+ 10,9 %	172 700	- 0,5 %
	En résidence	28 400	+ 13,4 %	20 100	+ 12,2 %
	<b>Total</b>	<b>582 100</b>	<b>+ 5,9 %</b>	<b>426 900</b>	<b>- 0,7 %</b>
<b>Commercialisation des logements neufs</b> (ECLN - DAEI - 4 <sup>e</sup> trimestre 2006 - chiffres provisoires)	Au 4 <sup>e</sup> trimestre 2006, 32 600 logements neufs ont été vendus (28 500 appartements et 4 100 maisons), soit une hausse de 6 % des ventes par rapport à celles du 4 <sup>e</sup> trimestre 2005. Les mises en vente (40 700 unités) progressent de 11 %. Le niveau des stocks disponibles augmente fortement (+ 49 %) : en un an, le délai d'écoulement moyen passe de 5 à 7 mois pour le collectif et de 6 à 8 mois pour l'individuel. En moyenne annuelle, le prix moyen des maisons progresse de 11 % et le prix au m <sup>2</sup> des appartements de 8 %.				
		<b>Mises en vente</b>	<b>Ventes</b>	<b>Stock disponible en fin de période</b>	
	<b>4<sup>e</sup> trim. 2006/4<sup>e</sup> trim. 2005</b>	+ 11,1 %	+ 5,7 %	+ 49,3 %	
<b>Versements et contrats de prêts CDC</b>	Les résultats de 2006 indiquent une forte progression des émissions de prêts construction et acquisition, ainsi que, dans une moindre mesure, des prêts amélioration (liée notamment aux prêts bonifiés) et une hausse de l'ensemble des versements de prêts habitat.				
<b>(DOM inclus)</b> (CDC-DFE)	<b>Année 2006/année 2005</b>	<b>Emissions</b>	<b>Versements</b>		
	• Prêts construction et acquisition dont :	<b>+ 32,9 %</b>	<b>+ 15,6 %</b>		
	PLUS	+ 32,0 %	+ 10,1 %		
	PLA-I et logement d'urgence	+ 30,0 %	+ 26,9 %		
	• Prêts amélioration	<b>+ 9,5 %</b>	<b>+ 16,1 %</b>		
<b>Accession PAS et PTZ</b> (SGFGAS)	Prêts à 0 % émis en 2006 : le nombre de prêts à 0 % est provisoirement estimé à environ 230 000 unités. PTZ et PAS garantis par le FGAS :				
	<b>Génération 2006</b> (Situation au 16/04/2007)	<b>Prêts émis ou mis en force en 2006, garantis par le FGAS</b>			
		<b>PTZ garantis</b>	<b>PAS</b>		
		41 100	56 200		
<b>Contact :</b> L'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; tél. : 01 40 75 70 27					

◀ Voir tableau page 10

## Note de conjoncture

L'adjudication des enveloppes de prêts 2007 pour les PLS, PLI et PSLA a eu lieu le 30 mars dernier. Pour un taux du livret A à 2,75 %, les taux (pour les organismes Hlm) des PLS s'établissent à 3,88 %, ceux des PLI entre 4,05 % et 4,19 % et ceux du PSLA entre 3,94 % et 4,00 %.

L'IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2006 augmente en glissement annuel de 3,23 % alors que la hausse de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction s'élève à 6,96 %. En glissement annuel, l'augmentation de l'ICC au 4<sup>e</sup> trimestre 2006 atteint 5,56 % (inférieure à celle du trimestre précédent = 8,06 %). En juillet 2007, l'actualisation des loyers maximums des conventions se fera en référence à l'IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2006, soit une progression de 3,23 %.

Fin mars 2007, sur un an, 582 100 logements (\*) ont été autorisés, soit une hausse de 6 %. La croissance est plus importante pour le collectif (+ 11 %) que pour l'individuel (+ 1 %). Sur un an, les mises en chantier sont quasiment stables avec 426 900 logements commencés. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, le nombre de permis de construire reste à un niveau élevé (143 600 logements), même si le rythme de progression n'est plus que de 2 %, tandis que le nombre de mises en chantier baisse de 7 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2006. ❖

(\*) Les résultats statistiques sur la construction incluent désormais les DOM.

## Le Prix international d'architecture durable

La Cité de l'architecture et l'EPA du Mantois Seine-Aval (Epamsa) décerneront, en septembre 2007, le « Prix international d'architecture durable »/« Global Award for sustainable architecture ».

Ce prix récompensera, chaque année, un(e) architecte, dont la démarche est exemplaire de la prise en compte des enjeux du développement durable global dans le projet architectural et l'acte de construire. Le lauréat recevra la commande d'une maison qui sera construite dans chacune des 51 communes du territoire du Mantois. Il s'agira ainsi de créer une « Collection manifeste » de l'architecture à l'ère du développement durable, un musée à ciel ouvert de l'habitat du 21<sup>e</sup> siècle, autour de la villa Savoye, conçue par Le Corbusier.

Unique au monde dans son concept et sa durée (51 ans), ce projet va contribuer à requalifier un micro territoire et à accueillir de grands architectes du monde entier. Pour Nicolas Samsung, directeur de l'Epamsa, « l'idée de cette collection manifeste s'inscrit dans le projet de développement de ce territoire et non dans une démarche de réparation. Elle est une réponse à la création, par l'Etat, sur ce territoire, d'une « opération d'intérêt national » de renouvellement urbain. Conçu autour de la notion « d'habiter » plus qu'une maison individuelle, le programme s'adaptera aux différents sites ».

Cinq architectes, choisis sur l'ensemble de leur œuvre et



▲ Halle du 8 mai 1945, réalisé à Lyon par Françoise-Hélène Jourda. © DR

leur personnalité, sont nommés pour la première édition : Stefan Behnisch (Allemagne), Balkrishna Doshi (Inde), Françoise-Hélène Jourda (France), Herman Kaufmann (Autriche) et Wang Shu (Chine).

