L'ACTUALITÉ

Les chiffres de l'accession sociale sécurisée

FOCUS

Equilibre financier des opérations locatives : nouvelle donne

DROIT ET FISCALITÉ

Détecteurs de fumée : nouvelles obligations des parties

N°992 / 15 JUIN 2014

Habitat ACTUALITÉS

LE DOSSIER

2e Semaine nationale des Hlm

14-22 juin 2014

Avec Promotelec Services

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

LABEL PROMOTELEC HABITAT NEUF

Le Label Promotelec progresse avec vous !

Quels que soient les systèmes de production énergétique utilisés, il permet de garantir un niveau de qualité sur les postes clés du bâtiment.
Il permet aux maîtres d'ouvrages qui le souhaitent de valoriser une performance énergétique au-delà du minimum réglementaire tout en laissant le choix des leviers de la basse consommation (Bbio – 30 % ou niveau RT-10 % ou RT-20 %).
Le Nouveau Label Promotelec conserve les prescriptions essentielles et s'ouvre à de nouveaux champs qui peuvent se compléter et se compenser.

Il s'enrichit également de deux mentions :

- **Habitat adapté à chacun**

- **Sécurité** des déplacements
- **Evolutivité** des espaces
- **Performance** des réseaux multimédia
- **Accessibilité** aux services

- **Habitat respectueux de l'environnement**

- **Qualité** de l'intégration locale de l'opération
- **Performance énergétique** et réduction des émissions de CO_2
- **Confort** et qualité de l'air intérieur
- **Choix** des matériaux
- **Maîtrise** des fluides et accompagnement du changement des comportements

LES + DU LABEL

- Il complète la démarche de qualité propre à chaque bailleur.
- Il s'enrichit de vos attentes.
- Il est toujours plus fluide (un site dédié, une hotline, des techniciens disponibles).
- Il inclut l'attestation thermique RT 2012.
- Il fournit des outils pédagogiques d'évaluation des impacts environnementaux (CO_2 et eau).

4 étapes clés dans la certification de votre projet

- Vous recevez un **devis** personnalisé.
- Vous obtenez une **attestation** de demande de label.
- Votre dossier bénéficie d'un **suivi** individualisé.
- Votre projet fait l'objet d'un **contrôle** systématique de conformité en fin de chantier.

Pour plus d'informations

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

www.promotelec-services.com

PROMOTELEC SERVICES

L'avenir du logement social se joue aussi à Bruxelles

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

La mandature européenne s'achève sur une tonalité amère. S'il faut dire avec fermeté à la Commission que l'inflation des normes et des réglementations européennes impacte quotidiennement les coûts de production et de gestion du logement social et pèse sur notre capacité à innover, je tiens à saluer le travail accompli avec le soutien de nombreux députés européens pour défendre, à Bruxelles, le modèle du logement social et en faire un acteur de la cohésion sociale et de la responsabilité environnementale.

La compatibilité des aides au logement social au régime des aides d'État a été reconduite au titre des compensations de service public et un cadre stable et favorable à la coopération public-public des organismes Hlm a été obtenu. De même, les ouvertures des règlements FEDER et FSE aux projets de rénovation thermique, d'accès au logement des personnes défavorisées et de renouvellement urbain ont été renforcées pour la période 2014-2020 avec l'appui du Parlement européen.

D'importants dossiers restent devant nous et devront être arbitrés sous la nouvelle mandature 2014-2019. Ils auront un impact direct pour l'activité des organismes Hlm : le maintien des taux réduits de TVA applicables au logement social, la révision de la directive services et le contrôle des agréments, ainsi que la surveillance macroéconomique des marchés du logement de la zone euro.

Plus fondamentalement, la question de la définition du logement social sera tranchée d'ici à la fin de l'année par la Cour de Justice de l'Union européenne. L'État français et le Mouvement Hlm y défendent avec force la notion de service d'intérêt économique général face à une approche résiduelle de la direction générale de la Concurrence de la Commission européenne.

Plus que jamais, l'avenir du logement social se joue aussi à Bruxelles.

D'importants dossiers restent devant nous et devront être arbitrés.

SOMMAIRE

Le logement, priorité de la Ville de Paris.

Lancement de la 2e Semaine nationale Hlm.

Rénovation d'un immeuble des années 60.

Obligations en matière de détecteurs de fumée.

ÉDITORIAL
1 Edito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH : l'avenir du logement social se joue aussi à Bruxelles.

L'ACTUALITÉ
4 Politique de l'habitat : Sylvia Pinel affiche son calendrier. • Personnes âgées : lancement d'un plan d'aide à l'investissement pour les logements-foyers. • Nominations.
6 Conjoncture au 2 juin 2014.
7 Territoires : une nouvelle carte des régions. • Ville de Paris : le logement, priorité de la mandature.
8 Chiffres de l'accession sociale sécurisée à la propriété.

EXPRESS
9 Nos voisins les chats, initiative de France Loire. • Quand l'art urbain transfigure une friche industrielle. • Nouveau président des ESH. • Les salariés de Reims Habitat en Tri'ode et en vélo.

LE DOSSIER
10 Deuxième Semaine nationale des Hlm • Interview de Frédéric Paul, délégué général de l'USH : les habitants au cœur de la Semaine Hlm.
12 Construire l'avenir.

FOCUS
14 Equilibre financier des opérations locatives : nouvelle donne.

LE MOUVEMENT
15 Livret A : le doublement du plafond reste nécessaire pour la Fédération des OPH. • Agenda.

DIRECT HLM
16 Les stratégies, initiatives et projets des organismes.

MAÎTRISE D'OUVRAGE
20 Nouvelles réalisations.
21 Accession sociale en zone Anru. • Rénovation : bois et solaire à Aix-en-Provence. • « la Banane » fait peau neuve. • Agenda.

DROIT ET FISCALITÉ
22 Taxe sur les salaires : rappel des principales règles applicables.
24 Détecteurs de fumées : nouvelles obligations des parties.

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps Sarl. **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 2e trimestre 2014. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'USH - Direction des activités promotionnelles. Tél. : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2014 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 276 € TTC ; autres abonnés France : 437 € TTC ; étranger : 468 € ; le numéro : 25 € TTC. **Publicité :** page 5.
Actualités Habitat est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Un rucher sur le toit. A l'instar d'autres bailleurs sociaux, l'USH a fait installer trois ruches sur la terrasse de son siège parisien. Cette initiative a été rendue possible grâce au soutien de la Société centrale d'apiculture et à l'engagement de deux salariées qui, après avoir suivi une formation de plus de six mois, joueront les gardiennes des quelque 150 000 locataires. Premières récoltes attendues fin juin…

POLITIQUE DE L'HABITAT

Sylvia Pinel affiche son calendrier

Devant le Conseil national de l'habitat, la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires a réaffirmé, le 22 mai dernier, sa volonté de développer « une véritable approche transversale du logement, dans un esprit de dialogue et d'écoute », dans le droit fil de la politique conduite par son prédécesseur, Cécile Duflot, autour de deux axes : accélérer la construction, rénover les logements et redonner du pouvoir d'achat aux Français.

Pour relancer la construction, plusieurs actions concrètes vont être déployées :

- simplifier les règles de construction. 50 premières mesures de simplification des règles seront prises avant l'été, et d'autres seront annoncées avant la fin de l'année pour réduire les coûts de construction ;
- augmenter le nombre de logements sociaux de façon équilibrée sur tout le territoire en veillant à la bonne application de la loi ALUR et en mobilisant le parc privé via le développement de l'intermédiation locative ;
- accélérer la mobilisation du foncier public en mobilisant les préfets dans chaque département sur quelques projets ciblés ;
- relancer l'accession à la propriété, principal réservoir de la production de logements, en adaptant les dispositifs d'aide au financement de l'accession pour renforcer leur efficacité et leur lisibilité ;
- développer le logement intermédiaire dans les zones tendues en mobilisant tous les acteurs (investisseurs institutionnels, bailleurs, CDC, Action logement, établissements publics fonciers) ;
- dynamiser la rénovation des logements.

Dynamiser la rénovation des logements fait partie des axes pour relancer la construction. © Efidis

L'amélioration du pouvoir d'achat passe aussi au travers d'une politique active du logement via le développement de l'offre notamment dans les zones tendues, l'encouragement des travaux de rénovation énergétique et par la mise en œuvre de la loi ALUR. A ce titre, la concertation pour la mise en place de la garantie universelle des loyers devrait débuter prochainement et les décrets d'application permettant d'inciter les bailleurs privés à louer leurs logements à des ménages modestes devraient aussi sortir rapidement. Suivront ensuite les décrets pour l'encadrement des loyers dès le début de l'automne ; puis ceux pour assurer la transparence dans les relations entre syndics et copropriétaires, notamment sur les tarifs, au troisième trimestre 2014. Ceux visant à améliorer le processus d'attribution des logements sociaux devraient être publiés avant la fin de l'année comme ceux visant à lutter contre l'habitat indigne. Les derniers, destinés à renforcer la prévention des expulsions attendront le début 2015. **F.X.**

Le PAI sera géré par l'Assurance retraite. © Opac Savoie

PERSONNES ÂGÉES

Lancement d'un plan d'aide à l'investissement pour les logements-foyers

Les pouvoirs publics lancent un plan d'aide et d'investissement (PAI) destiné à financer des travaux de rénovation des logements-foyers pour personnes âgées. Cette annonce intervient à la suite de la concertation organisée dans le cadre de la préparation du projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement. La gestion de ce plan est confiée à l'Assurance retraite, pour le compte de la CNSA[1]. Ce PAI vise à financer des travaux de réhabilitation, de modernisation, de mise aux normes, de restructuration, d'agrandissement ou de reconstruction, ayant comme objectifs l'amélioration du cadre de vie, du confort et de la sécurité des résidents, tant au niveau des espaces collectifs, que des logements.

Parallèlement à ce plan, la direction générale de la Cohésion sociale et la Cnav [2] lancent une enquête sur le cadre bâti de ces structures. Les logements-foyers ont reçu fin mai un questionnaire, à compléter d'ici le 15 septembre 2014. Cette enquête a pour objectif de préparer un renouvellement du plan d'aide à l'investissement en faveur des logements-foyers.

CONTACT : magali.vallet@union-habitat.org

(1) CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie.
(2) CNAV : Caisse nationale d'assurance vieillesse.

EN BREF

Nominations

François Soulage, président du Secours catholique, prend la tête de la Commission de lutte contre la pauvreté de l'Uniopss, plus connu sous le nom de Collectif Alerte. Il succède à Dominique Balmary.

Marie-Caroline Bonnet-Galzy, inspectrice générale des affaires sociales, a été nommée Commissaire générale à l'égalité des territoires en Conseil des ministres, le 28 mai 2014.

Jean-Luc Moudenc, le nouveau maire de Toulouse, a été élu à la présidence de l'Association des maires des grandes villes de France (AMGVF). Il succède à Michel Destot, qui n'avait pas brigué de nouveau mandat.

