



SYNTHESE DE PRESSE

Du 23 décembre 2011 au 5 janvier 2012

SOMMAIRE

Mouvement Hlm - L'Union sociale pour l'habitat

Des bâtons de défense pour les gardiens d'immeubles Hlm
Dominique Hoorens évoque le budget consacré au logement en 2012
Bailleurs sociaux et produits financiers à risques
En bref

Politique du Logement et de la Ville

D'après Nicolas Sarkozy, des Hlm « *indûment occupés* »
Les propositions des politiques en matière de logement
Modification de la procédure de demande de logements Hlm
En bref

Marché - Chiffres - Conjoncture

Atterrissage en douceur du marché du logement
Les chiffres de la construction pourraient chuter en 2012
L'immobilier redescend sur terre
En bref

Marché - Acteurs - Partenaires

La Semise mène une expérimentation sur une nouvelle résidence sans gardien
En bref

Monde associatif - Actualité

En bref

Bâtiment - Urbanisme - Architecture - Développement durable

Environnement : les Français de plus en plus « écoresponsables »
Smart-grids un site pilote dans le quartier Confluence à Lyon
En bref

Collectivités locales - Vie des régions - Actualité des organismes

Île-de-France : certaines villes tentent d'intervenir pour stopper la flambée immobilière
Les bailleurs des Pays de Loire s'élèvent contre la ponction financière de l'État
Pas-de-Calais Habitat innove avec son portail numérique
En bref



Mouvement Hlm - L'Union sociale pour l'habitat

Des bâtons de défense pour les gardiens d'immeubles Hlm

Un nouveau décret du ministère de l'Intérieur autorise les gardiens d'Hlm à s'armer de bâtons de défense et d'aérosols incapacitants ou lacrymogènes. Auparavant, les gardiens devront avoir suivi une formation spécifique comprenant « *un module théorique sur l'environnement juridique du port d'arme* » et « *un module pratique* », qui « *sera sanctionnée par un certificat individuel de réussite* ». Une mesure qui, souligne Thierry Bert, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, n'a pas été prise « *en concertation avec le Mouvement Hlm* ». Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coopératives Hlm, considère pour sa part que « *cela va faire plus monter les tensions que pacifier les situations. Les surveillants ne doivent pas remplacer la police de proximité supprimée par le Gouvernement* ». Elle précise, par ailleurs, préférer « *une stratégie globale de prévention* ». De son côté, Daniel Buchy, directeur d'I3F a fait savoir qu'il n'armerait pas ses gardiens, soulignant : « *Je préfère que les gardiens se retirent plutôt que de se mettre en danger* ». Même discours à l'office Hlm d'Argenteuil-Bezons où la direction insiste : « *Nos agents ont un rôle de prévention, ils ont un lien social avec les habitants et ne sont pas là pour remplacer la police de proximité : chacun son rôle* ». A noter toutefois qu'à Paris des vigiles privés patrouillent dans les cités pour assurer la sécurité. Ils sont employés par le GPIS, groupement d'intérêt économique dont sont membres les principaux bailleurs de la capitale, dont Paris Habitat. L'objectif est de lutter contre l'occupation des halls. (*L'Express.fr, 20 Minutes.fr, 23/12/11, Libération Champagne, La Marseillaise, Liberation.fr, Ouest France, Le Progrès, Le Télégramme, L'Union, Le Figaro, 24/12/11, Net-iris.fr, 27/12/11, Le Parisien éd. Paris et Val-d'Oise, 03/01/12, Marianne2.fr, Eurojuris.fr, 05/01/12*)

Dominique Hoorens évoque le budget consacré au logement en 2012

En réaction à la diminution du budget 2012 dédié au « *développement et l'amélioration de l'offre de logements* », qui s'élèvera à 496,1 millions d'euros pour l'année, Dominique Hoorens, directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat, rappelle que « *le budget est abondé en partie par les organismes Hlm eux-mêmes à hauteur de 245 millions d'euros* ». Et de souligner que « *les bailleurs sociaux ne peuvent que très marginalement recourir davantage à l'emprunt compte tenu des ressources des demandeurs* », expliquant que « *la part des prêts dans le montage financier d'une opération conditionne le niveau du loyer de sortie. Aujourd'hui, avec un taux d'emprunt de 73,8%, celui-ci est de l'ordre de 6 euros. Passer à 80% fait monter le loyer de sortie à 6,5 euros* ». (*Lagazette.fr, 28/12/11*)