À travers la création de ce prix et de la « Collection manifeste », la Cité de l'architecture & du patrimoine, l'EPAMSA et le GA Network entendent créer un lieu d'échanges et d'innovation et promouvoir l'architecture durable comme levier culturel du développement, en Europe et dans le monde, auprès des professionnels et des citoyens. ❖

## Etude du SNAL : foncier, le maillon faible

Pour le Syndicat national de l'aménagement et du lotissement (SNAL), qui a confié une étude à Guillaume Erner, maître de conférences à Sciences po, il existe une relation linéaire entre le nombre de logements produits chaque année et la consommation de foncier. Or, cette consommation de foncier évolue en baisse.

420 000 logements ont été mis en chantier en 2006. Pour 2007, les projections s'orientent sur 400 000 logements. L'objectif de 500 000 loge-

ments par an ne pourra être atteint qu'à condition de libérer du foncier supplémentaire et de relancer les opérations d'aménagement.

Cet objectif est réalisable. La France est l'un des pays européens les moins denses et, chaque année, les pouvoirs publics libèrent trois à quatre fois plus de foncier pour l'activité que pour le logement.

La question foncière relève avant tout d'une décision politique. Or, les collectivités locales mènent une politique de « foncier rare » qui conduit à reporter sur les zones rurales l'accueil des nouveaux habitants (+ 6 % dans le rural ; + 2,7 % dans le péri-urbain ; + 1,1 % dans l'urbain) et à privilégier de facto le diffus aux opérations d'aménagement. Pour résoudre la crise actuelle, le SNAL propose les mesures suivantes :

- ▶ transférer la compétence urbanisme aux intercommunalités ;
- ▶ faire des documents d'urbanisme des documents de programmation avec obligation de résultats ;
- ▶ encourager les maires bâtisseurs en améliorant les participations aux financements des équipements publics ;
- ▶ simplifier le droit de l'urbanisme, notamment les procédures d'élaboration et de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et faire du lotissement un véritable outil d'aménagement ;
- ▶ mettre en place un outil de suivi statistique au niveau national de l'évolution du foncier. ❖

## France habitation Un plan propreté

Le Plan propreté de France Habitation a été lancé lors de la manifestation des vœux d'Astria Immobilier, qui réunit près de 1000 personnes chaque année. Une enquête menée en juin 2006 auprès des locataires pour mesurer leur degré de satisfaction dans un certain nombre de domaines (le logement, les travaux, la gestion...), a révélé que l'entreprise devait porter un effort particulier sur l'entretien et sur les parties communes; la propreté demeurant une préoccupation majeure.



Pour répondre à cette problématique, un véritable projet d'entreprise a été mis en place. Un comité de pilotage a été formé, composé de douze collaborateurs représentant la direction de la clientèle et la direction du patrimoine, la direction des ressources humaines, l'association de développement social urbain (APES). Au final, 70% du personnel a été impliqué dans ce Plan. Une norme de propreté a été créée sur l'appréciation commune des locataires, collaborateurs et partenaires, et des moyens mis en œuvre :

- adaptation et harmonisation

- des contrats pour chaque site;
- création d'un nouveau kit de nettoyage;
- formation auprès des personnels concernés (gardiens d'immeuble, personnels de nettoyage...) et également auprès des locataires;
- communication (édition d'un livret, d'affiches de sensibilisation auprès des locataires);
- moyens financiers appropriés;
- contrôle et évaluation renforcés.

En fin d'année, un bilan des actions sera effectué. ❖

## Journée professionnelle Hlm, à Paris, le 29 mai 2007 « Accessibilité du cadre bâti et prise en compte du handicap »

La nouvelle loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » redéfinit les champs d'application autour du handicap, notamment celui du cadre bâti.

L'USH organise une journée professionnelle sur ce thème le mardi 29 mai 2007, de 9 h à 17 h aux Salons du Relais – Gare de l'Est à Paris au cours de laquelle seront traités tous les aspects de ce sujet : les textes relatifs à l'accessibilité du cadre bâti et leur impact pour les organismes, et les initiatives des organismes et des partenaires pour le logement des personnes handicapées. ❖

**Contacts :** DLAP : R. Besozzi, 01 40 75 50 72; M. Evenot, 02 23 40 16 27; J. Furet, 01 40 75 79 71.  
**Inscriptions :** service congrès; tél. : 01 40 75 68 25; fax : 01 40 75 68 35.

## Antin Résidences Logements étudiants pour AgroParisTech<sup>(1)</sup>



▲ La nouvelle résidence étudiante. © DR

Inaugurée en février dernier, la résidence étudiante du campus de l'Ensia-AgroParisTech, réalisée par Antin Résidences (Groupe Arcade) compte 169 logements étudiants composés essentiellement de studios de 18,20 m<sup>2</sup> avec cabinet de toilette, avec des locaux communs en rez-de-chaussée (buanderie, local ordures ménagères, local courrier), 20 parkings à l'extérieur et 39 en sous-sol. Antin Résidences a assuré le financement de la totalité des investissements liés aux travaux et aux aménagements, l'ENSIA faisant l'apport de l'emprise foncière du campus de Massy. Le financement de l'opération a été assuré par un prêt PLS qui couvre 90 % du prix de revient, garanti à 100% par la Ville, les 10% restant ont été financés sous la forme d'un apport société. 70 % des logements sont réservés à l'ex ENSIA, 20 % à la Ville et 10 % à l'ARPEJ. ❖

(1) L'Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement, dénommé AgroParisTech regroupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 trois écoles de renom : l'Institut national agronomique de Paris-Grignon, l'Ecole nationale du génie rural, des eaux, l'Ecole nationale supérieure des industries agricoles et alimentaires. Comptant 2 000 étudiants, Il est implanté sur 5 sites dont Massy.

## Absise S'engager pour une véritable mixité sociale

La ville de Grenoble, l'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise) et la Fédération des promoteurs construction des Alpes ont signé une charte, le 28 mars, pour la production de logements sociaux dans le cadre des opérations de promotion privée.