Gérard Collomb président du Grand Lyon, a été élu président de l'Association des communautés urbaines de France (ACUF). Il succède à Michel Delebarre.

faites entrer la Fibre dans votre immeuble pour

- surfer à la vitesse de la lumière,
- regarder la TV avec une qualité d'image inégalée en HD et 3D,
- jouer en réseau et vivre une expérience plus réaliste,
- profiter d'une connexion fiable et d'une navigation ultra fluide pour tous les usages en simultané.

- installation prise en charge par Orange
- intervention garantie par une charte de qualité
- dans tous les cas les résidants conservent le choix de leur opérateur télécom
- et votre bien devient plus attractif sur le marché de l'immobilier

*Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Orange S.A. au capital de 10 595 541 532 € - 78, rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380129866 RCS Paris.

la fibre

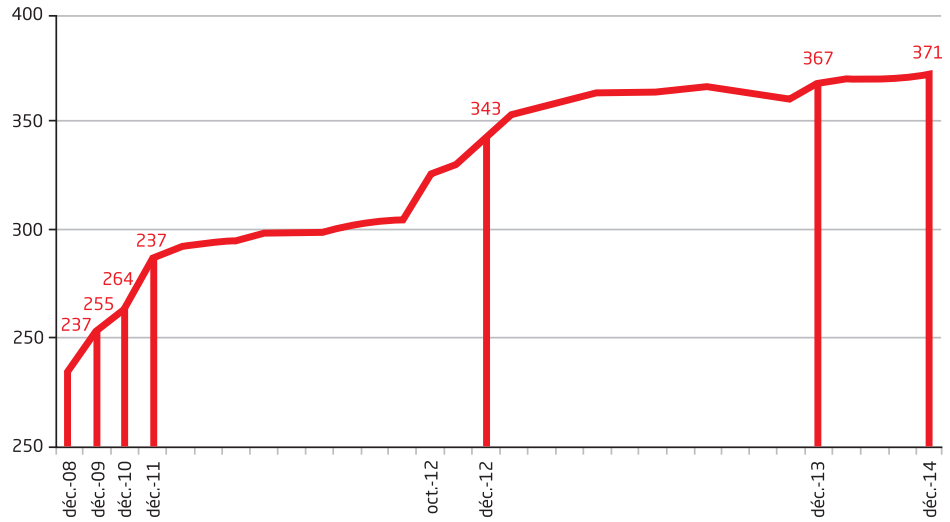
pour tout savoir sur la Fibre Orange
appelez le 0800 38 38 84*
ou
connectez-vous sur
commentavoirlafibre.orange.fr

orange™

CONJONCTURE AU 2 JUIN 2014

L'INDICATEUR DU MOIS : L'ENCOURS SUR LIVRET A ET LDD

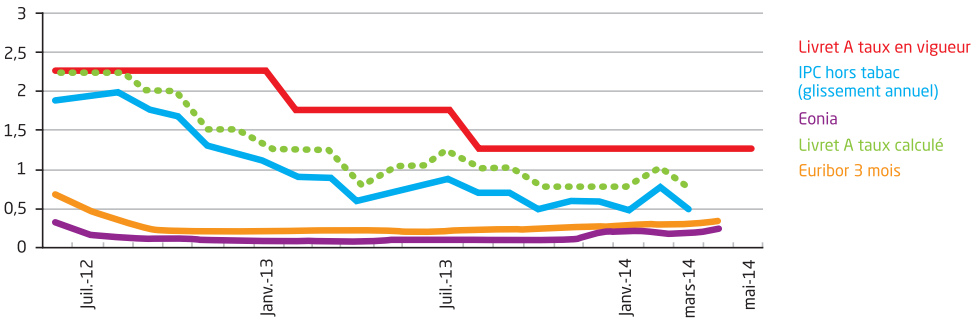
Encours total des Livret A et LDD – Milliards d'euros en fin de mois



Source : Caisse des Dépôts (LDD : Livret de développement durable).

A fin avril 2014, l'encours cumulé des dépôts sur Livret A et LDD atteint 371 Md€, en hausse de 4 Md€ depuis le début de l'année.
La forte croissance des dépôts enregistrée fin 2012 et début 2013 correspond au relèvement des plafonds réglementaires :
• du Livret A : de 15 300 € à 19 125 € au 1er octobre 2012 et à 22 950 € au 1er janvier 2013 ;
• du LDD : de 6 000 € à 12 000 € au 1er octobre 2012.
A noter que le mécanisme de plafonnement des dépôts ne s'applique pas aux organismes Hlm.

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



Source : Banque de France et USH.

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

LES INDICES ET INDICATEURS RÉCENTS

IPC(1) – Indice des prix à la consommation en avril 2014 :
- – 0,04 % sur un mois
- + 0,72 % sur un an.

IRL(1) – Indice de référence des loyers au 1er trim. 2014 :
- + 0,1 % sur un trimestre
- + 0,6 % sur un an.

ICC(1) – Indice du coût de la construction au 4e trim. 2013 :
- + 0,20 % sur un trimestre
- – 1,50 % sur un an.

Indice des prix des logements anciens(2) au 1er trimestre 2014 par rapport au dernier trimestre 2013 :
- + 0,1 % sur l'ensemble
- + 0,3 % en appartement et stable en individuel.

De janvier à fin avril 2014 :
- 123 700 **permis de construire(3)** délivrés (en baisse de 25 % par rapport à 2013 sur la même période) ;
- 96 800 **mises en chantier(3)** (en baisse de 15 % en collectif et de 17 % en individuel).

Commercialisation des logements neufs(4) au premier trimestre 2014 :
- 20 100 logements vendus (– 5 % par rapport à 2013 sur la même période) ;
- 19 800 logements mis en vente (– 32 % par rapport à 2013).

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

TERRITOIRES

Une nouvelle carte des régions

Dans une tribune publiée dans la presse régionale datée du 3 juin, François Hollande redessine de manière autoritaire la carte de France des régions, et ramène leur nombre de 22 à 14, modifiant ainsi l'architecture territoriale de la République.

Ainsi peut-on lire sous sa plume : « Les intercommunalités changeront d'échelle. Chacune d'entre elles devra regrouper au moins 20 000 habitants à partir du 1er janvier 2017 contre 5 000 aujourd'hui. Des adaptations seront prévues pour les zones de montagne et les territoires faiblement peuplés. L'intercommunalité deviendra donc, dans le respect de l'identité communale, la structure de proximité et d'efficacité de l'action sociale (…).

« Les régions quant à elles, se sont imposées comme des acteurs majeurs de l'aménagement du territoire. Mais elles sont à l'étroit dans des espaces qui sont hérités de découpages administratifs remontant au milieu des années 60. Leurs ressources ne correspondent plus à leurs compétences, qui elles-mêmes ne sont plus adaptées au développement de l'économie locale. Pour les renforcer, je propose donc de ramener leur nombre de 22 à 14. Elles seront ainsi de taille européenne et capables de bâtir des stratégies territoriales. Une carte a été définie (…). Elle sera soumise au débat parlementaire. Mais il faut aller vite car il ne nous est pas permis de tergiverser sur un sujet aussi important pour l'avenir du pays.

« Demain, ces grandes régions auront davantage de responsabilités. Elles seront la seule collectivité compétente pour soutenir les entreprises et porter les politiques de formation et d'emploi, pour intervenir en matière de transports, des trains régionaux aux bus en passant par les routes, les aéroports et les ports. Elles géreront les lycées et les collèges. Elles auront en charge l'aménagement et les grandes infrastructures (…).

Excepté pour l'Île-de-France et la Corse, le nouveau découpage présente une certaine homogénéité en termes de population et de PIB.

« Dans ce nouveau contexte, le conseil général devra à terme disparaître. La création de grandes régions et le renforcement des intercommunalités absorberont une large part de ses attributions. Mais cette décision doit être mise en œuvre de façon progressive car le conseil général joue un rôle essentiel dans les solidarités de proximité et la gestion des prestations aux personnes les plus fragiles (…).

« L'objectif doit être une révision constitutionnelle prévoyant la suppression du conseil général en 2020 (…). D'ici là, les élections pour le conseil départemental seront fixées le même jour que celles pour les futures grandes régions à l'automne 2015. Avec un mode de scrutin qui a été voté par la loi du 17 mai 2013. »

Très concrètement, deux projets de loi seront présentés en Conseil des ministres le 18 juin 2014, l'un portera sur la carte des régions et l'autre sur leurs compétences et la montée en puissance de l'intercommunalité, avec un examen en première lecture au Sénat au mois de juillet. Objectif affiché : un vote de ces textes avant la fin de l'année. **F.X.**

VILLE DE PARIS

Le logement, priorité de la mandature

Le 19 mai dernier, Ian Brossat, adjoint au maire chargé du logement et de l'hébergement d'urgence, a présenté au Conseil de Paris, le plan d'actions de la nouvelle mandature en matière de logements.

Pour préserver et développer l'offre, il propose :

- un pacte de partenariat entre acteurs publics et privés pour créer 10 000 logements par an dont 7 000 sociaux. L'exécutif parisien réaffirme l'objectif de transformer 200 000 m² de bureaux en logements et invite l'État et ses opérateurs à céder leur foncier disponible à un prix compatible avec la production sociale ;
- le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux dans les arrondissements déficitaires ;
- la veille des dispositifs de la loi ALUR d'encadrement des loyers pour qu'ils aient un impact réel sur la dépense de logement des Parisiens ;
- un contrôle renforcé des meublés touristiques via un renforcement des règles de compensation lors du changement d'usage d'un logement.

Pour améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements, sont prévus :

- un plan « 1 000 immeubles » pour l'aide à la rénovation thermique des bâtiments parisiens les plus énergivores ;
- des outils renforcés pour la lutte contre l'habitat indigne, à la suite de la création d'une cellule d'enquêteurs en collaboration avec le Parquet et la préfecture de police ;
- un travail d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires de logements sociaux avec les bailleurs ;
- une réforme du mode d'attribution des logements locatifs sociaux[1] et un encouragement à la mobilité.

(1) Chaque année, 107 000 Parisiens déposent une demande de logement social.

CHIFFRES DE L'ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE À LA PROPRIÉTÉ

A compter de ce numéro, *Actualités Habitat* rendra compte de l'activité trimestrielle des 346 organismes Hlm garantis par la Société de garantie de l'accession des organismes Hlm (SGAHLM). Active depuis le 1er juillet 2003, la SGAHLM apporte la garantie que tout organisme doit obligatoirement souscrire s'il souhaite développer une activité d'accession à la propriété dans le neuf, que ce soit en VEFA ou en PSLA. Pour en savoir plus : www.sgaccession.org

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE AU 31/03/14

	2013				2013	2014
	T1	T2	T3	T4		T1
Logements lancés	1 049	1 373	1 523	2 352	**6 027**	1 597

Au cours du 1er trimestre 2014, 136 opérations totalisant 1 597 logements ont été lancées en construction, dont 47 % en PSLA.