Bailleurs sociaux et produits financiers à risques

Le rapport de la commission d'enquête « *sur les produits financiers à risques souscrits par les acteurs publics locaux* », présenté le 15 décembre par le rapporteur Jean-Pierre Gorges, indique qu'« *au-delà de la diversité de leurs statuts juridiques, les organismes du logement social, pris dans leur diversité, concentrent 2 838 millions d'euros (pour 540 contrats), dont les deux tiers sont considérés comme à risque* ». Lors de l'audition, Luc Legras, chargé de mission auprès du délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, a précisé que si les organismes d'Hlm se sont intéressés à ces produits « *c'est notamment parce que, à un certain moment, leurs stocks issus de la Caisse des dépôts étaient largement au-dessus du marché. Et la Caisse des dépôts, sur la base des instructions que lui donnait le Trésor, refusait de renégocier la dette* ». (*Le Courrier du Logement, 26/12/11*)

En bref

A noter, la parution d'un ouvrage édité par l'Union sociale pour l'habitat. Intitulé « **Hygiène et morale** », ce livre de Patrick Kamoun retrace le chemin qui mène du « *logement taudis* » à « *l'habitat bon marché* », une histoire qui débute en 1830 et s'arrête aux

abords de la Seconde Guerre mondiale. (*Immo Week, 23/12/11, AULH.info, 26/12/11*)

Dans un communiqué de presse du 22 décembre, l'Union sociale pour l'habitat s'est félicitée de **l'adoption par la Commission européenne de « la décision de**



compatibilité a priori des aides d'État à certains Services d'intérêt économique général (SIEG) dont le logement social ».

Une décision inscrite dans le « paquet Almunia » présenté le 20 décembre 2011. Toutefois, l'Union sociale pour l'habitat

affirme regretter que cette décision n'intègre que « les conceptions résiduelles et généralistes du logement social en référence à la défaillance du marché du logement à garantir un accès au logement pour tous ». (*Le Courrier du Logement*, 26/12/11)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Politique du Logement et de la Ville

D'après Nicolas Sarkozy, des Hlm « indûment occupés »

Le président de la République considère qu'il y a dans les Hlm « des gens qui ne devraient pas y être ». « On ne peut pas passer toute sa vie dans un logement qu'on a obtenu à l'âge de trente ans », a-t-il déclaré. Ces deux problèmes sont, selon le chef de l'État, la conséquence d'une législation qui a peu évolué. Selon les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat, sur 4,3 millions de ménages vivant en Hlm, 440 000 disposeraient de revenus hors barème d'attribution. De même, 5% des locataires dépasseraient le plafond de 20% et seulement 0,3% seraient au-delà de 100%. Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, s'est insurgée contre les propos du chef de l'État, considérant que « pour faire oublier ses échecs et ses promesses non tenues et ses résultats accablants, Nicolas Sarkozy cherche des boucs-émissaires ». Elle a même qualifié le président de la République de « Super Menteur » sur les logements sociaux. (*L'Express (Blog)*, 22/12/11, *AFP*, 23/12/11, *Le Monde*, 24/12/11)

Les propositions des politiques en matière de logement

Les chiffres montrent une stagnation des permis de construire depuis octobre. Selon *Les Echos*, les inquiétudes au sujet d'une baisse à court terme du nombre de permis de construire dérivés grandissent. Si les mises en chantier reculaient, 35 000 emplois pourraient disparaître dans le secteur du bâtiment l'an prochain. Dans ce domaine, l'Institut Montaigne, en partenariat avec *Les Echos*, évoque et chiffre les propositions des candidats à la présidentielle en détaillant leurs projets. Jean-Luc Mélenchon, candidat du Front de gauche, recommande de construire 80 000 logements sociaux de plus que prévu chaque année, soit 200 000 logements sociaux. Ce plan comprendrait un volet spécialement dédié aux logements étudiants et aux jeunes, avec un budget logement porté à 2% du PIB, soit l'équivalent du « maintien des crédits publics consacrés au logement à leur niveau actuel ». Eva Joly, la candidate écologiste, préconise un encadrement des prix des loyers, un arrêt des expulsions et la réquisition des logements vacants. La candidate affiche un programme de construction de 800 000 logements supplémentaires, soit 160 000 par an pour un coût évalué à 413 millions d'euros par an en montant médian. François Hollande, candidat socialiste, souhaite un relèvement de 20% à 25% de la part de logements sociaux dans chaque commune, prévoyant ainsi la création de 300 000 logements sociaux sur cinq ans pour un budget de 444 millions d'euros par an. Nicolas Sarkozy a, pour sa part, l'intention de lancer un second programme de rénovation urbaine, passant principalement par la réhabilitation des logements sociaux et la démolition des immeubles les plus vétustes. Un programme dont le coût devrait atteindre 1,2 milliard d'euros. (*Les Echos*, *AULH.info*, *Les Echos.fr*, *Lavieimmo.com*, 28/12/11)