Cette démarche s'inscrit dans le Plan local d'urbanisme qui a fixé un objectif ambitieux en matière de logements : produire au minimum 750 logements neufs par an, dont 250 sociaux, pour dépasser le taux de 20 % sur l'ensemble de la ville. Pour plus de mixité, le PLU impose 20 à 30 % de logements sociaux dans toute opération de promotion privée de plus de 10 logements et/ou supérieure à 1000m<sup>2</sup> de SHON réalisée sur le centre et le nord de la ville.



▲ Les signataires de la charte. © DR

Par cette charte, qui concrétise un travail partenarial de plusieurs mois, les promoteurs s'engagent à associer en amont de l'opération les bailleurs au choix des logements et à vendre à prix moyen convenu. De leur côté, les bailleurs sociaux s'engagent à étudier toutes les propositions, à financer ces logements en PLUS et à proposer le prix moyen convenu. ❖

## Opac Haute-Savoie Lutte contre les encombrants



Face à la problématique récurrente de dépose d'encombrants aux pieds des immeubles du quartier Léo Ferré, à Annemasse, l'Opac de Haute-Savoie a décidé d'encourager les habitants à déposer leurs encombrants à la déchetterie.

En effet, depuis 2005, le responsable de site, Christophe Contat, se bat pour que les habitants ne déposent plus d'objets volumineux au pied des bâtiments, sans pouvoir vraiment enrayer le phénomène sur ce quartier où l'Opac possède 182 logements, d'où l'idée de lancer une campagne d'affichage avec le soutien de la Ville. L'objectif de cette campagne, baptisée « J'aime mon quartier », est de faire prendre conscience aux locataires qu'en faisant un petit effort, leur environnement urbain sera plus propre, plus agréable, moins dangereux (surtout pour les plus jeunes) et plus valorisant. Ainsi, à compter du 25 avril, l'Opac de la Haute-Savoie affichera, sur les lieux de dépose des encombrants, quatre pan-

neaux de sensibilisation, autour de slogans : « J'aime mon quartier », « Trop cher », « Trop dangereux », « Trop moche » et une base line « Je dépose mes objets encombrants à la déchetterie ». Ces panneaux feront leur apparition chaque fois qu'un objet volumineux sera abandonné sur place.

Parallèlement, en partenariat avec les écoles du secteur, des actions de sensibilisation des enfants sont conduites autour du thème du respect de l'environnement urbain et la Police municipale va faire la chasse aux fautifs et dresser les procès-verbaux prévus, allant de 150 à 1 500 euros. ❖

### Domaxis-ADLIS Primé au festival du film de l'éducation et de l'environnement



▲ Séance d'interview. © DR

Le film « Un, Deux... TRI ! » présenté en compétition dans le cadre des Frontières du court métrage<sup>(1)</sup> de Marseille, a remporté le prix du film pour l'éducation à l'environnement. Un prix qui récompense un documentaire réalisé par des élèves sur le thème du tri, dans le cadre d'une démarche partenariale éducation/municipalité/bailleur.

A l'origine, un constat dressé sur la résidence du Bois de l'Etang à La Verrière dans les

Yvelines (616 logements classés en ZUS, gérés par Domaxis) : le tonnage des déchets triés révélait un manque d'implication des familles. L'ESH a fait appel à l'ADLIS (Association pour le développement local et l'insertion sociale)<sup>(2)</sup> pour sensibiliser les enfants à la pratique du tri sélectif en lien avec des enseignants : le projet de film « Un, Deux... TRI ! » prenait corps.

Durant une année scolaire, dans des classes de CE1 et CE2 de l'école du Bois de l'Etang et de 6<sup>e</sup> d'un collège du Mesnil Saint-Denis, les enseignants ont sensibilisé les enfants à l'environnement avant de travailler avec l'ADLIS à la réalisation d'un film documentaire et à une exposition d'œuvres artistiques répondant à l'axe pédagogique : « l'homme agit sur son environnement » en partenariat avec le bailleur Domaxis, la municipalité de La Verrière, des locataires de la Résidence et leur association, la maison de quartier ainsi que des professionnels (le Syndicat de collecte et de traitement des déchets TRI-OR, la végétérie B. Mauge, l'Agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin en Yvelines).

Les collégiens se sont rendus dans le centre de tri TRI-OR dans le Val d'Oise puis dans la végétérie à Saint-Nom la Bretèche pour enregistrer les reportages et réaliser leurs interviews (sur un centre de tri, un espace compost, les pratiques des habitants de la Résidence, les espaces vide-ordures sélectifs...). Ces documentaires ont été montés sous forme d'une émission débat animée par les enfants



▲ Séance de maquillage.  
© DR

à la Maison de quartier du Bois de l'Etang, en présence de l'adjoint au Maire, d'un responsable de la société Onyx, du chef de l'antenne Domaxis des Yvelines, du président de l'association des locataires et du principal du collège.

Ce film de trente-huit minutes (réduites à quinze pour les besoins du festival) a ensuite fait l'objet de projections au collège, aux habitants du quartier du Bois de l'Etang... Présenté au Sénat en juin 2006 dans le cadre de la manifestation Planétum, il a été retenu pour concourir aux « Frontières du Court » (dans le cadre de « Sciences Frontières »), où il a remporté, parmi vingt-huit autres films, le prix de l'Education à l'Environnement. ❖

(1) Manifestation du festival Sciences Frontières à Marseille, en février 2007.

(2) L'Association pour le développement local et l'insertion sociale intervient, en partenariat avec Domaxis et sur le patrimoine géré par ce bailleur, pour réaliser des projets brisant l'isolement de quartiers classés ZUS en Ile-de-France, soutenir les initiatives des habitants œuvrant à dynamiser le tissu social, favoriser l'insertion de populations en difficultés dans le cadre de chantiers éducatifs. L'association, active depuis 1992, dispose d'une expérience de mise en œuvre, ingénierie et maîtrise d'ouvrage dans le domaine du montage et suivi d'actions pédagogiques.

## Territoire habitat de Belfort Trois quartiers en devenir



▲ Construction neuve en centre-ville, rue James Long, de 23 logements PLUS-CD, pour des familles relogées et des personnes âgées. © DR

Avec 35 % de son patrimoine\* classés en ZUS, Territoire habitat, office public du Territoire de Belfort, se trouve face à des défis majeurs à relever. Mais l'office « a les reins solides », explique son directeur général, Jacques Mangin, et entend conduire un programme ambitieux de rénovation, notamment sur trois quartiers : Résidences et Glacis à Belfort, Arsot à Offement (voir encadré).