Nb d'opérations (logements)	VEFA	PSLA	TOTAL
Coop Hlm	326 (6 093)	506 (5 676)	832 (11 769)
ESH	208 (4 244)	385 (4 620)	593 (8 864)
OPH	68 (1 091)	274 (2 665)	340 (3 756)
Total	**602 (11 428)**	**1 165 (12 961)**	**1 767 (24 389)**

Au 31 mars 2013, les organismes Hlm ont ainsi déclaré 24 389 logements en stock, c'est-à-dire en cours de construction ou achevés et non entièrement commercialisés, dont 11 428 en VEFA (47 %) et 12 961 en location-accession (53 %). En moyenne, une opération en VEFA comporte 17 logements et 10 logements en location-accession. Près de 23 % de ces logements se situent dans ou à proximité immédiate des périmètres Anru.
A cette date, 862 logements étaient achevés invendus, dont 546 depuis plus de six mois, soit moins de 4 % des logements en stock.

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DU 1er TRIMESTRE 2014

	2013				2013	2014
	T1	T2	T3	T4		T1
Réservations VEFA	722	622	594	624	**2 562**	688
Contrats PSLA	359	294	312	833	**1 798**	758
Total réservations	**1 081**	**916**	**906**	**1 457**	**4 360**	**1 446**
Contrats VEFA	616	1 048	771	1 159	**3 594**	667
Levées d'option PSLA	418	738	490	522	**2 168**	549
Total ventes	**1 034**	**1 786**	**1 261**	**1 681**	**5 762**	**1 216**

En VEFA, 688 logements ont été réservés et 667 vendus au cours du trimestre. Ce dernier chiffre est en baisse de 42 % sur un trimestre mais en hausse de 8 % par rapport au même trimestre N-1.

En PSLA, 758 contrats de PSLA ont été signés et 549 levées d'option constatées. Le nombre de contrats PSLA a quasiment doublé en un an et est supérieur aux réservations ou ventes VEFA du trimestre, témoignant de la place occupée par ce produit.

Au total, 1 216 ventes ont été constatées (ventes notariées VEFA + levées d'option PSLA) au cours du trimestre, soit une baisse de 28 % sur un trimestre mais une hausse de 8 % sur un an.

LA DÉCOMPOSITION DES PRIX DE VENTE AU 31 MARS 2014

	VEFA				PSLA			
En euros HT	**Zone A**	**Zone B1**	**Zone B2**	**Zone C**	**Zone A**	**Zone B1**	**Zone B2**	**Zone C**
Prix de vente moyen	203 933	157 755	153 608	161 577	189 717	147 108	141 281	141 253
Coûts de terrains moyens	24 354	15 744	15 053	16 189	27 618	15 658	14 439	12 719
Coûts de construction moyens	167 471	132 500	129 170	131 146	163 034	128 243	124 181	125 005

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGAHLM.

Zoom sur...

Le financement de l'accession sociale en 2013

Selon les premières données diffusées par la SGFGAS, 43 400 PTZ+ auraient été émis en 2013 en métropole, soit une baisse de 45 % par rapport à 2012. Il s'agit de la conséquence, depuis le 1er janvier 2013, de la restriction du PTZ+ aux seuls logements neufs BBC (sauf vente Hlm et PSLA sous conditions).

Le prêt PAS qui ne connaît pas les mêmes critères d'éligibilité pour le neuf et peut même financer une acquisition dans l'ancien, a connu un regain d'intérêt avec 71 569 prêts distribués (+16 %). Le PTZ+ devant s'éteindre au 31 décembre 2014, les pouvoirs publics doivent prendre une position sur sa prolongation ou sur la mise en place d'un nouveau dispositif.

NOS VOISINS LES CHATS

Nourris par des locataires bienveillants, des chats errants squattaient les rebords de fenêtres et les balcons des logements en rez-de-chaussée de la résidence Le Vernet, à Saint-Amand-Montrond (18). Devant la profusion de ces félins, **France Loire** a passé une convention avec la commune et l'association Pauline qui œuvre au bien-être des félins égarés ou maltraités pour éloigner ces chats des bâtiments et gérer cette population.
C'est ainsi que trois abris, construits par l'association SOS travail et financés par France Loire, ont été installés à l'écart des bâtiments et que quatre locataires ont été habilités à nourrir les animaux, contrôlés et soignés par l'association.

Les salariés en Tri'ode et en vélo

Reims Habitat met à disposition de ses salariés son Tri'Ode et trois vélos à assistance électrique pour leurs déplacements professionnels. Une initiative qui s'inscrit dans le cadre du Plan de déplacements entreprise (PDE) défini par l'OPH avec ses salariés, privilégiant le covoiturage, l'usage des transports en commun et de modes de transport doux.

EDF a pris en charge la TVA lié à l'achat du Tri'Ode. Conçu par la société Véléance et fabriqué en Champagne-Ardenne, ce scooter électrique très stable n'émet pas de CO_2 et ne produit pas de nuisance sonore grâce à son moteur silencieux. Les vélos sont loués à la société Holiday Bike. Sur le site Intranet, un espace permet aux salariés de réserver les véhicules.

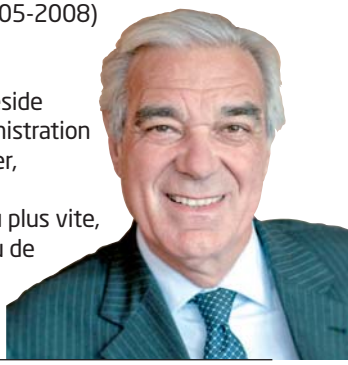
Quand l'art urbain transfigure une fiche industrielle

Jusqu'au 14 juillet 2014, en prélude à la transformation du site en écoquartier, le Fort d'Aubervilliers accueille l'In Situ Art Festival, qui réunit sur une friche industrielle de deux hectares, une quarantaine d'artistes urbains invités en résidence.
Le site, qui va voir disparaître la quasi-totalité des bâtiments militaires, accueillera un projet urbain développé par l'AFTRP, à l'origine de cette initiative culturelle qui a pour thème la transition. C'est l'association Art en ville dont la vocation est de créer des liens entre artistes urbains et acteurs de la ville qui a organisé cet événement.
Des supports atypiques – alcôves, épaves de voitures, parking, palissades – et toutes les façades extérieures des bâtiments sont mis à disposition des artistes qui ont réalisé une soixantaine d'œuvres tel un grand portrait de 1 400 m² au sol d'une ancienne habitante d'Aubervilliers.
La livraison des premiers bâtiments est prévue en 2017 et le site devrait accueillir en 2025 une gare du métro du Grand Paris.

David Walker au travail dans son alcôve.

Nouveau président des ESH

Christian Baffy a été élu président de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) qui tenait, le 5 juin dernier, son assemblée générale à Paris. Il succède à Michel Ceyrac qui n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat.
Diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Dijon, Christian Baffy est, depuis 1978, président directeur général de Baffy SA, groupe d'entreprises de bâtiment dijonnais créé en 1931. Parallèlement, il a occupé notamment les fonctions de président de la Fédération française du bâtiment (2002-2008), de vice-président du Mouvement des entreprises de France (2005-2008) et assure, depuis 2008, la présidence de la SMABTP dont il quittera la direction le 1er septembre prochain. Christian Baffy préside également, depuis 2008, le conseil d'administration d'Immobilière 3F et a été élu, en mai dernier, président de BTP Capital Investissement.
Le nouveau président souhaite s'atteler au plus vite, avec l'appui du conseil fédéral et du bureau de la Fédération, à bâtir un projet collectif pour les ESH.



2e Semaine nationale des Hlm

POUR LA DEUXIÈME ÉDITION DE LA SEMAINE NATIONALE DES HLM, L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT A CHOISI DE METTRE L'ACCENT SUR QUATRE THÈMES : LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, L'INNOVATION ARCHITECTURALE ET SOCIALE, LA PARTICIPATION CITOYENNE ET LE RÔLE D'ACTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR DES ORGANISMES D'HLM.

INTERVIEW

Les habitants au cœur de la Semaine Hlm

Frédéric Paul, délégué général de l'USH, explique les grands enjeux de la deuxième édition de la Semaine nationale des Hlm.

Qu'attendez-vous de cette deuxième édition ?
Nous souhaitons montrer les actions positives concrètes sur le terrain en proposant un regard différent sur l'ensemble des composantes du Mouvement Hlm, en tant que mouvement social : l'Union sociale pour l'habitat, les Fédérations, les Associations régionales, les organismes Hlm et les parties prenantes, habitants, entreprises, architectes… Il n'existe pas d'autres occasions de permettre à cet orchestre du logement social de communiquer sur un plan national.

Pourquoi mettre l'accent cette année, sur les habitants ?
Avec la crise économique et sociale, la montée de la précarité, on voit que le Mouvement Hlm est un acteur global : économique, social, du développement durable, de la citoyenneté. Nous devons construire des réponses globales sur des sujets auxquels la société est confrontée : l'insertion économique notamment. Ces dernières années, le rôle des Hlm, comme acteurs de l'insertion économique, a connu une montée en puissance, notamment dans les clauses d'insertion liées aux marchés dans le programme de rénovation urbaine, mais aussi dans les emplois d'avenir. Le Mouvement Hlm, qui représente 80 000 emplois, aura à terme créé 2 000 emplois d'avenir qui seront pérennisés pour la plupart.
Autre exemple, notre filiale de formation, l'Afpols, mène des actions spécifiques d'insertion autour du métier de gardien afin de remettre des personnes en difficultés dans un parcours professionnel. On peut citer également le programme Igloo qui a permis de réaliser 800 logements en remettant au travail – tout en les formant – des personnes éloignées de l'emploi.
Les Hlm deviennent un acteur sociétal global, comme en témoigne la création de l'Institut de la RSE qui vise à intégrer les principes du développement durable dans le management. Nous devons progresser sur la place des parties prenantes et notamment celle des habitants car ce sont nos meilleurs alliés. Cela va plus loin que la concertation. Il faut créer les conditions pour que les habitants occupent toute la place qu'ils souhaitent pour être acteurs de leur vie quotidienne et cela, sans condescendance. Leur place a déjà progressé (loi Borloo, réforme des OPH, Anru) mais aujourd'hui, le Mouvement Hlm change d'état d'esprit. La Semaine des Hlm montre comment ce changement culturel se traduit dans les actions. Un organisme Hlm est une vigie par rapport à un territoire parce qu'il est présent en continu, durablement, notamment dans les quartiers qui sont la forme de territoires où il y a le plus de fragilités. Nous sommes en situation de porter à la connaissance des autres acteurs les besoins de ces territoires qui ne relèvent pas de notre métier : la présence des services publics, la sécurité, la santé publique, l'école, l'accompagnement des jeunes. Nous ne résoudrons pas ces questions mais nous sommes aux côtés des habitants pour le dire. **S.M., F.X.**

> *« La Semaine des Hlm fait le lien entre notre action institutionnelle, l'exercice du métier, les initiatives des habitants, et les grandes questions de société. »*

Tournage Cache-cache, 3e prix en 2013. © J. Tripier-Mondancin

Absise

Tour(s) Habitat

Caen Habitat

Tournage Les préjugés anonymes, 1er prix en 2013

© jmm pour Efidis

Atlantique Habitations

Moselis

Action interbailleurs à Angers

Pas-de-Calais Habitat

© L. Danière pour l'Opac du Rhône

Construire l'avenir

Rendez-vous annuel citoyen créé en 2013 par le Mouvement Hlm pour promouvoir le rôle des organismes Hlm dans notre société, la deuxième Semaine nationale des Hlm est placée sous le signe « Construire l'avenir », avec pour partenaires : La Poste, La Banque postale, Qualitel, GrDF, Dalkia. Cet événement concerne non seulement les résidents, les salariés des organismes mais également et surtout le grand public, les élus, les médias, les décideurs et relais d'opinion afin de montrer la réalité de l'action des organismes, leur rôle d'acteur économique majeur dans les territoires, leur contribution au développement social et urbain.