Modification de la procédure de demande de logements Hlm

Le décret n°2011-2057 du Premier ministre en date du 30 décembre, publié le lendemain au *Journal officiel*, modifie la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social. Un décret, entré en vigueur au 1^{er} janvier, qui s'adresse aux organismes Hlm, aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux, aux collectivités territoriales et aux réservataires de logements sociaux. Il limite les obligations d'enregistrement des collecteurs de la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction), qui acceptent d'être lieu d'enregistrement des demandes de logement locatif social, aux demandes des salariés des entreprises cotisantes. Par ailleurs, le décret permet au préfet en cas de refus de signature de la convention d'organisation du dispositif par une ou des personnes



soumises à l'obligation d'enregistrer les demandes, de fixer par arrêté les conditions de participation de cette personne. (AULH.info, 02/01/12)

En bref

Selon le **cinquième rapport annuel du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable**, « *l'État est toujours hors-la-loi* ». Quatre ans après le vote de cette loi, le nombre de personnes déclarées prioritaires pour l'obtention d'un logement ne cesse d'augmenter, notamment en Île-de-France. Le 25 décembre, une cinquantaine de personnes ont organisé un « *petit Noël des sans-abri* » devant le ministère du Logement pour exhorter l'État à respecter la loi Dalo et à lancer un « *plan d'urgence* » de réquisition des immeubles vacants. (Les Echos, Libération, 26/12/11, Marianne, 30/12/11, Alternatives économiques, 01/01/12)

Vif débat sur l'encadrement des loyers.

Michel Sapin, chargé du projet présidentiel de François Hollande, a estimé « *nécessaire d'encadrer les loyers dans les zones de France où c'est extrêmement tendu* ». Benoist Apparu, secrétaire d'État au Logement, considère, quant à lui, que la dégradation de la rentabilité des loyers « *réduirait les moyens des bailleurs pour financer les travaux d'entretien, les inciterait pour certains à vendre avec pour conséquences de réduire le parc locatif déjà insuffisant et, enfin, dissuaderait les investisseurs potentiels dans le locatif* ». A noter que le 21 décembre, le Sénat a voté, dans le cadre du projet de loi visant à renforcer les droits des consommateurs, un encadrement renforcé des loyers, particulièrement lors de la relocation et en « *zones tendues* ». (La Gazette.fr, 22/12/11, 20 Minutes.fr, 26/12/11, Les Echos, 28/12/11)

Entre 2005 et 2011, les agglomérations se sont engagées dans le dispositif de la délégation des aides à la pierre. **Une étude bilan de l'Anil (Agence nationale de l'information pour le logement) et de l'AdCF (Assemblée des communautés de France) montre que les communautés délégataires ont progressivement investi les différents champs des politiques locales de l'habitat.**

Toutefois, lors de la rencontre nationale organisée par l'AdCF, le 14 novembre dernier, Thierry Repentin, président de l'Union sociale pour l'habitat, a prévenu que « *les collectivités, compte tenu de l'évolution des prix du foncier et des coûts de la construction, ne pourront indéfiniment jouer le rôle de variable d'ajustement des plans de financement* ». (Intercommunalités, 01/12/11)

Depuis le 1^{er} janvier, **les loyers des logements de 14 m² et moins, situés dans des zones locatives tendues seront soumis à une taxe si leur prix dépasse 40 euros par mètre carré**. Le taux de taxation pourrait atteindre 40% pour des valeurs de 65 euros par mètre carré. Le collectif Jeudi Noir assure qu'il s'agit « *d'une victoire* ». (20 Minutes Paris, La Correspondance économique, 02/01/12, 20 Minutes Paris, 03/01/11)

Selon un arrêté paru le 28 décembre au Journal Officiel, **les plafonds de ressources annuelles pour l'attribution de logements sociaux ont été réactualisés pour 2012 de 1%** « *à titre dérogatoire par cohérence* », explique l'Anil. Désormais, ce plafond s'établit à 22 334 euros pour une personne seule et 33 378 euros pour 2 personnes sans personne à charge à Paris et en Île-de-France. Dans les autres régions, ce plafond est de 19 417 euros et de 25 930 euros. (Boursorama.com, 28/12/11, AULH.info, 04/01/12)