Les actions de rénovation ont commencé en 2004 grâce à des crédits d'urgence et la convention Anru a été signée en janvier dernier. Les démolitions prévues concernent uniquement le patrimoine de l'office qui s'appuie sur son

expérience acquise lors de la destruction de l'immeuble « La locomotive » en 2000 (260 logements démolis). Élément fort du projet, la reconstruction est de 1 logement pour 1 logement détruit mais les locataires sont relogés dans des petits immeubles de 15 à 20 logements en dehors des sites. Un poste de chargé de mission de relogement a été créé et la qualité du travail effectué ainsi que le suivi du programme ont été remarqués par le comité d'engagement de l'Anru. Les types d'habitat seront diversifiés sur les quartiers : un peu de logement social mais aussi de la promotion privée et de l'accession. Les projets se caractérisent aussi par une ambition forte en matière

### Les chiffres de la convention Anru

Sur Belfort Résidences : 67 M d'€ ; sur Belfort Glacis : 25 M d'€ ; sur Offement Arsot : 33 M d'€, soit au total : 125 M d'€, dont 84,85 M d'€ en maîtrise d'ouvrage Territoire habitat.

Les bailleurs sociaux financent 53 % de ces 125 M d'€ (part de Territoire Habitat : 49 %).

Nombre de démolitions : 537 (60 % effectuées à ce jour)

Nombre de logements recréés : 537, dont 481 pour Territoire habitat. A ce jour, 59 ont été livrés et 134 sont en chantier.

Nombre de logements réhabilités : 1 667, dont 1 586 pour Territoire habitat. A ce jour, 526 logements sont réhabilités ou en cours de l'être, soit 33 % du programme en nombre de logements.

d'amélioration du patrimoine existant qui se fera en concertation avec les habitants. L'objectif est d'accroître l'attractivité de ces immeubles tout en assurant aux locataires en place un loyer constant, ce qui implique un effort important de la part de l'office.

Toutes ces actions sont conduites grâce à un partenariat étroit avec les collectivités territoriales : aide à la sécurisation des immeubles, aux démolitions, à la reconstitution de l'offre locative par la mise à disposition de terrains et des subventions spécifiques et aussi au niveau de la gestion de proximité et de la communication avec les habitants. « Le calendrier des opérations est respecté, tous nos engagements sont maintenus, ce qui renforce notre crédibilité », observe Jacques Mangin. ✚

\*Patrimoine de l'office : 21 700 logements.

### Garnet

## Disparition de René Bouchard

C'est avec tristesse que nous avons appris le décès de René Bouchard, président d'honneur de la SA d'Hlm « La Rance », survenu le 24 mars dans sa 87e année. Officier de l'Ordre national du Mérite, il a été directeur des offices de Saint-Malo, Dinard et Dinan et de la SA d'Hlm « La Rance » puis, à son départ en retraite, président de cette même société et du Crédit immobilier de la Côte d'Emeraude.

Au nom du Mouvement de l'habitat social, *Actualités habitat* présente ses sincères condoléances à sa famille et à ses amis. ✚

## Vitry Coop Accession sociale en zone Anru



▲ Perspective du programme. © DR

Le Village d'Arc à Saint-Denis (93), programme de Vitry Coop (groupe Gambetta), en fin de commercialisation, affiche un double objectif : reconfigurer un quartier et réaliser une opération significative d'accession sociale. Le projet est dans une zone Anru ; les acquéreurs en dessous des plafonds PLS bénéficient d'une TVA à 5,5 % et les investisseurs sont proscrits. Les élus souhaitent, en effet, offrir la possibilité à des familles modestes d'acquérir un logement. Un trois pièces de 63 m<sup>2</sup> avec parking est vendu 170 000 €, soit 2 800 € le m<sup>2</sup>. Pour l'acquérir, une famille qui ne dispose d'aucun apport personnel, avec des revenus de trois Smic, s'endettera sur 25 ans, avec une mensualité de 900 €.

L'environnement ne réunissait pas a priori tous les atouts d'une bonne commercialisation, entre le parc de la Légion d'honneur, l'autoroute et les Francs Moisis. C'est pourquoi, il a fallu créer un quartier humain et urbain, en privilégiant une architecture contemporaine (arch : Cabinet Bres + Mariolle et associés). Mi-avril, 80 logements sont déjà commercialisés, 20 % des acquéreurs habitant Saint-Denis et 40 % la communauté d'agglomération Plaine Commune. ✚



## Le point sur...

# Vente à la découpe et protection des locataires

La loi 2006/685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires (dite « loi sur la vente à la découpe ») institue un nouveau droit de préemption au profit des locataires en place, en cas de cession en bloc d'un immeuble comportant plus de dix logements, si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les contrats de bail en cours pour une durée de six ans.

Cette loi est normalement applicable aux acquisitions réalisées par les organismes Hlm, son texte ne prévoyant aucune exclusion formelle en la matière. Elle concerne donc tant les cessions entre organismes que l'acquisition d'immeubles privés par les organismes Hlm. Or, si l'on peut considérer que ces dispositions ne sont pas (en pratique) réellement gênantes pour les organismes quant à la protection des locataires en place (qui vont bénéficier du droit au maintien dans les lieux), elles conduisent à des difficultés sur un plan strictement juridique si les notaires imposent dans les actes de vente une clause expresse par laquelle l'organisme acquéreur s'engage à la prorogation du bail pendant six ans :

► s'agissant de vente conclue entre organismes Hlm, cette clause a peu de sens : la Cour de Cassation a reconnu que les baux Hlm étaient réputés à durée indéterminée ;  
► s'agissant de vente d'immeubles privés à un organisme Hlm, une telle clause amène les organismes Hlm à gérer des baux régis purement et simplement par la loi du 6 juillet 1989, puisque la prorogation signifie la continuation du bail aux mêmes clauses et conditions.