La première édition de 2013 avait mobilisé 216 organismes autour du thème « Habiter mieux, bien vivre ensemble », décliné en douze thématiques, illustrant l'ensemble des facettes de l'action des Hlm. 2014 voit cette participation dépassée avec des manifestations diverses, autour de quatre thématiques.

L'écoquartier de Monconseil à Tours doté d'espaces et de jardins publics, de commerces, d'une grande halle sportive, d'un EHPAD et de près de 600 logements dont 30 % sont sociaux, certifiés BBC.
© F. Paillet pour Tour(s) Habitat

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Avec 4,2 millions de logements et plus de dix millions d'habitants, le Mouvement Hlm a une responsabilité importante en matière de développement durable : réduction de la consommation d'énergie, rénovation énergétique des logements, traitement des déchets. Les organismes Hlm se sont engagés à construire des logements économes en énergie et à utiliser des matériaux performants et sains, afin de réduire les charges des habitants. Dès 2012, près de 200 000 logements étaient en cours de labellisation BBC (bâtiments basse consommation) et 42 000 déjà certifiés, sans compter les premières réalisations d'habitat passif et plus récemment, à énergie positive. Ainsi, aujourd'hui, le parc social contribue pour 11 % aux émissions de gaz à effet de serre alors qu'il loge 16 % de la population ; la collecte sélective est mise en place dans 70 % des résidences contre moins de 50 % dans l'ensemble du parc de logements. Enfin, le Mouvement s'est engagé à rénover énergétiquement 800 000 logements parmi les plus consommateurs d'ici à 2020.

INNOVATION ARCHITECTURALE ET SOCIALE

De Le Corbusier à Marcel Lods pour les plus anciens jusqu'à Ricardo Bofill, Jean Nouvel, ou Frédéric Borel, les architectes les plus couronnés ont créé des œuvres de logements sociaux innovants qui font date. Mais l'innovation, c'est aussi intégrer les usages, les besoins et les pratiques des habitants : habitat intergénérationnel, logements adaptés aux personnes âgées ou aux divers handicaps, colocation, logements étudiants. Cette réflexion croisée entre architecture, usages et aménagement du territoire s'illustre également dans les projets de rénovation urbaine qui privilégient deux objectifs principaux : refaire de la « ville ordinaire » dans les quartiers les plus stigmatisés – en restaurant une mixité fonctionnelle et sociale – et bâtir une ville durable plus dense qui maîtrise l'étalement urbain et consomme peu d'espaces naturels et agricoles. Le tout en associant les habitants dès l'amont à la conception des projets.

Foisonnement d'événements à la Prévert

Expositions, plantations, sensibilisation aux gestes verts, présentation de métiers d'avenir, fêtes, signatures de conventions ou de protocoles avec des partenaires ou de chartes de voisinage avec des habitants, rencontres inter-relationnelles, visites de programmes et de quartiers, balades urbaines, art urbain, débats, forums, rencontres, ouverture des portes d'une commission d'attribution, concours de dessins ou de photos, visites d'appartements pédagogiques, portes ouvertes, conférences de presse, spectacles, musique, participation à des salons de l'habitat, inaugurations de programmes, ateliers créatifs, tournois de sport, brocantes, recyclage, semaine de propreté, concours balcons fleuris, kermesses, jumelages, publications, cérémonies d'anniversaire, poses de première pierre, lancement de site Internet…

Promenades urbaines organisées par Paris Habitat. © L. Julliard

Espacil Habitat innove à Gévezé (35) avec la Maison Hélèna qui propose une offre locative adaptée aux locataires et aînés de la commune. © Espacil Habitat

PARTICIPATION CITOYENNE

Si la participation des habitants répond à des obligations légales (concertation lors des travaux de réhabilitation ; élection de représentants de locataires) dans le secteur Hlm, les organismes les associent couramment à des projets très variés : réseaux de correspondants d'immeubles, jardins partagés, manifestations artistiques, fêtes de quartier, chantiers d'insertion, projets avec des jeunes… En soutenant ces initiatives, les bailleurs sociaux créent ou recréent ainsi du lien social et favorisent le vivre ensemble. Par ailleurs, à travers le Pacte d'objectifs et de moyens, signé avec l'Etat en 2013, ils se sont engagés à élargir le champ de la concertation, dans le cadre de la nouvelle politique de la ville.

ACTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR

Le secteur du logement social induit 16 milliards d'euros de commandes par an au secteur du bâtiment, ce qui le place comme un acteur économique majeur dans les territoires, produisant une valeur ajoutée, des bénéfices sociaux et environnementaux. Il joue un rôle contracyclique essentiel en période de crise de la conjoncture immobilière avec un objectif de 120 000 logements par an ainsi que la réhabilitation de 100 000 logements. Une activité qui stimule et soutient l'emploi dans le bâtiment qu'on peut estimer à 140 000 emplois par an. Par ailleurs, c'est un acteur de l'insertion professionnelle au travers de clauses dans les marchés de travaux ou des emplois d'avenir dont le potentiel d'embauches (la plupart pérennes) devrait atteindre 2 000 créations en trois ans. Enfin, avec des loyers inférieurs de 40 % par rapport au secteur privé, le logement social constitue une première étape dans le parcours résidentiel des jeunes ménages et permet de dégager du pouvoir d'achat pour les locataires, en grande partie réinvesti dans l'économie locale. **SM**

L'IFMO, organisme de formation de l'USH, propose une formation nationale qui réunit des habitants de tous horizons. © IFMO

Tournage de Derrière la porte de King Pierre Ngulungu qui a obtenu le 2e prix en 2013.

HLM sur cour (t) : concours de courts métrages

La Semaine nationale Hlm se double d'un concours de courts métrages, accompagné par la Maison du film court : des fictions sur le thème « Construire l'avenir » dont l'action se situe dans une résidence Hlm. Cette année, un jury pluridisciplinaire, constitué de professionnels du logement social, de cinéastes, chercheurs et journalistes, a sélectionné trois fictions inédites qui illustrent le rôle des Hlm : creuset de la solidarité intergénérationnelle ; tremplin vers la socialisation et l'intégration ; filet de sécurité contre les aléas de la vie.

*• **La fille de Baltimore de Jennifer Lumbroso** — Cette année, le père de Sarah, une adolescente issue des quartiers chics de Paris, est parti s'installer dans un Hlm. Imprégnée de préjugés et d'idées reçues, Sarah doit affronter ce moment qu'elle redoute tant : rendre visite à son père dans son nouveau logement.*

*• **On met les voiles, de Anne Aguëro** — Mer d'huile, grand soleil : temps idéal pour un déménagement. Maeva, quatre ans, et sa mère, Claire, quittent le bateau où elles habitaient tant bien que mal pour emménager dans un Hlm. Après bien des péripéties, la visite commence.*

*• **La maladie d'Homer de Diane Valsonne** — Aurore Delattre a 83 ans. Depuis quelques temps, sa mémoire lui fait défaut. Un soir, la vielle dame ne répond pas quand ses voisins, la famille Sakho, frappent à sa porte. Inquiets, ils entrent et trouvent Aurore paisiblement endormie dans son lit. Lorsque la vielle dame se réveille, elle les prend pour sa propre famille.*

FINANCEMENT

Equilibre financier des opérations locatives : nouvelle donne

Désormais le taux de référence du Livret A passe à 2,40 % pour une inflation associée de 1,6 % pour le calcul de l'équilibre financier des opérations locatives.
© Logidôme

Le ministère du Logement et la CDC viennent de modifier, en accord avec l'USH, les hypothèses de taux du Livret A et d'inflation associée proposées pour le calcul des équilibres d'opérations locatives sociales. Les demandes de financement sont instruites à partir de ce nouveau jeu d'hypothèses.

Depuis 2011, le taux de référence du Livret A était de 2,75 % associé à une hypothèse d'inflation de 1,7 %. Or, si d'après les indications disponibles sur l'environnement économique et financier, le taux « structurel » sur 40 ans du Livret A (calculé à partir de tendances macroéconomiques d'inflation et de croissance) devrait rester fixé à 2,75 %, ce taux ne sera atteint qu'après une période de remontée assez longue, d'une douzaine d'années.

Si le taux annuel « économique et arithmétique » moyen du Livret A sur 40 ans reste fixé à 2,75 %, on peut présager que les prêts mobilisés actuellement vont voir la première partie de leur vie se dérouler « sous » la moyenne de 2,75 %, alors même que c'est la période où l'encours est le plus élevé. Pour un emprunt donné, le « taux moyen » financier du prêt (pondéré par les encours) ressortira très vraisemblablement inférieur à 2,75 %.

NOUVELLE DONNE

À partir d'une chronique annuelle de taux du Livret A anticipés, la CDC a donc recherché quel taux moyen financier effectif pouvait être raisonnablement imputé dans les équilibres d'opération actuels pour tenir compte de cette situation. Elle propose de retenir un taux de référence de 2,40 % pour une inflation associée de 1,60 %. Le taux des prêts sera construit sur cette base, soit :

- 3,0 % pour le PLUS (taux du Livret A + 0,6 point) ;
- 2,20 % pour le PLAI (taux Livret A + 0,20 point) ;
- 3,51 % pour le PLS (taux Livret A + 1,11 point).

Avec un différentiel Livret A/inflation passant de 1,05 point à 0,80 point, les équilibres d'opération s'améliorent. Il y a donc un impact « facilitateur » bienvenu pour les projets actuels (souvent « sous équilibrés »)[1].

L'abaissement limité du taux de référence est une manière aussi de répondre aux interrogations de certaines collectivités locales qui arguaient de taux de marché actuellement très faibles pour contester les calculs d'équilibre d'opération, sans suffisamment tenir compte de la variabilité du taux sur une longue période.

Ces éléments de référence seront revus dès lors que la hausse du taux du Livret A fera disparaître cet « effet profil ».

À noter enfin que, comme auparavant, l'évolution des différents postes de dépenses est construite par référence à l'hypothèse d'inflation (cf. tableau).

CONTACTS : USH, DEEF ; Dominique Hoorens, Michel Amzallag ; Tél. : 01 40 75 70 27.

(1) Pour en donner un équivalent :
– à structure de financement actuelle inchangée, le loyer de sortie en ressort plus bas de 2 % (exemple pour un PLUS, 6.20 au lieu de 6.33…) ;
– à loyer de sortie identique, le volume d'emprunt peut être un peu plus élevé et le besoin en fonds propres diminué de 4 000 euros environ.