Dans le cadre du budget 2012, **le Conseil constitutionnel a validé le 28 décembre l'essentiel de deux lois de finances faisant l'objet d'un recours parlementaire, notamment la création d'une taxe sur les sodas et la TVA à 7%**, écartant ainsi « *l'insincérité* » du texte, mis en avant par les parlementaires socialistes. (AFP, 28/12/11)



Quel dispositif après le Scellier ? Selon *Les Echos*, aucun promoteur ne pense que le secteur peut survivre sans soutien de l'État. Depuis environ 30 ans, 50% au moins des ventes de logements collectifs ont bénéficié d'un avantage fiscal. Thierry Repentin,

président de l'Union sociale pour l'habitat envisage « *quelque chose* », tandis que Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs immobiliers considère « *qu'il n'y aura pas d'argent pour financer ce quelque chose* ». (*Les Echos*, 05/01/12)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Marché - Chiffres - Conjoncture

Atterrissage en douceur du marché du logement

Au second semestre, le volume d'activité a nettement fléchi dans l'ancien. Durant cette période, la hausse des prix enregistrée lors des six premiers mois de l'année (+ 6,4%) a été pour une part effacée. Elle pourrait s'établir pour 2011 entre 2% et 3% en moyenne nationale, d'après les estimations de Century 21. En ce qui concerne le neuf, l'année sera marquée par une dégradation de la solvabilité des accédants à la propriété, en raison des prix élevés et de la hausse des taux d'intérêt. La diminution de l'avantage Scellier a entraîné une baisse de l'investissement locatif. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), le recul de l'immobilier neuf atteignait -17% à fin septembre, pour les ventes de promoteurs, par rapport à la même période de 2010. Par ailleurs, l'on assiste à une stabilisation des prix dans la capitale pour la première fois depuis juin 2009. (*Les Echos*, 27/12/11)

Les chiffres de la construction pourraient chuter en 2012

Selon les statistiques publiées le 27 décembre par le secrétariat d'État au Logement, le nombre de mises en chantier a augmenté de 20,6% par rapport aux douze mois précédents (entre décembre 2010 et novembre 2011). Plus de 364 000 logements ont été lancés. Les chiffres révèlent aussi une sensible augmentation du nombre de permis de construire de 16,6% pour atteindre 455 000. Sur les trois derniers mois de l'année le nombre de logements autorisés a progressé de 0,9% et celui des mises en chantier de 3,1%. La situation s'annonce toutefois plus difficile en 2012. Michel Mouillard, professeur d'économie à l'université Paris-Ouest, note que « *le nombre de mises en chantier devrait chuter à 335 000 en 2013* ». La Fédération française du bâtiment estime, pour sa part, que pour l'an prochain « *l'activité restera soutenue au premier semestre en raison du niveau élevé des permis de construire et des mises en chantier enregistrés lors du second semestre 2011, mais le bâtiment devrait entrer en crise dès le début de l'été 2012* ». (*Batirama*, 01/12/11, *AFP*, 26/12/11, *La Correspondance économique, Aujourd'hui en France, AFP, AULH.info*, 27/12/11, *Le Figaro économie, La Correspondance économique, Aujourd'hui en France, La Croix, L'Humanité*, 28/12/11, *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 30/12/11)

L'immobilier redescend sur terre

L'année qui commence s'annonce périlleuse pour l'immobilier français : après un bon cru 2011, 2012 est perçue sous le signe de la crise pour les experts du secteur. Selon une première estimation de la FNAIM, les prix ont augmenté de 6 % sur l'ensemble de 2011 et 832 000 transactions ont été enregistrées. Ce panorama serait toutefois une année en trompe-l'œil, la progression s'étant faite surtout au premier semestre, des records ayant même été battus dans plusieurs grandes villes comme Paris, Lyon ou Lille. Mais, analyse Jean-François Buet, secrétaire général de la FNAIM dans *Le Journal du Dimanche*, la crise survenue durant l'été a rebattu les cartes car, échaudés et « *inquiets, les acquéreurs sont revenus à la raison et ne font plus d'achats « coup de cœur* ». Le prix du m² a stagné, voire fléchi, dans des villes moyennes comme Perpignan ou Clermont-Ferrand. Les villes de Rennes et de Strasbourg ont même terminé l'année 2011 en net repli, à respectivement - 1,5% et -7%. Des signaux qui expliquent que le moral des professionnels est en berne, persuadés que ces dernières tendances sont le reflet de la tendance pour 2012, année durant laquelle une baisse de 20 % des opérations est escomptée, marquée par des indicateurs déjà dans le rouge :