Enfin, comment gérer la situation en cas d'acquisition faite en vue de la démolition ? Face aux difficultés rencontrées par les organismes et afin d'éviter tous contentieux futurs, l'Union sociale pour l'habitat a saisi la Direction générale de l'urbanisme, de l'Habitat et de la

construction pour connaître son interprétation.

Dans un courrier du 6 avril 2007, le directeur de la DGUHC confirme :

► qu'en cas de vente entre organismes Hlm (le cas échéant en vue de la démolition), les dispositions spécifiques des articles L 443-7 et L 443-11 du code de la construction et de l'habitation répondent à l'objectif de protection des locataires visé par les règles générales de la loi du 13 juin 2006 : il n'y a donc pas lieu de proroger le bail pour six ans ;

► que s'agissant d'immeuble appartenant à un bailleur privé, la simple application des dispositions du livre IV du CCH, et plus particulièrement l'article L 442-6 (rendant applicables aux organismes Hlm les dispositions de la loi du

1<sup>er</sup> septembre 1948 relatives au droit au maintien dans les lieux) suffit à assurer une protection efficace au locataire.

Dans le cas de démolition de l'immeuble, une modification législative devrait entériner la substitution de l'obligation de relogement prévue à l'article L 442-6 II, à celle de la prorogation du bail pour une durée de six ans.

Le courrier de la DGUHC est consultable sur le site de l'Union, Espace professionnel « Droit et Fiscalité – rubrique Textes officiels ». ✚

## Contacts

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

## Fax juridique

### ► Anru

Décret n° 2007-559 du 16 avril 2007 relatif aux modifications de l'assiette et aux conditions de versement des subventions accordées par l'Anru et complétant le décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004. (JO du 18 avril 2007)

### ► Marchés publics

Arrêté du 12 mars 2007 pris en application du III de l'article 56 du code des marchés publics et relatif aux expérimentations de dématérialisation des procédures de passation des marchés publics formalisés. (JO du 18 avril 2007)

### ► TVA Locations

Instruction fiscale 3 A-3-07 : Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Règles applicables aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties aux exploitants de logements-foyers. (BOI n° 54 du 13 avril 2007)

### ► Lutte contre les termites

Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites. (JO du 28 avril 2007)

### ► Gaz

Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz. (JO du 28 avril 2007) ✚

## Fiche juridique

# Le dispositif PASS-Foncier

Une convention entre l'Etat, l'UESL 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations a été signée, le 20 décembre 2006, créant le dispositif PASS-Foncier. Elle a pour but de « favoriser dans le neuf, la première acquisition de ménage à ressources très modestes, notamment dans les zones tendues par la mise en place du portage foncier qui permet l'achat en deux temps ». Cette convention est conclue pour quatre ans du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2010.

### OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

#### Opérations dites « accédant »

Opérations neuves.

Ce sont des opérations de construction en diffus ou en groupé, en individuel ou en collectif. Pour les logements collectifs, la mise en place du régime juridique est à l'étude, la décision d'un PASS-Foncier est prise par le collecteur 1 %.

#### Dossiers de demande

Ils doivent faire l'objet :

- d'une analyse financière préalable de leur recevabilité juridique et financière ;
- d'une évaluation du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant.

Le coût de cette évaluation est prise en charge par le collecteur 1 % qui instruit le dossier et est pris en compte dans le montant du PASS-Foncier.

#### Opérations dites « fléchées »

Opérations groupées de location-accession financées en PSLA.

Elles font l'objet d'un agrément par un comité ad hoc Etat – CDC – UESL, après avis de la direction régionale de la CDC.

### MONTANT DU PASS-FONCIER

Dans tous les cas, son montant ne peut excéder :

	zone A*	Zone B*	Zone C*
<b>Opération « accédant »</b>	50 000	40 000	30 000
<b>Opération « fléchée »</b>	30 000	25 000	20 000

\* Zonage Robien (arrêté du 19 décembre 2003 modifié)

#### Différé

L'accédant bénéficie d'un différé total de 25 ans maximum.

Il peut décider à tout moment d'acheter le foncier.

#### Ménage bénéficiaire

Il doit respecter trois conditions cumulatives :

- être primo accédant de sa résidence principale ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA ;
- être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (subvention-bonification de prêt).

Son montant doit être au moins égal au montant minimal de celle ouvrant droit au PTZ majoré.

### MONTAGE JURIDIQUE

#### Opérations dites « accédant »

Une personne morale désignée par le CIL se porte acquéreur, soit du terrain d'emprise en logement individuel, soit de la charge foncière en logement collectif lorsque ce montage sera possible. Elle signe concomitamment un bail à construction de dix-huit ans minimum au profit du ménage futur accédant, et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

#### Opérations dites « fléchées »

Le portage des terrains est assuré par une structure ad hoc gérée par la CDC. La structure de portage signe avec un organisme constructeur un bail à construction par parcelle et une pro-

## Immeuble collectif

## SORTIE DU PORTAGE

## SÉCURISATION Opérations dites «accédant»

## Opérations dites «fléchées»

## Association ADPF

messe de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain.

L'organisme constructeur mobilise un PSLA pour la construction du logement et conclut avec le futur accédant un contrat de location-accession.

A la levée de l'option du contrat de location-accession, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant, ce dernier étant substitué au bénéfice de la promesse de cession du terrain signée entre la structure de portage et l'organisme constructeur.

En cas de non levée d'option, l'accédant bénéficie de la garantie de relogement prévue par le PSLA et l'organisme constructeur devient propriétaire du terrain en payant à la structure ad hoc le prix stipulé dans la promesse de cession y afférente.

Pour l'application de cette convention aux immeubles collectifs, l'Etat s'engage à étudier la mise en place d'un régime juridique adéquat.

A l'issue de la période de portage, l'accédant peut :

- ▶ soit acquérir le foncier à un prix égal au prix d'origine indexé annuellement au taux de :
  - 1,5 % pour les salariés d'entreprises assujetties à la PEEC ;
  - au taux de l'inflation, dans une double limite inférieure à 2 % et supérieure à 4,5 %, pour les autres acquéreurs.