	Montant annuel initial	Variation annuelle
Dépenses de maintenance	0,6 % du coût de la construction	inflation + 0,1 = 1,7 %
Frais de gestion administratifs et entretien courant	montant moyen par logement	inflation + 0,5 = 2,1 %
T.F.P.B.	selon l'implantation	inflation + 0,5 = 2,1 %
Impayés et vacants	3 % des loyers	

OPH

Livret A : le doublement du plafond reste nécessaire

Dans un communiqué en date du 27 mai, Alain Cacheux, président de la Fédération nationale des OPH, s'inquiète des rumeurs rapportées par la presse, relatives à la remise en cause de la refonte complète du Livret A, et notamment du doublement de son plafond.

Les excédents des fonds d'épargne de la CDC devraient en partie être affectés à la bonification des prêts et non au comblement du trou du déficit budgétaire.

« Malgré l'effort exceptionnel des organismes, notamment sur leurs fonds propres, pour boucler le financement des opérations de construction neuve, les opérations construites aujourd'hui ne conduisent pas à proposer des logements, pourtant sociaux, à des loyers abordables pour la grande majorité de nos concitoyens, et en particulier ceux qui sont en attente d'un logement social.

Les conséquences en sont graves pour tous : pour les locataires dont le loyer grève lourdement leur budget ; pour le budget de l'État, à travers l'augmentation inexorable des aides à la personne (APL notamment) au moment où il s'agit de rétablir les comptes publics ; pour l'équilibre de peuplement des résidences enfin : les organismes étant contraints de ne proposer ces logements qu'à des personnes très modestes, solvabilisées largement par l'APL, afin de ne pas faire basculer l'équilibre, déjà fragile, du budget des ménages.

Pour y remédier, l'augmentation très significative des aides à la pierre est la condition indispensable pour faire baisser les loyers pratiqués à la sortie des chantiers de construction. Or, compte tenu du contexte budgétaire et de la perspective des 50 milliards d'économie à réaliser, des limites désormais atteintes de l'effort financier des organismes sur leurs fonds propres, et malgré l'ampleur de l'engagement financier des acteurs d'Action logement, seule la bonification des prêts accordés par la Caisse des dépôts, diminuant le coût des prêts, peut permettre de faire baisser le loyer de sortie des opérations de construction neuve. Encore faut-il que les excédents des fonds d'épargne de la CDC soient affectés, au moins pour une large part, à cette bonification et non au comblement du trou sans fin du déficit budgétaire.

Le problème posé par l'augmentation du plafond n'est donc pas celui des besoins immédiats en financement des organismes, mais de la capacité donnée ou non à la Caisse des dépôts de faire des placements avec ses excédents, afin de réaliser des surplus d'autant plus significatifs que le marché boursier est à la hausse. C'est d'ailleurs bien ce mécanisme et la volonté de se l'approprier qui conduisent le secteur bancaire à s'opposer, depuis deux ans, à cette mesure bénéfique pour les locataires, le secteur de la construction en France et aussi le budget de l'État. »

AGENDA

Construisons la ville de demain ; quel rôle pour les acteurs du logement social en Europe ?

3 juillet au château de Versailles

Dans le cadre de la manifestation internationale du Solar Decathlon, compétition universitaire organisée du 28 juin au 14 juillet, à l'initiative du Département fédéral à l'énergie des États-Unis, l'USH accueillera l'Assemblée générale de « Housing Europe », la Fédération européenne du logement social. Les deux partenaires organisent une conférence-débat avec, au programme, des thèmes comme l'efficacité énergétique, les logements de demain, écologiques et innovants, ou encore les expériences de villes européennes.

A l'issue de la conférence, sera remis le Prix spécial Logement social du Solar Decathlon Europe 2014.

Inscriptions : agnes.gervois@union-habitat.org

Copropriétaires et syndics Hlm : vos obligations et vos missions vont changer

3 juillet au Kremlin-Bicêtre

La loi ALUR remanie en profondeur le statut de la copropriété dans l'objectif de mettre en place des « filets de sécurité » plus efficaces et notamment lutter contre l'endettement et la dégradation des copropriétés.

Lors de ce *rendez-vous de l'Actu* proposé par l'Afpols, il s'agira de décoder les nouvelles missions et obligations du syndic, du conseil syndical ; de comprendre les mesures techniques comme l'immatriculation des copropriétés, le fonds de travaux ; de mesurer les conséquences de la loi sur les processus et les coûts de gestion des bailleurs sociaux.

Inscriptions : victoria.esteban@afpols.fr ; Tél. : 01 40 75 79 04.

2014-2020 : quelles coopérations acteurs de l'habitat-chercheurs ?

10 juillet à Paris

En juin 2013, le Réseau des acteurs de l'habitat, en collaboration étroite avec le REHAL, Réseau « Recherche Habitat Logement », avait mis en lumière les liens entre le monde professionnel de l'habitat et celui de la recherche et avait exploré les voies et moyens pour promouvoir la multiplication et la diffusion des travaux des chercheurs. Depuis, ces échanges se sont multipliés. La journée sera l'occasion de présenter plus de 140 travaux recensés ces dernières semaines.

Cette journée permettra d'entrer plus encore dans le contenu des recherches en cours ou récentes sur cinq questions bien précises – économiques, sociales et sociétales, environnementales, urbaines – qui intéressent au plus haut point les décideurs aujourd'hui.

Au cours des ateliers, seront présentées, puis débattues avec la salle, des recherches innovantes sur les thématiques abordées. Une table ronde finale permettra à des acteurs de l'habitat et des chercheurs de croiser les regards sur l'ensemble des sujets.

Programme prévisionnel : www.acteursdelhabitat.com

Inscriptions : agnes.gervois@union-habitat.org

EN BREF

Une convention et une attestation. Dominique Aerts, président du directoire d'Habitat 62/59 Picardie et Dominique Mirada, directeur régional Nord-Pas-de-Calais de la Caisse des dépôts, ont signé une convention de partenariat relative aux conditions d'accompagnement financier du plan d'investissement de 83 M€ de prêts sur fonds d'épargne pour accompagner la stratégie patrimoniale du groupe et notamment la réalisation de 500 nouveaux logements et la réhabilitation de plus de 400.
Après une démarche d'évaluation et un exercice de simulation de crise en janvier 2014, l'Office d'analyse des risques publics (OFARP) a délivré l'attestation Cris'éval assortie d'une notation de 4,03 sur une échelle de cotation de 5 (meilleur niveau) à 0 équivalent à « très bon niveau de prévention et de protection ».

Nouveaux services. Habitat 70 propose aux communes du département de Haute-Saône de gérer leurs logements communaux moyennant une rétribution de 7 % des loyers via une convention de trois ans.
Passavant-la-Rochelle est la première commune signataire dans ce département qui compte 1 700 logements communaux. D'autres communes devraient suivre.

Signature par l'Opac 38 d'un avenant au PCL avec les présidents des quatre fédérations ou associations de locataires (CNL38, CLCV38, CSF38 et la CGT Indecosa). Il porte sur le barème indemnitaire et forfaitaire du coût des réparations dites locatives, sur la grille d'abattement pour vétusté des équipements et précise les modalités de réalisation des états des lieux avec visite-conseil.

VIE DES ORGANISMES

Fusion de 3 ESH dans le Sud-Ouest

Un nouvel acteur de référence est né dans le Sud-Ouest : les ESH **Mésolia Habitat, Soliance Habitat** et **Périgordia Habitat** ont annoncé leur regroupement en une seule et même entité que présidera Marc Simon, et dont l'existence sera officielle à compter du 30 septembre 2014. Fort de ses 180 collaborateurs et d'un patrimoine de 15 000 logements, le nouveau Groupe entend jouer un rôle majeur sur l'échiquier local où il se hisse désormais à la quatrième place, derrière le groupe Cilso (Domofrance, Clairsienne…), Aquitanis (OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux) et Gironde Habitat. Son ambition est de développer une offre de près de 750 logements environ par an, en locatif et en accession à la propriété. Dans un environnement de plus en plus concurrentiel, cette évolution correspond à des enjeux d'efficacité et de pérennité, comme l'explique Emmanuel Picard, directeur général : « de manière très volontaire et consensuelle, le Groupe se réorganise pour anticiper sur l'avenir. Adossée à deux actionnaires réunis au sein d'un pacte – la coopérative d'Hlm Le Toit Girondin et la SFHE (groupe Arcade) – la société Mésolia avait déjà des participations dans les deux ESH avec lesquelles elle fusionne. Mais davantage qu'une fusion-absorption, il s'agit de mutualiser nos moyens, à effectifs constants, pour créer un nouvel acteur régional, plus lisible et plus visible, en capacité de répondre aux enjeux locaux de la politique de l'habitat. Ce nouvel organisme, dont le siège sera basé à Bordeaux, disposera de deux directions territoriales, l'une à Libourne, l'autre à Bergerac, afin d'accompagner le développement du logement sur chaque territoire, en secteur rural comme en secteur tendu ». **P.B.**

Nouvelle identité visuelle

Estuaire de la Seine groupe Logeo

L'entreprise sociale pour l'habitat **Estuaire de la Seine** (6 000 logements, groupe Logeo), fortement ancrée dans le territoire de la Pointe de Caux (76), se dote d'une nouvelle image plus moderne et plus parlante. C'est à l'occasion de la publication des résultats de l'enquête de satisfaction triennale révélant un taux de satisfaction globale de 91 %, en progression de 3 points par rapport à 2010, que Alain Caron, directeur, a annoncé le déploiement d'une nouvelle identité visuelle incarnant à la fois l'ambition renouvelée et la démarche qualité de l'organisme.
La sphère « bleu-canard », bien connue sur le territoire, qui portait jusque là l'image du bailleur social a laissé place à trois « galets » de couleur voulant incarner le triptyque qui caractérise, selon son directeur, l'action, au quotidien, d'Estuaire de la Seine : l'équilibre dans les choix, la force dans les initiatives, la simplicité dans l'approche.

NOMINATIONS

Caen Habitat

Sylvie Morin-Mouchenotte a été élue présidente de Caen Habitat. Âgée de 54 ans, conseillère municipale et communautaire, elle est titulaire d'une maîtrise carrière judiciaire, d'un DES Droit de l'entreprise et est avocate au barreau de Caen.
L'office gère 10 000 logements dans l'agglomération caennaise.

Paris Habitat

Roger Madec, sénateur et conseiller de Paris, ancien maire du 19e arrondissement, a été élu président de Paris Habitat, succédant à Jean-Yves Mano. Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre devient vice-président. Priorité du nouveau président : l'amélioration de la qualité du service rendu et de la gestion locative.
Il souhaite également renforcer la dynamique de production de logements afin de répondre à l'objectif de 30 % de logements sociaux en 2030 fixé par la mairie de Paris.

CUS Habitat

© G. Engel

Le nouveau conseil d'administration a réélu à la présidence de l'Office, **Philippe Bies,** en fonction depuis mai 2008.
L'organisme prévoit de livrer, en 2014, 297 logements neufs.