- la disparition des avantages fiscaux, annoncée fin août par le Gouvernement ;
- le PTZ qui n'existe plus dans l'ancien alors qu'il a permis 300 000 accessions à la propriété l'an passé, soit 30 % du marché ;
- à compter du 1^{er} février, les vendeurs d'un bien hors résidence principale ne seront plus exonérés d'impôt sur les plus-values immobilières qu'au bout de 30 ans contre 15 ans auparavant et, à la fin de l'année 2012, ce sera au tour du dispositif Scellier de disparaître, sans plus aucune aide gouvernementale. Du jamais vu depuis 1984, déplorent les analyses du marché ! D'une manière générale, les agents immobiliers anticipent un recul de 10% à 15% du nombre des ventes de logements anciens en 2012. (*Le Journal du Dimanche*, 01/01/12, *Les Echos*, *Le Monde*, *20 Minutes* éd. Paris, *La Tribune*, *Le Figaro économie*, *La Croix*, *La Correspondance économique*, 04/01/12)

En bref

Le 22 décembre, la Chambre des notaires de Paris-Île-de-France a précisé que « *pour la première fois depuis juin 2009, et comme cela avait été anticipé depuis la rentrée par les Notaires de Paris-Île-de-France, le prix des appartements à Paris n'augmente pas : il se situe à 8 370 euros par mètre carré en octobre 2011* ». Ils précisent que la stagnation constatée vaut pour l'ensemble de l'Île-de-France. (*AULH.info*, 26/12/11)

Hausse des prix des terrains à bâtir. En 2010, le coût moyen du mètre carré de terrain était de 59 euros, soit 4,3% de plus qu'en 2009. La hausse a été de 8% dans les zones rurales. Les ménages réduisent la superficie des terrains qu'ils acquièrent pour construire. La superficie moyenne des terrains est passée de 1.141 m² en 2009, à 1.098 m² en 2010. Elle est tombée à 774 m² en Île-de-France. Par ailleurs, *Les Echos* indiquent que les neuf dixièmes des ménages construisent sur des terrains acquis, et non sur des terrains reçus en héritage ou par donation. (*AFP*, 28/12/11, *AULH*, 29/12/11, *Les Echos*, 30/12/11)

Le crédit immobilier en hausse. En décembre, les taux du crédit se sont renchérissés de 7 points de base pour passer à 3,93% pour l'achat de logements anciens, selon les chiffres de l'Observatoire CSA Crédit Logement. Ces taux sont proches du niveau atteint entre juillet et septembre, avant le recul de 5 points entamé en octobre. Cette hausse du crédit s'accompagne d'une réduction de la durée des prêts, à 17 ans et 4 mois. Actuellement, les banques se recentrent vers les emprunteurs les plus solvables, disposant d'un certain apport personnel. (*Les Echos*, *Le Figaro économie*, *La Tribune*, *20 minutes* éd. Paris, *Aujourd'hui en France*, 03/01/12)

L'Humanité note que **plusieurs études récentes, réalisées sur le marché du logement en 2011, révèlent que de plus en plus de jeunes et de personnes issues des classes modestes ou moyennes se sentent excluent de l'accession à la propriété** et plus particulièrement à Paris où la situation de l'immobilier est encore plus critique. (*L'Humanité*, 04/01/12)

[RETOUR SOMMAIRE](#)



Marché - Acteurs - Partenaires

La Semise mène une expérimentation sur une nouvelle résidence sans gardien

A Vitry dans le Val-de-Marne, le bailleur La Semise propose aux habitants d'une nouvelle résidence située dans le quartier du Coteau de prendre en main l'entretien des parties communes et la gestion des bacs poubelle. Une initiative qui permet une économie de 40 à 70 euros de charges par mois selon les logements. Soit l'économie d'un loyer mensuel par an. Le bailleur, conscient de réaliser une expérimentation, a mis en place pour les trois premiers mois de fonctionnement de la résidence un système d'accompagnement pour répondre aux questions des locataires. « *La petite densité des logements et l'organisation permettent de responsabiliser le locataire* », affirme Thierry Larroze, chef de projet à la Semise. Et de souligner : « *On leur dit : « Vous devenez acteur de votre logement ! » »* » (Le Parisien éd. Val-de-Marne, 27/12/11)

En bref

Selon un document du Commissariat Général au Développement durable intitulé « **Le Parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011** », ces derniers détiennent un parc de 4 576 100 logements, soit une évolution de 1,6% sur un an. Le parc social se compose de

près de 85% de logements collectifs et il ressort de ces chiffres que l'Île-de-France concentre 26,3% du parc locatif social et affiche les loyers les plus élevés. Cette région compte 1,2 million de logements sociaux. (Directgestion.com, 24/12/11)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Monde associatif - Actualité

En bref

A Paris, l'association Emmaüs a ouvert un centre d'hébergement modèle, tant sur le plan social qu'écologique, permettant d'accueillir une soixante de personnes en difficulté. Le projet a vu le jour dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, quai de Valmy. Jean-Marie André, directeur général de Résidences sociales de France, filiale de 3F et propriétaire de l'immeuble, précise que « *c'est la seule façade d'immeuble entièrement recouverte de cellules photovoltaïques dans la capitale. Elle va produire l'équivalent de 40% de l'énergie consommée par le bâtiment sur une année* ». (La Croix, 28/12/11)

A Lesca dans les Pyrénées-Atlantiques, la **Communauté d'Emmaüs propose des chalets en kit et écologiques permettant d'assurer un logement de 24 m² à toute personne en précarité résidentielle.** La commune de Saint Médard-en-Jalles en Gironde a, elle, passé commande de deux chalets à Emmaüs pour répondre à l'urgence de la précarité de logement. (France 3.fr, 03/01/12)

[RETOUR SOMMAIRE](#)



Bâtiment - Urbanisme - Architecture - Développement durable

Environnement : les Français de plus en plus « écoresponsables »

Les Echos indiquent que selon une étude récente, publiée par le ministère de l'Ecologie, 53,5 % des Français se disent « très sensibles » à l'état de l'environnement, alors qu'ils n'étaient que 36 % en 1995. Pollution de l'air (19 %), pollution de l'eau (18 %), réchauffement de la planète et catastrophes naturelles (16 %) et augmentation des déchets ménagers (13 %) constituent les problèmes apparaissant comme les plus préoccupants. Ruraux et urbains partagent cette préoccupation, mais les catégories les mieux formées sont plus sensibles aux problèmes environnementaux (60 % chez les diplômés du supérieur). Enfin, cette étude montre également que les Français sont de plus en plus nombreux à considérer que les menaces environnementales, bien que réelles, sont trop médiatisées (43 % en 2010 contre 38 % en 2005) et seuls 17,5 % des personnes interrogées accepteraient une hausse de plus de 5 % sur le prix de l'électricité si celle-ci était uniquement générée par des énergies renouvelables. (Les Echos, 28/12/11)

Smart-grids un site pilote dans le quartier Confluence à Lyon

L'organisme japonais, le Nedo (New Energy and Industrial Technology Development Organisation) va investir 50 millions d'euros afin de tester un modèle de réseau de gestion intelligente de l'énergie appliqué à un programme immobilier mixte de 12 000 m², construit par Bouygues Immobilier associé à SLC Pitance. Hideao Hado, président du Nedo, précise : « C'est l'Ademe qui nous a conseillés de travailler avec le Grand Lyon. Nous avons fait une étude de faisabilité en 2010 et nous avons décidé de réaliser une expérimentation pilote dans le quartier Confluence, un des plus grands chantiers urbains en Europe ». Une charte a été signée avec Gérard Collomb, maire de Lyon, à la mi-décembre. Le projet s'organise en 4 volets d'ici à 2015. Le premier promet des bâtiments à énergie positive en installant des systèmes photovoltaïques, des piles à combustible, des pompes à chaleur, des batteries hybrides. Des boîtes à énergies (energy boxes) seront installées : il s'agit d'enregistreurs intelligents conçus pour fonctionner avec le compteur communicant Linky. Ils aideront les habitants à mieux maîtriser leur consommation d'électricité, de gaz et d'eau en les « responsabilisant ». L'ambition est d'étendre cette expérience au quartier Confluence. Le maire de Lyon souligne : « Nous voulons devenir un territoire de référence sur l'efficacité énergétique ». (Le Monde, 28/12/11, Les Echos, 03/01/12)

En bref

Le ministère de l'Écologie souhaite la mise en place rapide d'un label écoquartier. Le ministère a demandé à des experts d'instaurer un label avant la fin du premier trimestre. Ce label prendra en compte l'énergie, la mixité sociale, la consommation d'espace, etc. Il bannira les projets « aberrants d'écotissements peints en verts ». (Les Echos, 04/01/12)

Innovation. Alors qu'à l'avenir, les maisons produiront plus d'énergie qu'elles n'en consommeront, l'Institut national de l'énergie solaire (Ines) à Chambéry, fondé sur une initiative du CEA, met au point des solutions fonctionnant la nuit et même en hiver. Jean-Pierre Joly, directeur de l'Ines, souligne que

« dans de nombreux cas, les solutions technologiques existent déjà, mais il faut encore faire beaucoup pour les adapter aux besoins ». (Le Figaro, La Croix, 03/01/12)

Dans l'Hérault, le projet urbain de la route de la mer, intégré dans l'Ecocité « De Montpellier à la mer », un territoire de 250 hectares, a été repensé selon cinq thématiques : « protéger les milieux naturels, mieux et moins se déplacer, maîtriser la consommation d'énergie, développer la mixité d'usages et d'habitants et favoriser la mutation des commerces ». Ainsi, « l'aménagement se fait selon un modèle de développement durable qui se veut pérenne et reproductible », explique-t-il. (AULH.info, 02/01/12)

[RETOUR SOMMAIRE](#)



Collectivités locales - Vie des régions - Actualité des organismes

Île-de-France : certaines villes tentent d'intervenir pour stopper la flambée immobilière

Du fait de la flambée historique des prix de l'immobilier qui touche particulièrement la région parisienne, les villes populaires de la petite couronne cherchent un moyen de préserver leur mixité sociale. Les hausses dans la capitale ont fortement impacté des villes comme Montreuil en Seine-Saint-Denis, dont les prix ont subi une hausse de 42,6% entre 2006 et 2011. De même, Montrouge dans les Hauts-de-Seine a enregistré une hausse de 43,5%. Face à cette situation, la municipalité de Saint-Ouen en Seine-Saint-Denis a signé une charte avec 27 promoteurs, qui respecteront un prix moyen de vente de 4 150 euros/m² dans le futur quartier des docks, contre un prix du marché estimé à 4 600 euros/m². Par ailleurs, la ville de Nanterre dans les Hauts-de-Seine a mis en place des clauses anti-spéculatives sur les logements aidés. D'autres communes encore n'hésitent pas à utiliser leur droit de préemption pour acquérir des logements à bas prix quand les prétentions des vendeurs leur semblent excessives. (AFP, 03/01/12, Direct Matin, 04/01/12)

Les bailleurs des Pays de Loire s'élèvent contre la ponction financière de l'État

Ouest France se penche sur la ponction financière effectuée par l'État dans les budgets des bailleurs sociaux des Pays-de-la-Loire (200 000 logements). « *La loi de finances 2011 prévoit un prélèvement de 245 millions d'euros sur les organismes sociaux Hlm* », souligne Mireille Évenot, directrice de l'Union sociale pour l'habitat de la région. Ces mesures frappent notamment Nantes Habitat et Sarthe Habitat, à hauteur de 5,5 millions d'euros pour chaque organisme. Ces derniers dénoncent le « *haut les mains (HLM)* » de l'État, soulignant que ce prélèvement correspond annuellement « *à une diminution du potentiel équivalente à 180 logements neufs et 275 logements réhabilités* ». Mireille Évenot ajoute : « *Le prélèvement sera au minimum de 18 millions d'euros pour notre région. Et les capacités d'intervention, pour du neuf, de l'entretien et de la rénovation, vont être fortement altérées* ». Du côté du Toit Angevin, on dit l'avoir « *échappé belle* », car les opérations de rénovation Anru sont terminées. Les organismes Hlm ont toutefois refusé de faire peser cette ponction financière sur les loyers, qui sont encadrés. (*Ouest France*, 23/12/11)

Pas-de-Calais Habitat innove avec son portail numérique

Pas-de-Calais habitat équipe les logements de l'îlot Bon Secours (Arras) de portails numériques de services pour lutter contre l'isolement des locataires et simplifier leur quotidien. Cette résidence intergénérationnelle accueille des couples avec ou sans enfant, des personnes âgées mais aussi de jeunes adultes trisomiques. L'intérêt de ce dispositif est de favoriser la communication et l'interconnexion entre les résidents, leurs proches et les habitants du quartier. Outre un accès direct pour tous avec une « *animatrice intergénérationnelle* », le portail offre la possibilité, pour les personnes âgées notamment, un accès prioritaire qui déclenche un sms d'alerte adressé à un proche ou à un professionnel. A travers cette innovation technique et sociale, Pas-de-Calais Habitat créé également un nouveau métier, celui « *d'ambassadeur de l'habitat connecté* » qui a pour mission de suivre les utilisateurs et de rendre compte de leurs pratiques et de leurs éventuelles difficultés à l'usage. Dernier volet de l'expérimentation, Pas-de-Calais Habitat met en place une collaboration internationale avec le bailleur québécois Habitations Populaires, les universités d'Artois et de Laval afin qu'un doctorant québécois puisse prendre l'îlot Bon Secours comme terrain d'étude et qu'un doctorant Français puisse aller étudier au Québec. (*AULH.info*, 28/12/11)

En bref

Un point sur les réflexions portées durant les huit assises inter-régionales du « Logement d'abord ». Suite aux assises qui ont été clôturées le 9 décembre dernier par des assises nationales, l'Ansa (Agence nouvelle des solidarités actives) a fait état,

dans un « *retour synthétique sur les échanges* », de la nécessité de la création d'un syndicat du logement en Île-de-France, « *là où le besoin d'une gouvernance régionale a été exprimé de manière la plus nette* ». Et de souligner, par ailleurs, l'évocation d'un rapprochement, voire d'une fusion, entre les



PDAHI (Plan départemental accueil hébergement insertion) et PDALPD (Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées). (AULH.info, 27/12/11)

A Saint-Avre dans le pays de Maurienne, la résidence Hlm les Tilleuls a été inaugurée le 19 décembre. L'occasion pour Thierry Repentin, président de l'Opac Savoie, de rappeler que l'organisme est très présent dans les cantons. **Le département de la Savoie a investi dans sa politique « logement » 47,7 millions d'euros depuis 2005 et depuis cette date plus de 4 000 logements ont été aidés.** (Le Dauphiné Libéré, 23/12/11)

La commune d'Etiolles dans l'Essonne, jusque-là mauvais élève en matière d'Hlm, a décidé de se mettre en règle avec la loi. Avec seulement 4 logements sociaux, la municipalité s'acquitte pour le moment d'environ 80 000 euros de pénalités par an. Toutefois, **trois programmes immobiliers sont en cours avec à la clé la construction de 130 logements sociaux.** La ville atteindra alors 10% de logements sociaux. D'autres projets sont en phase de réflexion pour permettre d'atteindre le seuil de 20% de logements sociaux. (Le Parisien éd. Essonne, 28/12/11)

Avec 14 000 logements I3F est devenu le premier bailleur social du Val-d'Oise. 4 012 logements de son patrimoine se situent à Garges-lès-Gonesse et à Cergy-Pontoise. (Le Parisien éd. Val d'Oise, 02/01/12)

Plus petit bailleur social du Nord-Pas-de-Calais, **la SRCJ** (groupe Procivis), qui fête ses 100 ans, **possède 4 272 logements et ambitionne d'atteindre un patrimoine de**

8 000 logements d'ici 10 ans. Un objectif que Hughes Dubly, président de la SRCJ, explique en précisant que « *ce niveau permet la meilleure adéquation entre les frais généraux et la structure de loyers* ». (Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, 30/12/11)

Dans **une lettre adressée au président de CUS Habitat, Philippe Bies**, le Parti ouvrier indépendant a évoqué la situation du logement social dans la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS). Et de préciser que d'autres courriers du même type seront adressés aux présidents des principaux organismes Hlm du département (OPUS 67, SIBAR) « *pour porter les attentes de la population en matière de logement* ». (Les dernières nouvelles d'Alsace, 03/01/12)

Avec seulement 2% de logements sociaux en 2007, Ville-d'Avray s'attèle à rattraper son retard. En 2011, la commune a atteint 11% de logements Hlm et poursuit sur cette voie avec la construction de 38 logements sociaux et une maison-relais de 21 hébergements, dont 2 d'urgence à la Villa Esmeralda. (Le Parisien éd. Hauts-de-Seine, 04/01/12)

La Baule veut développer le logement social et a choisi de le graver dans son plan local d'urbanisme (PLU). Le conseil municipal a rappelé sa volonté d'engager dans le PLU une obligation pour toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement ou de permis de construire groupé, un minimum de 30% de logements sociaux et de 20% d'accession aidée. (Ouest France, 04/01/12)

[RETOUR SOMMAIRE](#)