On peut remarquer que le régime est beaucoup plus avantageux pour les accédants pouvant bénéficier du 1 % logement.

L'accédant peut acheter le foncier à tout moment, à sa convenance, pendant la période de portage.

- ▶ soit renoncer à acquérir le terrain, dans ce cas :
  - le bail à construction est prorogé de quinze ans ;
  - le ménage verse un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché, sur quinze ans au maximum, pour un montant égal au coût du foncier actualisé ;
  - à l'issue des quinze ans, l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.

Pour les opérations « accédant » et en cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction, durant la phase de portage du foncier, il est prévu une double sécurisation :

- ▶ une garantie de rachat du logement par toute personne morale désignée par le CIL/CCI, pendant les cinq premières années, au même prix que celui payé par l'accédant et avec une minoration de 2,5 % par an ensuite ;
- ▶ une garantie de relogement dans le cas où il ne peut rester sur place.

Durant la phase de rachat du foncier, ce dispositif ne prévoit pas de sécurisation, en cas d'impayé.

Pour les opérations fléchées, la sécurisation est celle du PSLA.

L'Association pour le développement du portage foncier (ADPF) sera créée par la CDC et l'UESL, réunissant notamment ces deux entités, ayant pour objet unique d'assurer la promotion du PASS-Foncier.

## Contact

Claude Gouguenheim  
Direction Juridique et fiscale (DJEF)  
Tél. : 01 40 75 78 60.  
Mél : djef@union-habitat.org

**Thème** : PASS-Foncier.

## Loi de Finances 2007 et loi DALO

# Accès aux contrats aidés

**A** titre expérimental et pour une durée de trois ans, la loi de Finances pour 2007, complétée par la loi instituant le droit au logement

opposable (DALO), permet de déroger aux règles conditionnant le recours à certains contrats aidés afin de favoriser le retour à l'emploi des bénéficiaires de

minima sociaux. Le tableau ci-dessous donne les principales souplesses apportées par chacune de ces lois. ✚

	Loi de Finances pour 2007	Loi sur le droit au logement opposable (DALO)
<b>Salariés concernés</b>	Bénéficiaires du RMI	Bénéficiaires de : l'allocation de solidarité spécifique ; l'allocation de parent isolé ; l'allocation aux adultes handicapés.
<b>Contrats visés</b>	Contrats d'avenir et CIRMA	Contrats d'avenir, CIRMA et : – le contrat initiative emploi (CIE) – le contrat d'accompagnement dans l'emploi (CAE)
<b>Dérogation sur la nature du contrat</b>	<p>► <i>Uniquement pour le contrat d'avenir :</i> Avant : CDD Dérogation : possibilité CDI ou CTT (travail temporaire)</p>	<p>► <i>pour le contrat d'avenir et le CAE :</i> Avant : CDD Dérogation : possibilité CDI ou CTT (travail temporaire)</p> <p>► <i>pour le CIE :</i> Avant : CDD ou CDI Dérogation : possibilité CTT</p>
<b>Dérogation sur la durée du contrat en cas de CDD</b>	<p>Avant : – Contrat d'avenir : 2 ans + renouvellement 12 mois (sauf cas particuliers : jusque 36 mois) – CIRMA : 6 mois mini + 2 renouvellements maxi sur 18 mois Dérogation : durée minimale de 6 mois + renouvellement de 24 mois maxi</p>	<p>Avant : – Contrat d'avenir : 2 ans + renouvellement 12 mois (sauf cas particuliers : jusque 36 mois) – CIRMA : 6 mois mini + 2 renouvellements maxi sur 18 mois – CIE : 24 mois maxi – CAE : 24 mois maxi Dérogation : durée minimale de 6 mois + renouvellement de 24 mois maxi</p>
<b>Dérogation sur l'horaire hebdomadaire</b>	Uniquement pour le contrat d'avenir Avant : 26 heures • Dérogation : de 20 à 35 heures (durée légale du travail)	
<b>Nouveau cas de suspension du contrat</b>	<p>► <i>Uniquement pour le contrat d'avenir :</i> Afin de permettre au bénéficiaire d'effectuer des stages en entreprise ou des missions de travail temporaire lorsque leur durée minimale est de deux semaines.</p>	<p>► <i>Pour le contrat d'avenir, le CIE et le CAE :</i> Afin de permettre au bénéficiaire d'effectuer des stages en entreprise ou des missions de travail temporaire lorsque leur durée minimale est de deux semaines.</p>
<b>Aides modulables</b>	Le représentant de l'Etat dans le département peut créer une aide modulable en fonction du nombre d'heures effectuées, des initiatives en matière de formation, des conditions économiques locales etc.	
<b>Modalités de mise en œuvre de l'expérimentation</b>	<p>Les départements volontaires doivent adresser au représentant de l'Etat dans le département un dossier présentant les expérimentations envisagées, les objectifs poursuivis et les résultats attendus avant le 30 juin 2007.</p> <p>Le représentant de l'Etat dans le département adresse pour accord le dossier au ministère chargé de l'Emploi qui arrêtera la liste des départements retenus.</p> <p>Un décret devra sortir afin de déterminer les modalités de mise en œuvre de cette expérimentation.</p>	
<b>Contact :</b>	Saleha Drici, L'USH/DLAP ; Tél. : 01 40 75 79 69.	

## CUS Habitat

# Formation certifiée dans les métiers de proximité pour 91 agents

CUS Habitat a marqué la fin du cycle de formation de six nouveaux gardiens d'immeubles, ainsi que de trente-cinq responsables de clientèle et de cinq responsables d'agence, par une cérémonie annuelle de remise des certificats de formation. A noter cette année, deux de ces formations bénéficient d'une homologation nationale : gardien d'immeuble et responsable d'agence.