HABITANTS

Cap Eurêka, concertation en continu

C'est une première pour **Coopération et Famille** (groupe Logement Français) qui a organisé cette «confrontation» directe avec l'ensemble des amicales présentes sur son patrimoine.
La conférence-débat, préparée et animée par la direction mais aussi par deux représentants CNL et CLCV des locataires, a réuni plus de 45 participants.
Le bailleur a créé en 2012 «Cap Eurêka» en vue de renforcer sa pratique de la concertation pour prendre en compte, dans son action, le point de vue et les attentes des habitants; ce dispositif est doté d'un règlement intérieur et de trois pôles de travail (partage d'expériences, réflexion/action, médiation) réunissant le bailleur et les membres des amicales.
La rencontre a permis, dans un premier temps, de rendre compte des travaux menés toute l'année dernière, à savoir plus de 20 réunions de travail qui ont porté sur la gestion des charges, celle des déchets ménagers et des encombrants et la mise en place d'un dispositif de médiation bailleur/locataires pour résoudre les situations contentieuses.
Le deuxième temps était consacré à l'expression libre des amicales pour approfondir des problématiques nécessitant des actions correctrices tels la mission du gardien, l'accompagnement des travaux… Si les échanges furent parfois âpres, ils ont permis aux deux parties de projeter des solutions communes. «La gestion du cadre de vie et de la relation aux habitants n'est pas une science exacte: nous devons la construire avec les amicales puis la partager, pour mutualiser les bonnes pratiques. Cela n'est possible que si nous dépassons le rapport de forces habituel pour créer les conditions d'un dialogue direct et transparent, où chacun assume ses responsabilités et s'engage sur la voie du progrès», a conclu Eric Madelrieux, président du directoire de Coopération et Famille.
A l'issue de la manifestation, le bailleur a pris différents engagements auprès des amicales et leur a donné rendez-vous en 2015 pour une nouvelle rencontre. **V.S.**

Favoriser un dialogue franc, direct, sans langue de bois pour faire émerger les motifs d'insatisfaction et construire des solutions partagées. © J.-C. Guilloux

Des animations organisées avec Sarthe Educ'Environnement, association qui développe des actions dans le domaine environnemental en milieux scolaire et non scolaire.

Soif d'apprendre

Le 14 mai dernier, **Sarthe Habitat** a organisé, dans la cité du Minerai, à Loué, une animation ludique et pédagogique. Objectif: sensibiliser les enfants des locataires aux économies d'eau, grâce au partenariat noué avec le réseau d'associations d'éducation à l'environnement et au développement durable Sarthe Educ'Environnement et avec la commune.
Au programme, identifier les lieux de gaspillage, apprendre les astuces et éco-gestes associés. Le bailleur – qui propose chaque année, avant l'été, des animations gratuites dans les quartiers à destination des enfants – a retenu les économies d'eau comme thème pour 2014, en lien avec sa démarche RSE et le développement durable.

L'art au quotidien

Au mois d'avril, vernissage et moments de convivialité autour de la photographie d'art.

En Haute-Garonne, le **Groupe des Chalets** porte un projet destiné à familiariser ses locataires à la photographie d'art, au travers de l'exposition «Elégance», organisée par l'association Biz'Art Pop dans six résidences et deux agences locatives de Toulouse et sa proche agglomération, de février à octobre.
L'objectif est de donner à voir aux locataires des œuvres d'artistes mondialement connus pour démocratiser la photographie d'art, de rendre cette dernière accessible dans l'environnement direct des habitants des logements sociaux et d'éveiller leur curiosité sur un domaine qui ne leur est pas forcément familier. Le second objectif est de proposer des moments de rencontre, de recréer du lien social entre voisins locataires et avec le bailleur à l'occasion de vernissages. Mais le Groupe des Chalets a souhaité aller plus loin en donnant une dimension participative au projet, par l'organisation d'un concours photo sur le thème du «jeu» qui rende les locataires autant témoins qu'acteurs. **P.B.**

HANDICAP

Double réponse pour le handicap psychique

A Villecresnes (94), **le groupe Polylogis** a inauguré, un Foyer d'accueil médicalisé de 48 logements et un Service d'accompagnement médico-social de 30 places à destination d'adultes handicapés psychiques.
Gérée – médicalement, socialement et financièrement – par la Fondation les Amis de l'Atelier, cette double opération a été menée en partenariat avec Logirys[1], filiale de Polylogis et spécialiste du logement des personnes âgées et des personnes handicapées qui en a assuré la maîtrise d'ouvrage et le portage financier.
Pour Daniel Biard, président du comité exécutif du Groupe : « ce projet a pour particularité d'avoir été réalisé dans des délais très courts. Un peu plus de trois ans seulement se sont écoulés entre la signature des actes, l'obtention du permis de construire et la fin du chantier de construction, ce qui est un exploit pour ce type d'opération… ».

• Le Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH) de 30 places constitue une réelle alternative à l'obligation d'admission en institution spécialisée. Il a pour vocation de favoriser l'autonomie et le maintien des personnes handicapées psychiques à domicile tout en favorisant les liens familiaux et sociaux.
L'opération, conforme à « l'exigenciel Région IDF », fait l'objet d'une certification RT 2005 BBC. Coût de l'opération : 11 M€ TTC, financée en partie par le Conseil général du Val-de-Marne et la Région Île-de-France.

• Le Foyer d'accueil médicalisé (FAM), pour les personnes moins autonomes, accueillera 48 résidents jour et nuit. **V.S.**

(1) Les ESH Logistart et Logirys ont un nouveau directeur, depuis le 5 juin 2014 : Francis Irlande, jusqu'ici adjoint à la direction du patrimoine de Logirep, autre filiale du groupe.

Des jardins extérieurs sont prévus pour les résidents ; Arch. : agence Noé Préveral.
© C. Mercier

Une étape vers l'autonomisation

L'inauguration s'est déroulée en présence des anciens propriétaires du bâtiment qui comptait, parmi ses membres, une jeune femme handicapée moteur : Camille, à l'origine du nom de la résidence.

Un immeuble ancien, situé au cœur de la bastide de Sauveterre-de-Guyenne (33), a été acquis par **Soliance Habitat** au moyen d'un bail emphytéotique signé avec la commune, pour y réaliser sept appartements et un local collectif résidentiel. L'objectif de cette acquisition-amélioration : permettre aux salariés de l'ESAT local d'accéder à un logement autonome à proximité de leur lieu de travail. Cet ESAT emploie, dans le domaine viticole et agricole, des personnes handicapées malvoyantes et malentendantes.
Une opération qui conjugue la réhabilitation d'un patrimoine ancien, un aspect architectural, un aspect économique – en ramenant dans le cœur du bourg sept ménages – et du développement durable en permettant aux salariés logés de limiter leurs déplacements et les frais inhérents.
Ce projet a reçu le soutien financier de l'État, du Conseil général et de la Caisse des dépôts.

C'est pas du jeu ! Ou le handicap dans la vie de tous les jours

Dans le cadre de ses actions de sensibilisation en faveur du handicap de l'enfant, l'association **Kemil et ses amis,** reconnue d'utilité publique, en partenariat avec les Éditions Tartamudo, a publié un album de bande dessinée.
Le livre relate avec humour des histoires vécues par des familles touchées par le handicap. Cette BD s'adresse à tout public, touché ou non par le handicap.
Prix : 12 € + 2 € de frais de port ; www.kemiletsesamis.org

ÉNERGIE

Valorisation des CEE

Le Réseau Batigère et EDF ont signé le 25 avril une nouvelle convention de valorisation des Certificats économies d'énergie (CEE) d'une durée de quatre ans. 2500 GWh cumac* d'économies d'énergie sont escomptés pendant cette période. Cette convention prolonge les deux précédents protocoles d'accord successifs avec 1300 GWh de CEE générés grâce aux travaux réalisés sur le parc de logements des ESH du Réseau Batigère depuis la première convention.
C'est le GIE Amphithéâtre, plateforme de compétences et d'expertises mutualisées, qui a défini une stratégie énergétique globale et commune à toutes les sociétés du Réseau. Le service Développement immobilier et patrimoine assure des missions de coordination, d'expertises, de veilles réglementaires et de diffusion des bonnes pratiques, à l'image du dispositif mis en place sur l'exploitation des CEE. Un comité de pilotage, constitué de référents EDF et des ESH du Réseau Batigère qui ont adhéré de façon volontaire à ce dispositif de mutualisation, assure le bon suivi du partenariat.

PERSONNES ÂGÉES

Le grand âge, une priorité chez MMH

Visite de courtoisie par Jean-Paul Cruciani, directeur général de MMH, accompagné de ses adjoints, à une locataire.

Par le biais de la stratégie patrimoniale, de la gestion locative et des services de proximité, **Meurthe et Moselle Habitat (MMH)** développe des actions en faveur de l'accompagnement au vieillissement et au handicap. L'offre s'étoffe avec de nouvelles solutions alternatives, comme des résidences accompagnées proposant des services intégrés ou des résidences destinées prioritairement aux personnes âgées. Plus généralement, 5 % des constructions neuves livrées bénéficient d'adaptations spécifiques.
Cela n'empêche pas le bailleur de favoriser le maintien à domicile par plusieurs leviers (études par commune et par bâtiment, recensement de l'offre de logements adaptés, développement de services, recours à la téléalarme et à la domotique, travaux d'adaptation à la demande des locataires dans 65 logements en 2013) et de gérer par ailleurs six foyers pour personnes âgées.

AMÉNAGEMENT

Après avoir abrité une institution pour sourdes et muettes, un commissariat de police, les services de la préfecture, le bâtiment situé en plein centre de Bordeaux va être transformé en logements.

Mobilisation du foncier public

Accélérer la mobilisation du foncier public fait partie des mesures de soutien à la construction avancées fin mai par la ministre Sylvia Pinel, qui a appelé les préfets à faire émerger des projets réalisables sur des terrains identifiés. Depuis l'instauration du dispositif de décote sur l'achat de terrains publics, par la loi du 18 janvier 2013, plusieurs cessions de foncier ont déjà eu lieu, à Caen, à Grenoble ou à Toulouse pour y construire du logement notamment social. C'est maintenant au tour de Bordeaux, où **Gironde Habitat** a été retenu par l'État pour acquérir l'ancien commissariat, à Castéja, en plein centre-ville.
Le site de 21 000 m² comprend un bâtiment classé aux Monuments historiques (dans lequel était installé le commissariat) ainsi que des espaces à urbaniser à l'arrière. Au total, l'OPH du département de la Gironde devra payer 12 millions d'euros, un montant qui intègre une décote de près d'un tiers de la valeur de ce bâtiment, estimé par France Domaine à 18 millions d'euros. « La décote permet de faire du logement social à un endroit où le marché immobilier nous l'interdit. Il s'agit d'une opération de recyclage, avec préservation du bâtiment classé. Nous avons répondu au cahier des charges – prévoyant 75 % de logements et 25 % d'équipements – avec un programme d'aménagement, ce qui garantit le portage et la cohérence d'ensemble. Pour ce faire, nous avons rencontré toutes les instances concernées, mais aussi identifié et chiffré les risques dans une démarche de partenariat », commente Sigrid Monnier, directrice générale de l'office.
Le volet habitat comprend 224 logements, répartis en 133 logements locatifs sociaux (dont 46 équivalents PLAI en FJT, 63 PLUS et 24 PLS), 36 logements en accession sociale à la propriété et 55 logements privés en accession libre. Le projet d'aménagement intègre aussi la réalisation d'équipements, tels une résidence hôtelière de 50 places, une école maternelle pour le compte de la mairie de Bordeaux, un parking souterrain de 150 places, un local associatif et, enfin, la réhabilitation d'une ancienne chapelle aux peintures remarquables. **P.B.**

NOUVELLES RÉALISATIONS

< Le Havre (76). La résidence Démidoff, 24 logements PLUS, s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain de la ville basse. Côté rue, le jeu subtil d'assemblage de volumes originaux (grande verticalité en devers, loggia en couronnement) est renforcé par le contraste des teintes et des matériaux. Le socle est traité avec un revêtement de type brique de teinte sombre et les éléments de maçonnerie avec une isolation par l'extérieur et trois finitions : un enduit blanc, des panneaux composites de couleur verte, et des panneaux de zinc prépatiné. Les garde-corps sont en verre opalescent. Côté cour, la façade offre les mêmes qualités de traitement. Les toitures-terrasses gravillonnées accueillent des panneaux solaires thermiques. Et les menuiseries extérieures ont une finition alu gris anthracite. Arch. : Alexis Korganow.
Dialoge

Eterville (14). De la rencontre > entre la commune d'Eterville et Logipays est né un projet de construction de logements superposés où chacun dispose d'un jardin privatif. La résidence du Pré du Vallon, livrée fin avril, est constituée de quatre T3 et quatre T4, tous financés en PLUS à l'exception d'un logement en PLAI. Les pavillons bénéficient du label Cerqual BBC Effinergie.
Coût de l'opération : 1,35 M€. Arch. : J.-Y. Houel.
Logipays

v Epinal (88). Un ensemble résidentiel a été implanté à l'entrée de la ville, à proximité des commerces. Il comprend 20 logements (deux T5, quatre T4, dix T3 et quatre T2) labellisés BBC. La structure est en panneaux bois et les logements sont raccordés au chauffage urbain.
Le coût est de 2,4 M€ avec notamment un financement Anru (420 000,00 €).
Arch. : Atelier Dau-Olivier Pare.
Épinal Habitat

Lyon (69). > La résidence « Les Augustins » est un programme de densification construit en lieu et place d'un ancien bâtiment du bailleur social datant de l'après-guerre dans le quartier très prisé de la Croix rousse. Elle compte 11 logements PLUS et 3 PLAI, allant du T2 au T5 (dont deux adaptés aux seniors et un aux personnes à mobilité réduite et en rez-de-chaussée) ainsi qu'un local commercial. L'ESH a également réaménagé le local de l'Union sportive des cheminots lyonnais ainsi que le terrain de boules attenants à la résidence.
Arch. : Tempo architecture.
ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

v Clermont-Ferrand (63). Ce petit collectif de sept logements, La Courette, à proximité de la gare, allie cinq appartements rénovés (de type 2 et 3) et deux appartements neufs (un T2 avec patio privatif et un T4 en duplex), autour d'une cour intérieure aménagée derrière un porche en bois.
Dans la partie rénovée, le charme de l'ancien a été préservé (paliers ornés de tomettes, parquets, moulures et cheminées) et le bâtiment remis aux normes d'aujourd'hui. Coût de l'opération : 1 200 K€.
Arch. : Intersite.
Logidôme

RÉNOVATION

Bois et solaire à Aix-en-Provence

Electricité, menuiseries, confort thermique, plomberie, ventilation, chauffage : deux millions d'euros de travaux ont été effectués par **Pays d'Aix Habitat** pour rénover la résidence La Chevalière (61 logements), à Aix-en-Provence. Le soutien de l'Europe – via les fonds FEDER –, de l'Ademe et de la communauté du Pays d'Aix, à hauteur d'un million d'euros, a permis le financement des travaux d'isolation et d'une nouvelle production d'énergie avec, à la clé, des charges moindres pour les locataires. Le tout nouveau système de chaufferie bois/gaz (chauffage) et solaire (eau chaude sanitaire), emblématique de cette réhabilitation, a été mis en service pour la saison de chauffe 2013/2014. La chaudière est alimentée par des plaquettes de bois produites localement, dans le Luberon. Le bois-énergie était justement le thème de la dernière rencontre du Club développement durable et stratégie énergétique de l'Association régionale Hlm PACA Corse, qui s'est tenue au siège de l'office Pays d'Aix Habitat, suivie de la visite de la chaufferie-bois. **P.B.**

« La Banane » fait peau neuve

La fin des travaux de réhabilitation de l'immeuble « La Banane », surnommé ainsi en raison de sa forme, a été célébrée, en mai dernier, par une manifestation en présence des habitants. Cette opération de réhabilitation menée par **Le Toit Angevin**, à Trélazé, marque le point final du PRU de grande envergure qui s'est déroulé depuis 2004 sur l'ensemble du quartier.

Cet immeuble, construit dans les années 60, a fait l'objet d'importants travaux à hauteur de 42 600 € par logement.

La réhabilitation, débutée en février 2013, a porté aussi bien sur les intérieurs, les extérieurs que les communs, avec en priorité l'amélioration des performances énergétiques, le DPE faisant un bond de la classe D à la classe B, grâce notamment à une isolation extérieure complète. Autres travaux : réaménagement des caves, réalisation d'une dalle béton, réfection complète des dix cages d'escalier. Dans les logements, salles de bains et cuisines ont fait l'objet d'embellissement des sols aux plafonds. Enfin, une mise aux normes de l'électricité a été effectuée et la toiture entièrement revue. Coût de l'opération : 2,9 M€, soit 42 600 €/logement.

Pour faciliter les relations entre les entreprises intervenantes et les locataires, le cahier des charges de la maîtrise d'ouvrage prévoyait un poste de coordinateur sur site. Zahra Ghinous, recrutée sur ce poste, a réalisé un accompagnement logistique, social et humain.

Parallèlement à l'opération de réhabilitation, un projet artistique soutenu par le Fonds d'innovation sociale des ESH a été mené par Eric Divay, artiste plasticien, fondateur de l'association Art'm pour créer des mosaïques qui viennent désormais décorer les cages d'escalier de l'immeuble. **P.B.**

ACCESSION

Pour la première opération d'accession sociale dans le cadre de l'ORU de la Reyssouce, Bourg Habitat propose un programme de qualité faisant la part belle au végétal. Arch. : Archi Groupe.

Accession sociale en zone Anru

Au début du mois de mai, à deux pas du centre-ville de Bourg-en-Bresse, **l'OPH Bourg Habitat** a lancé la commercialisation du programme Les Jardins du Parc acquis en VEFA. 50 appartements du T2 au T4 (46 à 100 m²) répartis en trois petits immeubles, avec ascenseurs, garages, grandes terrasses ou jardins et vidéophonie.

C'est la toute première opération du genre que met en vente le bailleur sur le quartier Verchère, après les travaux de déconstruction-reconstruction-réhabilitation menés depuis 2006, dans le cadre de la rénovation urbaine de La Reyssouce.

Les appartements en accession sociale à la propriété sont proposés au prix moyen de 2 213 euros/m², contre 2 500 euros/m² en centre-ville. La campagne d'affichage effectuée dans la presse et le site créé pour l'occasion qui propose une visite en 3D, ont d'ores et déjà suscité l'intérêt des habitants.

L'opération répond aux exigences de développement durable, mais aussi d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

JOURNÉE PROFESSIONNELLE

La maîtrise d'ouvrage d'Hlm demain : ruptures ou évolutions ?

24 juin à Paris

Les organismes Hlm ont dû faire face aux évolutions techniques, règlementaires, contractuelles et financières dans le champ de l'aménagement et de la construction qui ont entraîné des modifications dans le rôle, les missions et les modes d'exercice de la maîtrise d'ouvrage.

Pour faciliter leur accès au foncier, présenter une prestation globale aux collectivités, les bailleurs recourent de plus en plus fréquemment à des coopérations ou à des mutualisations de moyens. Par ailleurs, le développement des contrats globaux et de la VEFA font évoluer les métiers de la maîtrise d'ouvrage et nécessitent un renforcement des compétences des collaborateurs.

Inscriptions : agnes.gervois@union-habitat.org

TAXE SUR LES SALAIRES

Rappel des principales règles applicables

Tous les employeurs sont, en principe, soumis à la taxe sur les salaires mais, en réalité, le champ d'application effectif de cette taxe est assez limité car les entreprises soumises à la TVA sur au moins 90 % de leur chiffre d'affaires en sont exonérées.

En pratique, la taxe sur les salaires concerne donc essentiellement le secteur bancaire, le secteur des assurances, le secteur hospitalier, les associations, mais aussi les organismes Hlm dès lors qu'une partie importante de l'activité de ces entreprises échappe à la TVA. Cela étant, lorsque l'employeur exerce à la fois des activités soumises à TVA et des activités non soumises à TVA, ce qui est le cas des organismes Hlm, il ne paie la taxe sur les salaires que sur une partie des rémunérations versées à ses salariés.
Les modalités de calcul de cette taxe sont donc, sur certains aspects, assez complexes et cet article a pour objet de rappeler les principales règles applicables (voir tableau ci-contre).

COMMENT CALCULER LE RAPPORT D'ASSUJETTISSEMENT À LA TAXE SUR LES SALAIRES ?

Avant 1993, le rapport d'assujettissement à la taxe sur les salaires était défini comme le complément à 100 du prorata de déduction de TVA (« contreprorata »). Désormais, ce calcul est autonome.
Pour la taxe sur les salaires, la loi (article 231 du Code général des impôts) indique qu'il s'agit du rapport entre le chiffre d'affaires qui n'a pas été passible de la TVA et le chiffre d'affaires total.
Elle précise que « le chiffre d'affaires total mentionné au dénominateur du rapport s'entend du total des recettes et autres produits, y compris ceux correspondant à des opérations qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA », et que « le chiffre d'affaires, qui n'a pas été passible de la TVA mentionné au numérateur du rapport, s'entend du total des recettes et autres produits qui n'ont pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ».

Lorsque l'employeur a à la fois des activités soumises à TVA et des activités non soumises à TVA, il ne paie la taxe sur les salaires que sur une partie des rémunérations versées à ses salariés.