**D**ans son organisation de proximité, CUS Habitat a inscrit le métier de gardien comme un élément-clef de la qualité de service aux locataires, en y associant une qualification spécifique. Aussi, en 2001, l'office a initié le cycle de formation des gardiens d'immeubles, avec le concours du CNFPT (Centre national de la fonction publique territoriale). CUS Habitat a été le site pilote national de cette formation homologuée depuis juin 2006 comme certification professionnelle (arrêté du 14 juin 2006, publié au JO du 23 juin 2006). Aussi, l'ensemble des sept promotions de gardiens certifiés à ce jour, soit cinquante et un agents, sont désormais titulaires de ce diplôme national de niveau V, équivalent au certificat d'aptitude professionnelle (CAP). Celui-ci conclut un cycle de vingt jours de formation répartis sur sept mois.

Cinq collaborateurs de CUS Habitat, ainsi que deux d'OPUS 67, ont suivi ensemble le cycle de formation de responsable d'agence Hlm, dispensé par le CNFPT. La qualification acquise par ces responsables leur confère aujourd'hui un diplôme de niveau III (équivalent Bac+2). Dans l'organisation de proximité de CUS Habitat, les responsables d'agence assurent l'encadrement, l'animation, la gestion d'équipes et d'activités pluridisciplinaires sur des ensembles de plusieurs milliers de logements. Le cycle de formation des responsables d'agence repré-

sente trente-trois jours de formation répartis sur plus d'une année.

### Une qualification émergente : responsable de clientèle

Le responsable de clientèle est l'interlocuteur privilégié du locataire, depuis la demande de logement, puis durant toute la durée du bail, jusqu'à la sortie du logement. Puisqu'il s'agit bien, aujourd'hui, de faire se rencontrer une offre et une demande, chaque responsable de clientèle assure la « commercialisation », puis le suivi des prestations aux locataires, pour un ensemble de 600 à 800 logements.



▲ Les nouveaux diplômés. © DR

La formation que CUS Habitat assure à ces collaborateurs vise à leur apporter une culture professionnelle commune centrée sur ce métier émergent. Dispensée par le CNFPT, celle-ci est attestée par un certificat de formation remis à l'issue d'un cycle de dix-neuf jours de formation répartis sur neuf mois.

Les 91 agents de l'Office ont été conviés pour recevoir solennellement leur nou-

veau diplôme ou certificat de formation des mains de Xavier Muller, délégué régional du CNFPT, maire de Marlenheim, et de Francis Muckensturm, président de CUS Habitat, en présence du vice-président de la Communauté urbaine de Strasbourg et de Fabienne Keller, présidente-déléguée de la CUS. CUS Habitat gère aujourd'hui plus de 20 000 logements (42 % des logements locatifs sociaux), sur le territoire de cette collectivité. En prise avec une réalité qui évolue et qui modifie constamment l'environnement du logement social, l'Office mise sur la qualification de ces agents, ainsi que l'a souligné Francis Muckensturm : « Vos métiers sont des métiers stratégiques, difficiles et en évolution : la demande change, la société évolue, les besoins de nos locataires évoluent. Notre société, précisément, continue de nous montrer qu'elle a besoin du lien social. En plaçant au cœur de notre investissement la relation avec le locataire, nous voulons, en tant qu'entreprise de proximité, contribuer à la cohésion sociale dans nos villes. »

CUS Habitat poursuit la professionnalisation de ses équipes de proximité. Construites également en partenariat avec le CNFPT, des formations vont débuter prochainement pour deux autres fonctions du dispositif de proximité, qui contribuent au cadre de vie des habitants : les métiers de surveillant de travaux et de responsable de site. ✚

## Du côté des industriels et des entreprises

### Le détecteur de fumée de Schneider Electric



Conçu pour détecter rapidement les feux couvrants et les feux avec développement de fumée à l'intérieur, le DAAF de Schneider Electric surveille en permanence l'air ambiant de l'habitation. L'alerte de la naissance d'un feu est donnée aussitôt par une alarme sonore puissante. Ce détecteur, spécialement développé pour les logements individuels et collectifs, respecte les normes de qualité européennes et françaises et dispose des mêmes

performances que les détecteurs professionnels obligatoires dans les lieux publics. Il combine technologie et design et est disponible en cinq références :

► Version standard : à pile alcaline, à pile au lithium ou sur secteur.

► Version communicante : à pile ou sur secteur.

Pour les versions communicantes, la mise en réseau s'effectue en mode filaire ou en mode radiofréquence (RF). De couleur blanche et aux formes arrondies, le DAAF est facile à installer. Il est fourni dans un pack complet comprenant une notice explicative et une pile de 9 V. Il se met en place en quelques minutes. ❖

### Les portes de garage de Soprofen

Les deux types de portes de garage (sectionnelle ou à lames) sont conformes à la norme européenne 13241-1. Pour une sécurité maximale, elles sont dotées :

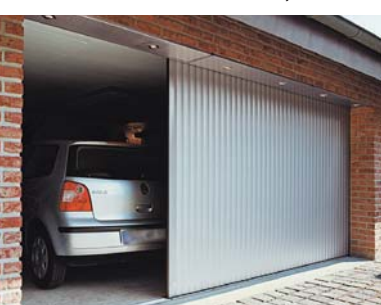
► d'un détecteur automatique d'obstacles qui stoppe immédiatement le système et inverse le mouvement pour protéger les personnes et les objets ;

► et d'une sécurité anti-relevage pour une protection renforcée contre les effractions grâce à une sécurité poussoir électronique qui bloque l'accès aux personnes non autorisées.

Composées de panneaux acier pour la porte sectionnelle et de lames en aluminium pour les modèles à lames, elles s'adaptent à tout type de poses, et à toutes les façades grâce aux nombreux coloris disponibles (blanc, chêne doré, gamme RAL sur commande). Pour un grand confort d'utilisation, les portes sont équipées d'un moteur pour commander rapidement l'ouverture et la fermeture à distance. Un entraînement par courroie assure un fonctionnement silencieux

et sans effort grâce à une télécommande qui déclenche également l'éclairage automatique intégré avec une temporisation de la lumière.

Faciles à poser, elles sont disponibles en 4 versions : enroulables, sectionnelles, à refoulement sous plafond, à déplacement latéral. ❖



### Rockciel System, le nouveau système d'isolation pour la toiture

Rockciel System se présente sous la forme d'un caisson chevronné prêt à poser, sur une charpente bois traditionnelle. Le système permet de mettre en valeur les combles aménagés en proposant une solution 3 en 1, incluant : la réfection ou la création de la toiture en faisant office de support de couverture et en se substituant au chevronnage traditionnel, l'isolation de l'ensemble du volume sous toiture jusqu'au faîtage, et la finition intérieure prête à peindre. Constitué de deux chevrons, d'un isolant en laine de roche et d'une finition plâtre, il est utilisable en neuf comme en



rénovation, quel que soit le type de couverture et fabriqué sur mesure. Les grandes longueurs, jusqu'à 8 mètres, permettent de réduire le temps de pose du support de couverture. Un caisson couvrant 4 m<sup>2</sup>, un toit de 100 m<sup>2</sup> peut être réalisé en une journée. ❖

### Ariston lance ses nouveaux chauffe-eau électriques

Cette nouvelle gamme se décline en trois modèles spécifiques correspondant à trois catégories d'utilisateurs.

► INITIO : un chauffe-eau blindé simple, facile à poser et à installer pour les « économiques ».

► SAGÉO : un chauffe-eau avec une résistance stéatite monobloc de diamètre 52 mm, un voyant de chauffe en façade, d'une longévité exceptionnelle et d'un excellent rapport qualité/prix pour les « malins ».

► VERTUO : le modèle équipé du système Titanium + catégorie C, économe en énergie, d'une grande longévité et d'un confort d'utilisation maximum pour les « précurseurs ».

Grâce à la touche Eco, la mise en chauffe du ballon s'adapte à la consommation du foyer, offrant une économie d'énergie allant jusqu'à 5%. Les ballons d'une capacité allant de 50 à 500 litres, sont verticaux muraux, horizontaux ou stables. Ils bénéficient de la garantie de cinq ans pour la cuve et de deux ans pour les pièces. ❖



# vient de paraître

## Relogement et rénovation urbaine Les aspects juridiques du relogement

**A** la suite du cahier n° 99 des collections d'Actualités Habitat sur les opérations de relogement dans le contexte de rénovation urbaine, publié en novembre 2005, ce document vise à préciser les aspects juridiques tenant aux conditions de relogement des habitants dans les opérations de démolition.

La démarche proposée entend à la fois préserver la qualité de la relation avec les habitants au cours des différentes phases de la démolition et le respect des garanties nécessaires à la réussite d'un relogement satisfaisant pour tous. Les questions de nature juridique posées par la procédure de relogement sont complexes et le panorama proposé entend couvrir la période qui court de l'annonce de l'intention de démolir jusqu'au relogement de tous les bénéficiaires de l'opération.

Dans ce cahier n° 99 bis, figurent l'analyse et l'interprétation de la réglementation ainsi que des documents pouvant servir de référence.

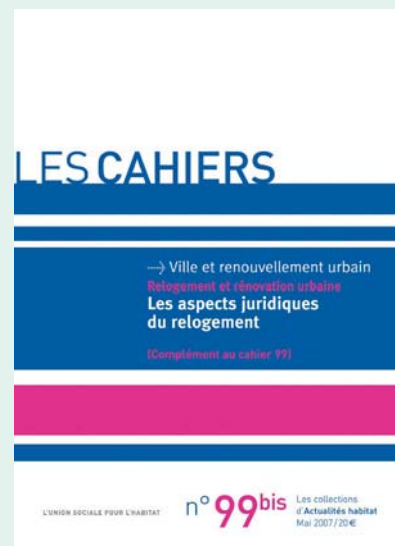
**Contact:** Hervé des Lyons (Direction juridique et fiscale) ; tél. : 01 40 75 78 60  
Sophie Angotti (Délégation à l'action professionnelle) ; tél. : 01 40 75 78 54

## Le nouveau régime d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social

**L'**article 76 de la loi de finances pour 2004 a profondément modifié le régime fiscal des organismes Hlm au regard de l'impôt sur les sociétés en fondant l'exonération d'impôt sur le caractère d'intérêt général des activités et non plus sur le statut juridique des opérateurs Hlm. Une instruction de la Direction générale des Impôts du 25 janvier 2006 a commenté ce nouveau régime d'imposition. Ce nouveau cahier expose très précisément la réforme et propose une méthodologie et des fiches pratiques afin de donner aux organismes tous les éléments nécessaires pour déposer leur déclaration et payer l'impôt.

Parallèlement, l'Union essaie d'obtenir des améliorations sur certains points, qui ont fait l'objet de courriers aux ministres ou à la Direction de la législation fiscale (voir espace professionnel informatique de l'Union : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org) Espace droit et fiscalité → Dossiers thématiques → Fiscalité → Impôt sur les sociétés → Texte).

**Contact:** DJEF (Direction juridique et fiscale) ; tél. : 01 40 75 78 60  
Frédéric Arnout (Fédération des coopératives) ; tél. : 01 40 75 78 53  
Lucien Courtial (Fédération des offices) ; tél. : 01 40 75 79 63  
Olivier Silvert (Fédération des ESH) ; tél. : 01 40 75 50 02



Un exemplaire des cahiers n°s 99 bis et 110 a été adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande de numéros supplémentaires (prix : 20€ TTC), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08.  
Mél : [genevieve.decaluwe@union-habitat.org](mailto:genevieve.decaluwe@union-habitat.org)



# La collection des Cahiers d'Actualités habitat

**Une gamme de couleurs pour repérer  
les différents thèmes de la collection :**

- Communication : rose
- Droit et fiscalité : saumon
- Etudes et documents : prune
- Maîtrise d'ouvrage : orange
- Politiques locales de l'habitat : bleu ardoise
- Patrimoine : rouge
- Ressources humaines : vert
- Social / Habitants : jaune
- Ville et renouvellement urbain : bleu

Dès la parution d'un nouveau cahier, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour tout numéro supplémentaire, veuillez retourner le bon de commande à la direction des Activités promotionnelles – Editions de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Mél : [genevieve.decaluwe@union-habitat.org](mailto:genevieve.decaluwe@union-habitat.org).