Cette définition légale n'est pas très précise, les termes de « chiffre d'affaires », « recettes » et « autres produits » pouvant renvoyer à différentes définitions.
Cette situation est à l'origine de différents d'interprétation, notamment s'agissant de la prise en compte, ou non, des livraisons à soi-même de biens immobilisés dans le calcul de ce rapport.
Ainsi, selon le tribunal administratif de Montpellier (8 novembre 2012, n° 1102379), les livraisons à soi-même, bien que ne constituant pas une recette pour l'entreprise, doivent être prises en compte au dénominateur du rapport d'assujettissement (elles doivent être regardées comme génératrices de produits). Mais le tribunal administratif de Montreuil (n° 1101898, 20/09/2012) a pris une position différente. Il se réfère à l'article 222-2 du plan comptable général, selon lequel « le chiffre d'affaires correspond au montant des affaires réalisées par l'entité avec les tiers dans le cadre de son activité professionnelle normale et courante » pour dire que la livraison à soi-même d'un immeuble constituant une immobilisation doit être exclue du calcul.
Le présent article ne prétend pas trancher cette question sur laquelle d'autres décisions de justice sont en attente.
En revanche, on note que le Bulletin officiel des impôts qui traite du mode de calcul de ce rapport a récemment été mis à jour (BOI-TPS-TS-20-30- du 22 janvier 2014). Il est intéressant de connaître la position de l'administration fiscale, même si son interprétation est susceptible d'être discutée (on rappelle, très schématiquement, que dans le domaine fiscal, les contribuables peuvent contester l'interprétation donnée par l'administration dans le bulletin officiel des impôts s'ils estiment qu'elle est contraire à la loi et que, à l'inverse, ils peuvent, se prévaloir des solutions favorables qu'elle contient, même si celles-ci vont au-delà de ce que prévoit la loi).
Le Bulletin officiel des impôts rappelle, qu'en principe, le calcul du rapport intègre toutes les recettes et autres produits, même s'ils n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA. Toutefois, il admet qu'on ne prenne pas en compte :

- les « subventions à caractère exceptionnel et les subventions d'équipement » ;
- les produits financiers non soumis à TVA lorsque leur montant total n'excède pas 5 % du montant total des recettes et produits ;
- les « indemnités reçues en réparation de dommages consécutifs à des sinistres ou à des calamités naturelles » ;
- les « cessions de biens d'investissement corporels ou incorporels » (que ces cessions aient été imposées ou non à la TVA) ;
- les « encaissements de sommes perçues pour le compte d'un tiers pour lui être reversées, ou perçues d'un tiers pour être réparties intégralement à d'autres personnes dans le cadre d'un mandat ».

Le Bulletin officiel des impôts indique, par ailleurs, que « les sommes ne correspondant pas à du chiffre d'affaires ou des recettes ne sont à inscrire ni au numérateur ni au dénominateur du rapport d'assujettissement. Il en est ainsi notamment des prestations de services internes à une même

entité juridique, des livraisons à soi-même de biens immobilisés imposées à la TVA ou encore des différents encaissements non soumis à la TVA perçus par un intermédiaire qui relève des dispositions du 2° du II de l'article 267 du CGI (« débours ») ».
Ce dernier paragraphe a été réécrit lors de la mise à jour du Bulletin officiel des impôts en janvier 2014 (la rédaction antérieure était moins affirmative concernant l'exclusion des livraisons à soi-même de biens immobilisés).
On note, en revanche, que ce texte ne donne aucune indication explicite s'agissant des livraisons à soi-même autres que sur les immobilisations taxables.
Faute d'indications, on peut se reporter au Bulletin officiel des impôts relatif au coefficient de déduction de TVA (ex-prorata) car, même si les deux modes de calculs sont indépendants, ils continuent d'obéir à une même logique. Ce texte indique que pour calculer le coefficient de déduction de la TVA, il convient de prendre en compte « les prestations de services à soi-même et les livraisons à soi-même de biens autres que les immobilisations taxables » (BOI-TVA-DED-20-10-20-20130610). On peut considérer que la même solution s'applique pour le coefficient de la taxe sur les salaires.
En dernier lieu, rappelons que lorsque l'entreprise a constitué des secteurs distincts d'activité pour les besoins de la TVA, elle doit déterminer la taxe sur les salaires en appliquant aux rémunérations des salariés, affectés spécialement à chaque secteur, le rapport d'assujettissement propre à ce secteur. En revanche, pour les rémunérations des salariés concurremment affectés à plusieurs secteurs, la taxe sur les salaires doit être déterminée en leur appliquant le rapport d'assujettissement général de l'entreprise (cf. BOI-TPS-TS-20-30 n° 190).

THÈME : Taxe sur les salaires.

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

Assiette de calcul de la taxe	La base de la taxe sur les salaires est alignée sur l'assiette de la CSG applicable aux salaires et assimilés, définie à l'article L. 136-2 du Code de la sécurité sociale. Toutefois, la rémunération versée au titre de certains contrats est exonérée (contrat d'accompagnement dans l'emploi…). Pour les entreprises partiellement soumises à la TVA : les rémunérations imposables sont prises en compte au prorata du rapport existant, au titre de l'année civile précédant celle du paiement des rémunérations, entre le « chiffre d'affaires » non imposé à la TVA et le « chiffre d'affaires » total hors TVA (« rapport d'assujettissement »).	**Remarque :** c'est la loi n° 2012-1404 du 17 décembre 2012 qui a aligné l'assiette sur celle de la CSG applicable aux revenus d'activité (précédemment, on retenait l'assiette des cotisations de Sécurité sociale). Cette réforme a conduit à majorer l'assiette, notamment des sommes versées au titre de la participation, de l'intéressement, de certaines contributions patronales de retraite supplémentaire et de prévoyance complémentaire…
Barème (métropole - 2014)	Le taux normal de 4,25 % s'applique à l'ensemble des rémunérations imposables. Des majorations de taux s'appliquent ensuite à la fraction des rémunérations individuelles annuelles qui excède certains seuils : • majoration de 4,25 % (soit 8,50 % au total) pour la fraction des rémunérations comprise entre 7 666 € et et 15 308 € ; • majoration de 9,35 % (soit 13,60 % au total) pour la fraction des rémunérations comprise entre 15 309 € et 151 208 € ; • majoration de 15,75 % (soit 20 % au total) pour la fraction des rémunérations excédant 151 208 €.	**Remarque :** s'agissant des entreprises partiellement soumises à TVA, il convient d'abord d'appliquer la répartition du montant total de chaque rémunération individuelle entre les tranches du barème progressif, puis d'appliquer les taux d'imposition à la fraction des tranches résultant de l'application du rapport d'assujettissement.
Déclaration et paiement	La taxe est réglée : • tous les trimestres si le montant acquitté au titre de l'année précédente est compris entre 4 000 € et 10 000 € ; • tous les mois s'il est supérieur à 10 000 €. Pour les établissements publics, le versement se fait par trimestre. Chaque versement est accompagné d'un relevé (imprimé n° 2501), sauf le dernier de l'année. Une déclaration annuelle (n° 2502) doit être faite avant la fin du mois de janvier de l'année suivante.	**Remarque :** les entreprises partiellement soumises à TVA doivent, en principe, calculer la taxe en utilisant le rapport d'assujettissement résultant du chiffre d'affaires de l'année précédant le versement des rémunérations. Si, en début d'année, elles ne connaissent pas encore ce rapport, elles peuvent utiliser un rapport provisoire, mais doivent alors régulariser leur situation, en fonction du rapport définitif, avant le 15 mai (ou le 15 juillet en cas de versement trimestriel).

DÉTECTEURS DE FUMÉE

Nouvelles obligations des parties

La loi[1] ALUR modifie, dans son article 3, les dispositions de la loi 2010-238 du 9 mars 2010 concernant l'obligation de mise en place de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation. Quelle est désormais la situation du bailleur ? Quelles sont ses obligations ? Et celles du locataire ? Petit vade-mecum pour s'y retrouver.

Sur qui pèse l'obligation d'installer un détecteur de fumée ?
C'est désormais au propriétaire (le bailleur) qu'incombe l'obligation d'installer un détecteur de fumée.

A quelle date cette obligation doit-elle être remplie ?
La date est inchangée : l'obligation doit être remplie au 8 mars 2015.

Que se passe-t-il si le logement est occupé par un locataire à la date du 8 mars 2015 ?
Dans ce cas particulier, la loi prévoit que le bailleur puisse satisfaire à son obligation selon deux modalités :
- la fourniture d'un détecteur au locataire en place (en ce cas, ce dernier installera lui-même son détecteur) ;
- le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Quelles précautions prendre dans les cas de figure susvisés ?
- Si le bailleur fournit le détecteur au locataire, cette fourniture se fera en contrepartie d'une attestation dûment signée par le locataire, indiquant expressément qu'il lui a été remis, à telle date, un détecteur et ceci en application de l'article 2 de la loi 2010-238 du 9 mars 2010 relative aux détecteurs de fumée.
La même attestation précise que le locataire s'engage à installer le détecteur fourni et dégage le bailleur de toute responsabilité en la matière.
- Si le bailleur rembourse le détecteur : la facture de l'achat du détecteur sera exigée, une attestation de l'installation du détecteur sera également signée du locataire (cf. supra).

C'est au locataire que revient l'obligation de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif.

Faut-il l'autorisation du locataire pour pénétrer dans le logement afin de procéder à l'installation du détecteur ?
Non, l'obligation faite au bailleur a un fondement légal. Le locataire devra seulement être averti de l'intention du bailleur.

Que faire si le locataire refuse ?
La preuve du refus devra être constituée : une lettre recommandée avec AR sera adressée au locataire, le mettant en demeure d'ouvrir la porte afin que le bailleur puisse remplir son obligation d'installation.
Si le refus persiste, le tribunal d'instance pourra être saisi, par la voie de l'injonction de faire.

Sur qui pèse l'obligation d'entretien du détecteur ?
C'est au locataire que revient l'obligation de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. Il lui appartient également de procéder, si nécessaire, au renouvellement du détecteur, tant qu'il occupe le logement.

Quelle obligation lors de la relocation du logement ?
Le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux. La remise en état éventuelle du dispositif pourra être imputée au locataire sortant, en vertu de son obligation d'entretien et de renouvellement.

Le bailleur peut-il se substituer au locataire dans l'obligation d'entretien du dispositif ?
La loi ayant prévu que l'obligation d'entretien incombe au locataire, le bailleur devra solliciter un mandat individuel de chaque locataire s'il souhaite faire assurer lui-même l'entretien des dispositifs.

Peut-on recourir à un accord collectif de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 pour proposer aux locataires un contrat d'entretien des détecteurs ?
Non, l'accord collectif rend applicable à tous (y compris aux opposants) la mesure proposée ; les conditions requises (cf. supra : accord individuel de chaque locataire) ne sont donc pas remplies.
Dès lors, il ne peut être imposé aux locataires, par voie d'accord collectif, un contrat d'entretien des détecteurs.

THÈME : Détecteurs de fumée.

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

(1) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

la sérénité

VPSitex

le spécialiste de la protection du patrimoine immobilier vacant

VPSitex préserve, surveille, protège votre parc immobilier.

/ dissuasion & détection

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

/ protection & prévention

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

/ sécurité & intervention

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

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

Sécurisez votre patrimoine. Préservez la valeur.

protection mécanique et électronique, valorisation
logement | tertiaire | chantier

vpsitex.fr

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

L'INTRATONITUDE

Regardez-moi cette élégance, cette robustesse ...

Crédits photos : ©Fotolia

... et je vous assure, tout le meilleur est à l'intérieur !

Intratone, c'est vous offrir des produit innovants à moindre coût !
Le téléphone remplace le combiné dans l'appartement. Ni câblage, ni contrainte d'abonnement. Mise en service rapide et gestion simple.
Enfin, des produits et services innovants qui répondent jour après jour à de nouveaux besoins. Vous pouvez alors investir votre temps et votre argent sur d'autres chantiers, toujours au service des résidants !

FABRICATION FRANÇAISE

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE