

## Politique / Règles

La Fnaim dévoile ses propositions pour le logement afin de redynamiser les débats en vue des élections présidentielles de 2017

## Logement et Territoires

Aides à la pierre : 450 M€ de budget pour 2017  
 Opération de 100 logements à Villejuif  
 160 logements rénovés à Champigny-sur-Marne  
 33 maisons neuves en bois s'installent sur les toits  
 Les logements sociaux de la gare d'Auteuil inaugurés  
 Les charges de copropriété en Ile-de-France  
 L'esprit "cité-jardin" ressuscité à Nanterre  
 Lille : le collègue Jean Macé à l'aube d'une réorientation  
 Acte de naissance pour le quartier des Casernes à Tours  
 Châteauroux : un quartier sur une friche industrielle  
 Trois opérations de logements d'habitat participatif  
 Paris 19e : la réhabilitation démarre à Cité Blanche

## Le point sur...

Faire du logement social une source d'innovation

## Economie / Stratégies

Immobilière 3F consacrera 16 M€ à l'OPH de Vincennes  
 Le taux de mobilité et les loyers sur le marché locatif privé  
 Les taux de crédits immobiliers baissent encore

## Acteurs

Ariella Masboungi reçoit le Grand Prix de l'urbanisme 2016  
 Etablissement public foncier de la Vendée  
 Nomination chez Perl  
 Nouveau président de la Rics France

## Chauffage numérique

Pourquoi vouloir dépenser de l'énergie pour refroidir un serveur informatique alors qu'on peut récupérer sa chaleur et faire des économies ? Dans les tuyaux (sans mauvais jeu de mots) depuis un certain temps, cette idée se concrétise face au développement rapide des datacenters, ces usines du numérique accusées d'utiliser environ 8 % de la consommation énergétique en France. Car aujourd'hui, la technologie existe. Un immeuble de logements sociaux géré par le bailleur social RIVP, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, parvient à chauffer 100 logements grâce à des radiateurs intelligents. Imaginés par la société Qarnot Computing, ces radiateurs, appelés Q-Rad, utilisent comme source de chaleur non pas les traditionnelles résistances électriques mais des processeurs de calcul. Le propriétaire achète l'appareil, le fournisseur paie l'électricité et se rembourse en revendant les calculs effectués à ses clients demandeurs d'une forte puissance informatique. Les processeurs exécutent via internet les instructions de calculs, ce qui génère de la chaleur dans l'habitation. Un écran tactile vient compléter le système en permettant de réguler manuellement la puissance de calculs en fonction de la température souhaitée. Un autre partenariat, entre Free et Paris Habitat cette fois, va déboucher sur la livraison prochaine de 150 logements sociaux chauffés grâce à un datacenter de Free. Ces projets ne sont pas nouveaux, mais tendent à se multiplier. Encouragée par l'Ademe pour le bailleur, l'acquisition de ces équipements ne bénéficie d'aucune mesure incitative pour les particuliers. Un amendement avait été déposé en ce sens par des députés dans le projet de la loi de finances pour 2017. Un amendement finalement rejeté. Dommage, car dans la course à la diversification des sources énergétiques pour les particuliers, le chauffage "numérique" commence à faire son trou.

2  
3  
3  
3  
3  
3  
4  
4  
4  
5  
5  
5  
5  
6  
7  
7  
7  
8  
8  
8  
8



## La Fnaim dévoile ses propositions pour le logement afin de redynamiser les débats en vue des élections présidentielles de 2017

*"Alors que la France a besoin d'un président qui comprend que le logement est vital pour l'emploi, la croissance et la paix sociale, il ne semble pas que l'immobilier obsède la campagne", a regretté Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier, à l'occasion du 70e congrès de la Fnaim. La fédération a donc jugé opportun de redynamiser les débats en vue des présidentielles de 2017 en proposant quatre grands axes de travail.*

Réviser la fiscalité nationale et locale, tout d'abord, avec une série de mesures *"afin de sortir du maquis fiscal"*. Les professionnels de l'immobilier préconisent de simplifier la fiscalité sur les plus-values avec un abattement fixe de 10 % sur la plus-value brute, et une imposition qui, en tenant compte de l'érosion monétaire, bénéficie d'un taux unique de 20 %. Les exonérations actuelles pour la résidence principale seront, elles, maintenues.

### Le statut du bailleur privé de retour

Porté depuis dix ans par la fédération, la création d'un *"vrai statut du bailleur privé"* est remis sur la table des propositions. *"Un signal fort envoyé en direction des particuliers, citoyens et contribuables serait d'admettre leur rôle économique et leur apport à la collectivité, lorsqu'ils procèdent à un investissement immobilier"*, détaille la Fnaim.

Cette reconnaissance doit passer par l'instauration d'un statut fiscal du bailleur privé, *"aussi bien dans le neuf que dans l'existant"*, avec la création d'un patrimoine locatif national dans lequel l'ensemble des biens immobiliers à usage d'habitation serait comptabilisé. Chaque logement bénéficierait d'un amortissement minimum et un

amortissement renforcé concernerait les logements loués en bail solidaire. L'amortissement vaudrait aussi pour les travaux réalisés sur le logement existant. Il remplacerait le principe actuel de déductibilité immédiate.

### Baisse des droits de mutation

Enfin, dans ce contexte, la totalité des déficits fonciers constatés pourrait être imputée sur le revenu. Les investisseurs privés *"pourraient alors se sentir pleinement investis dans une vocation sociale sans passer par les fourches caudines d'une association ou d'un organisme dont ce n'est pas la mission première"*, selon Jean-François Buet.

Une baisse de 30 % des droits de mutation, *"actuellement les plus chers d'Europe et qui freinent la mobilité"*, avertit Jean-François Buet, est également demandée par la Fnaim, qui suggère par ailleurs *"d'inclure systématiquement le montant des honoraires de l'agent immobilier dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux"*.

### Uniquement modifier la loi Alur

Concernant la loi Alur, *"emblème du productivisme législatif"*, la Fnaim n'est pas pour son abolition intégrale, mais elle demande clairement son assouplissement. Sauf pour l'encadrement des loyers, dont elle demande la suppression, alors que la ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, invitée lors de la clôture du congrès, a rappelé que *"l'encadrement des loyers appliqué à Paris depuis plus d'un an constituait une avancée majeure dans la lutte pour un logement moins cher"* et *"qu'il n'avait pas eu pour conséquence de faire baisser les transactions immobilières"*. La fédération souhaite tout de même participer aux observatoires locaux des loyers.

Par ailleurs, selon la Fnaim, le décret de 1987 sur les charges locatives doit aussi

être revu, de même que l'article de la loi Molle sur le cumul garantie loyers impayés-caution personne physique.

### Insister sur la rénovation de l'existant

Sur le chantier de la transition énergétique, le président de la Fnaim estime que la politique du logement *"ne peut se résumer à ne parler que d'immobilier neuf, qui construit 1 % du parc total, et que les 99 % restant qui composent le parc existant, doivent être la priorité"*.

La Fnaim appelle donc à pérenniser les aides en la matière. Selon elle, il faut aussi inciter fiscalement les travaux sur la résidence principale, et maintenir le PTZ dans l'existant.

### Inclure le bail solidaire dans le plafond de la loi SRU

Enfin, la fédération demande que le logement social *"serve à ceux qui en ont vraiment besoin"*.

Les plafonds de ressources d'accès au logement social doivent être révisés, les conditions du droit au maintien dans les lieux doivent être durcies et les procédures de fin de droit au maintien doivent être simplifiées pour faciliter la mobilité, selon la Fnaim.

Soulignant que le logement privé fait souvent office de parc social de fait, Jean-François Buet demande que le bail solidaire soit inclus dans le plafond de la loi SRU et que les aides aux investissements dans le privé soient renforcées.

La Fnaim souhaite donc *"que toutes ces questions soient prises en compte par nos futurs dirigeants. Mais surtout, elle tient à les voir traitées comme éléments centraux de leurs politiques, et non pas comme des dossiers annexes à des sujets jugés plus prioritaires"*. (BP)



## 160 logements rénovés à Champigny-sur-Marne

L'Ogif, filiale d'Action Logement, a inauguré, fin novembre, 160 logements réhabilités des Résidences Quai Lucie, La Fontaine et Ile d'Amour, à Champigny-sur-Marne (94). Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, réfection de l'étanchéité des chéneaux et des peintures des boxes, installation d'une production collective d'eau chaude sanitaire en remplacement des chauffe-bains existants, pose de compteurs individuels d'eau froide et eau chaude sanitaire, création d'un système de VMC : cette opération d'envergure, en milieu occupé, a permis de moderniser et d'améliorer la performance énergétique d'un patrimoine datant de 1958. Le coût total des travaux, qui ont duré deux ans, s'élève à 6,8 M€ environ. La consommation énergétique moyenne de l'immeuble est aujourd'hui de 130 KWH/m<sup>2</sup>/an (contre 199 KWH/m<sup>2</sup>/an avant).

## Opération de 100 logements à Villejuif

Un nouveau programme de logements a été engagé par Altea Cogedim à Villejuif (94). L'opération développe 100 logements, dont 38 logements sociaux cédés au bailleur I3F. Altea Cogedim a imaginé deux bâtiments de niveaux R+4 à R+6. Au rez-de-chaussée, un commerce s'ouvrant sur l'Avenue de Paris et 100 places de stationnement, réparties sur deux niveaux de sous-sol, viennent compléter cette programmation. 97 % des logements en accession à la propriété sont déjà commercialisés, indique le promoteur, qui a fait appel à l'architecte Jean-Christophe Tougeron.

## 33 maisons neuves en bois s'installent sur les toits d'immeubles en rénovation à Poissy (78)

A quelques centaines de mètres de la célèbre Villa Savoye à Poissy, réalisée par l'architecte Le Corbusier en 1931, se dresse trois bâtiments de 180 logements en R+4 (Blanche de Castille, Foucauld et Ronsard), appartenant à un ensemble construit en 1957. Ces bâtiments, en phase de réhabilitation depuis mai 2016 pour obtenir le label BBC Effinergie rénovation, vont accueillir 33 maisons neuves en bois sur leur toit. Conventionnés en PLS, ces logements sont constitués de trois ou quatre modules en fonction des typologies T3/T4 (module chambre, salon et pièces humides), préfabriqués et entièrement finis en usine. *"Les raccords entre modules sont étudiés afin de minimiser les reprises sur chantier. Le toit est préfabriqué, assemblé sur site et posé sur chaque logement en une fois"*, détaille Vilogia. Les logements ont été dessinés spécifiquement pour le projet. Acheminés par convoi exceptionnel depuis les Deux-Sèvres, les modules sont montés par une grue géante. *"Il faut environ trois heures pour monter les différents modules d'un logement et environ une semaine pour le rendre habitable"*, indique le bailleur. L'installation de ces maisons a nécessité *"une importante phase d'études techniques et financières en amont du chantier"*. Il a également fallu procéder avant la levée des modules à de *"multiples adaptations du bâti existant"*, notamment sur la structure des toits. Ces adaptations ont également nécessité *"la création sur l'existant d'escaliers et d'ascenseurs ainsi qu'une modification des réseaux de fluides pour permettre d'alimenter les nouveaux pavillons"*. Les maisons modulaires, construites avec une charpente et un bardage certifiés, seront conformes à la RT2012 avec une consommation en énergie primaire estimée à 70 kw par m<sup>2</sup>/an. L'opération vise également la labellisation Promotelec avec une certification Cerqual Patrimoine Habitat. Cette réhabilitation en site occupé de 180 logements et la construction des 33 logements neufs coûtera 9,62 M€ HT à Vilogia. (BP)

## Le programme de logements sociaux de la gare d'Auteuil sort enfin de terre

Après dix ans de procédures juridiques, le programme de logements sociaux de la gare d'Auteuil, dans le prestigieux 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris sort de terre. Un symbole de mixité sociale. Anne Hidalgo, maire (PS) de Paris, et son adjoint au logement, Ian Brossat, ont inauguré le 6 décembre les 176 logements sociaux et la crèche de 66 places du 93 boulevard Suchet, dans un espace vert de 3 000 m<sup>2</sup>. Le projet est signé Francis Soler et Rudy Ricciotti, architectes, et porté par Paris Habitat. Pour rappel, le bailleur social avait acquis le foncier de cette ancienne gare, libéré après la construction du RER C, puis resté inoccupé jusqu'en 2006, date à laquelle est intervenue la transaction. La bataille juridique qui a opposé la Ville de Paris et les riverains a pris fin en 2014 après la décision rendue par la cour administrative d'appel de Paris en faveur du projet résidentiel social. (JS)

## Aides à la pierre : 450 M€ de budget pour 2017

Le conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (Fnap), installé en août dernier, a adopté son premier budget portant sur une année complète de fonds. L'enveloppe s'élève à 450 M€ et sera consacrée à la construction de 150 000 logements sociaux en 2017. De plus, 12 M€, issus de la majoration du prélèvement SRU, seront notamment dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux, dits "PLAI adaptés", à destination de ménages fragiles et à la mise en oeuvre des dispositifs d'intermédiation locative dans les communes carencées au titre de la loi SRU.



## L'esprit "cité-jardin" ressuscité à Nanterre

C'est tout un quartier populaire de Nanterre (92) qui entame une seconde vie après la démolition-reconstruction de l'immeuble dit "le Bateau", construit en 1962 dans le secteur du Vieux Pont. Après une première livraison de 98 logements locatifs sociaux en juillet 2011, l'opération, inscrite dans la politique de rénovation urbaine de la ville, s'est poursuivie en 2013 avec la destruction de ce grand ensemble de 184 logements par "grignotage". Le périmètre, qui appartient à l'OPDH 92, a été entièrement restructuré, avec la construction de huit maisons individuelles de 100 m<sup>2</sup> et de petits bâtiments de un à quatre étages. Les derniers logements de l'opération qui en totalise 253 (193 logements sociaux et 60 logements en accession encadrée) seront livrés début 2017. *"La conception a été difficile mais très intéressante car le PLU de la Ville de Nanterre est un PLU de pavillons. Nous ne pouvions donc pas réaliser des bâtiments de plus de trois niveaux"*, explique l'un des architectes du projet, Antoine Daudé-Vignier.

### A l'anglo-saxonne

Sur cette ancienne cité-jardin d'environ trois hectares, plus de 23 000 m<sup>2</sup> de plancher ont été construits sans aucune voiture stationnée autour des immeubles. En effet, le projet a été pensé avec des parkings souterrains (350 places), afin de garder des zones de pleine terre avec des arbres et ainsi *"provoquer l'apaisement"* dans ce quartier, haut lieu du trafic en tout genre. Imaginés à l'anglo-saxonne, les espaces sont marqués par une limite très claire entre l'espace public et l'espace privé. Les parties arborées intérieures des immeubles ne sont accessibles qu'aux riverains. *"Il y a eu de nombreuses réunions avec la Ville et l'office HLM, la sécurité était vraiment une préoccupation"*, confirme l'architecte. Le projet aura coûté 44 M€. (BP)

## Les charges de copropriété atteignent en moyenne 233 € par mois en Ile-de-France

En Ile-de-France, le montant des charges de copropriété pour les ménages propriétaires d'un logement situé dans un immeuble collectif à usage d'habitation atteint, en moyenne, 233 € par mois, soit 3,30 € par m<sup>2</sup>, indique l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) dans un article extrait de l'enquête nationale logement en 2013, qui paraîtra au premier semestre 2017. Leur montant passe de 125 € pour un studio à 370 € pour un cinq pièces ou plus, soit du simple au triple. Mais, rapportées à la surface, les charges d'un studio sont légèrement plus élevées à cause, notamment, *"de la*

*suroccupation plus fréquente de ces petits logements, qui entraîne de facto une hausse des charges"*. Les propriétaires accédants paient des charges un peu moins élevées que les non-accédants : 204 € contre 251 €, souligne l'IAU. Cette différence s'explique surtout par une surface plus faible des logements des accédants : 66 m<sup>2</sup> contre 75 m<sup>2</sup>. L'époque de construction du logement est aussi un élément important. Dans les immeubles les plus anciens comme dans les plus récents, les propriétaires paient des charges de copropriété moins élevées que la moyenne. Les immeubles construits avant 1949 et dans ceux datant des années 1980, les installations de chauffage et d'eau chaude sont très

souvent individuelles. *"Seuls 22 % des propriétaires d'un logement construit après 1981 et 19 % pour les logements d'avant 1949 s'acquittent de charges de chauffage collectif, contre 83 % dans les immeubles construits de 1949 à 1981"*, précise l'IAU. Pour l'eau chaude, la proportion passe de 13 % dans les logements les plus anciens à 21 % dans les plus récents et 66 % dans ceux datant de la période 1949-1981. De même, avec la généralisation des digicodes, les services de gardiennage sont de moins en moins répandus. Le montant des charges de copropriété recouvre une variété importante de dépenses appelées *"postes"*, différentes selon les caractéristiques du logement et de l'immeuble : chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, provisions pour gros travaux, etc. Les copropriétaires représentent 48 % des propriétaires en région francilienne.

## Lille : le collège Jean Macé à l'aube d'une réorientation

La Ville de Lille met en vente l'ancien collège Jean Macé, datant de 1890 et désaffecté en 2008. Ce bien, d'une belle architecture néo-classique, est idéalement situé au cœur de la ville, face au grand projet d'urbanisme de Saint-Sauveur. La surface de plancher actuelle est de 7 000 m<sup>2</sup>. Deux ailes historiques du bâtiment seront maintenues et réhabilitées. D'autres bâtiments peuvent être démolis pour laisser place à des constructions neuves (de l'ordre de 5 500 m<sup>2</sup>). La Ville invite les investisseurs à lui présenter deux types de projets : soit des programmes mixtes mêlant activités économiques (hôtel, restaurant, bureaux), activités culturelles, habitat ; soit des programmes 100 % logement (avec une résidence-service dans la partie historique). Dans les deux cas, les réalisations devront comporter 45 % de logements sociaux. Le projet lauréat sera choisi au début de l'été prochain. (BV)



## Acte de naissance pour le quartier des Casernes à Tours

Thierry Repentin, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, a signé le 30 novembre, à Tours, l'acte de cession à la SET (Société d'équipement de la Touraine) des anciennes casernes Beaumont-Chauveau. La ville était en attente depuis plusieurs années de la vente de ce site de 10 ha situé en centre-ville et sur lequel un quartier, conçu par l'architecte Bruno Fortier, doit éclore. La SET a acquis ce site pour 2,6 M€ alors que le prix d'achat initial était de 4,5 M€. Mais l'ancien maire socialiste, Jean Germain, avait prévu d'acquérir le site pour 1,3 M€ en profitant d'une décote importante assise sur les 40 % logements sociaux prévus (20 % sociaux et 20 % en accession sociale à la propriété). En ramenant ce taux à 20 %, la nouvelle municipalité, a bénéficié d'une décote divisée par deux. La SET a également dû revoir son projet en intégrant le PPRI qui inclut des commerces ou des parkings en rez-de-chaussée et les logements en étage. Ainsi, après réajustement, le programme global est porté à 91 332 m<sup>2</sup> de surface utile, dont 54 000 m<sup>2</sup> de logements (environ 550). L'université a d'ailleurs déjà commencé à investir le site en aménageant un bâtiment et une résidence universitaires ainsi qu'un institut de recherche sur les médicaments. Le projet de Bruno Fortier prévoit de conserver et de restructurer certains bâtiments militaires, d'en raser d'autres et de construire un nouveau quartier autour d'une grande voie intérieure, d'un parc urbain d'un hectare et peut être d'un futur TCSP (tram ou BHNS). La SET évalue ce projet (hors logements) à environ 20 M€. Les premiers travaux seront lancés dès 2017. (JJT)

## Trois opérations de logements d'habitat participatif vont voir le jour à Montreuil (93)

Coopimmo, SCP HLM du groupe IDF Habitat, a présenté lors d'une réunion publique à la mairie de Montreuil, trois opérations de logements d'habitat participatif, qui vont voir le jour dans la ville, soit 50 logements définis et conçus par leurs futurs habitants. Les projets sont soutenus par la ville qui souhaite développer 5 % de logements en habitat participatif sur les mises en chantier montreuilloises.

Le premier projet sera composé de 28 logements. Il sera accompagné par l'agence d'architectes Daquin-Ferrière et l'assistant à maîtrise d'usage (AMU) A-TIPIC. Cette opération sera réalisée en prêt social location-accession (PSLA). Douze maisons seront construites pour le deuxième projet, sur un terrain de l'OPHM. Ils seront vendus en Vefa "zone Anru" en TVA à 5,5 % pour des ménages sous plafonds de ressources PLS. Atelier 15 assurera la maîtrise d'oeuvre et d'usage.

Enfin, douze logements concerneront le troisième projet, avec l'agence d'architecture Karawitz et les CityZens pour l'AMU. Ils seront réalisés en PLSA. Une réunion s'est déroulée fin novembre pour permettre aux personnes intéressées (70 personnes étaient présentes à la première réunion) d'étudier les modalités de la démarche et voir s'ils sont éligibles pour faire partie des futurs groupes d'habitants. En effet, Les logements sont destinés en priorité aux ménages issus du parc HLM.

## Châteauroux : un quartier sur une friche industrielle

Friche industrielle de 13 000 m<sup>2</sup> située en plein centre ville de Châteauroux (36), l'ancienne usine de confection des Cent Mille Chemises va être transformée en quartier d'habitations. Fermée depuis 2004, l'usine qui occupait 700 salariés au début du siècle a été rachetée par l'Opac 36 qui a retenu le cabinet d'architecture Ivars & Ballet de Tours pour concevoir ce quartier. Ce dernier respectera l'identité industrielle du lieu avec trois bâtiments classés, dont une façade, qui seront réhabilités.

Les nouveaux bâtiments, desservis par une rue intérieure pour rappeler l'ancienne voie du site, seront équipés de toitures en sheds, comme les bâtiments industriels. Au total, 64 logements seront construits, dont 19 maisons en location-accession, 23 appartements en location et 22 maisons en location. Par ailleurs, un bâtiment abritera 1 077 m<sup>2</sup> de commerces et services, dont une maison de santé pluridisciplinaire et une antenne de la Mutualité française. Près de 30 % du site sera végétalisé. Les premiers travaux seront lancés début 2017. (JJT)

## Paris 19e : la réhabilitation démarre à Cité Blanche

Après une phase de concertation avec les locataires pour mieux définir le projet, Paris Habitat démarre une opération de réhabilitation de grande ampleur à Cité Blanche, dans le 19e arrondissement. Les locataires de cet îlot qui rassemble 637 logements ont été intégrés au projet par le biais d'entretiens individuels, de permanences dans les logements témoins, d'ateliers locataires et de réunions avec les représentants de locataires, afin, par la suite, de présenter le projet de travaux, son financement et son déroulement.

Ces moments d'échanges ont notamment permis aux équipes de l'office de présenter les travaux envisagés, leurs impacts mais aussi leurs bénéfices. La majorité des locataires s'est prononcée en faveur du projet le 24 juin 2015. Les travaux démarrent en cette fin d'année et s'achèveront fin 2018, assure Paris Habitat. Cette résidence construite dans les années 80 bénéficiera d'une amélioration de la performance thermique du bâti (Plan climat de la Ville de Paris), d'une revalorisation architecturale des bâtiments, de la réhabilitation des logements et d'une amélioration de la tranquillité résidentielle.



## Faire du logement social une source d'innovation

*"C'était un marathon qui se court comme un sprint", a déclaré l'architecte Marc Barani à l'occasion de la clôture de l'appel à projets "Architecture de la transformation", le 29 novembre, à Paris.*

**En septembre 2015, la Caisse des dépôts (CDC) et l'Union sociale pour l'habitat (USH) lançaient conjointement un concours visant à faire du logement social une source d'innovation.**

**Pour Emmanuelle Cosse, ministre du Logement, il était important, à travers ce projet, que ceux qui n'ont pas de grands moyens puissent "accéder à l'innovation".**

En réponse à cet appel, plus d'une cinquantaine de bailleurs ont constitué des équipes pluridisciplinaires composées de professionnels, d'étudiants et de chercheurs, pour travailler sur des projets de logements sociaux en construction et en réhabilitation. En mars dernier, cinq projets ont finalement été retenus et incubés pendant huit mois dans le Lab CDC.

### Des prototypes innovants

Nouveaux matériaux, adaptation des usages, performance énergétique... L'innovation prend différentes formes selon les sites pilotes. A Grenoble, Actis a développé un projet de construction en terre et bois avec un premier bâtiment démonstrateur échelle 1 de cinq logements.

Cette technique permet, en outre, de développer une filière spécifique : *"elle était pré-existante mais désormais elle s'organise à l'échelle du territoire. (...) N'importe quelle entreprise de maçonnerie peut s'approprier ces techniques"*, souligne Pierre Payrard, directeur du développement et du patrimoine chez Actis.

Autour du projet "La Fabrique du Clos", à Stains (93), l'OPH 93 et Bellastock,

association dédiée à l'expérimentation architecturale, ont misé sur le réemploi du béton *in situ*. Deux bâtiments ont été démolis durant l'expérimentation et ont servi à créer un revêtement de sol en pierre, un muret paysager en béton morcelé et deux superstructures, en voile béton pour l'une et en lamelles béton pour l'autre.

Ces quatre composants seront réintégrés dans le projet de logements neufs, générant ainsi une économie pour le maître d'ouvrage estimée à 30 %. Cette démarche a permis de travailler la mémoire du lieu, en atténuant la violence des démolitions liées aux programmes de rénovation urbaine, de développer l'emploi local en insertion en partenariat avec la régie de quartier et d'ouvrir le chantier aux habitants grâce à des visites et animations culturelles pour éviter qu'il ne soit vécu comme une nuisance.

### Plus d'espaces communs

De son côté, Logéo Seine Estuaire a travaillé au Havre (76) sur la réduction de la charge logement des habitants. Pour ce faire, des ateliers ont été mis en place avec des locataires volontaires. Ces derniers ont collectivement accepté de réduire leurs espaces privés, au profit d'espaces communs plus généreux, dont ils auraient la charge de l'entretien. On estime à 780 € le bénéfice net par an et par famille pour un logement de type A de 62 m<sup>2</sup> avec 100 m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés.

A noter toutefois que contrairement à l'habitat participatif, les personnes qui s'impliquent ne sont pas assurées d'être logées dans les espaces qui seront prototypés.

A Bordeaux (33), la SNI Sud-Ouest a développé un procédé constructif en bois et béton permettant l'ajustement de l'espace - la *"structure capable"* -, assorti d'une offre locative d'espaces annexes à la carte et de stationnement mutualisé.

Enfin, Batigère Nord-Est a décidé de transformer des friches patrimoniales en

logements sociaux, aux volumes hors du commun, mais nécessitant un travail ambitieux sur les plans thermique et énergétique.

A ce jour, l'équipe s'est engagée dans une recherche-action architecturale à travers un démonstrateur échelle 1 sur le site de l'ancien hôpital Villemin, à Nancy (54).

### Diffuser et populariser

La CDC, l'USH et les bailleurs partenaires ont investi 100 000 € maximum par projet. Si les coûts d'entrée sont forts et qu'il est encore difficile de chiffrer les bénéfices d'usage produits, les financeurs restent optimistes : ils comptent, à terme, sur un retour sur investissement et ainsi limiter les impayés.

Aujourd'hui, l'enjeu est avant tout de changer d'échelle. Pour diffuser et généraliser ces pratiques, il faut se former. *"On n'a pas des Bellastock, CRATerre et Barani à tous les coins de rue"*, souligne Raphael Labrunye, chercheur à l'Ensa Bretagne.

Chaque équipe a donc développé des livrables méthodologiques et techniques désormais disponibles gratuitement sur le site du Lab CDC. C'est sans compter la création de laboratoires permanents, associant bailleurs et écoles d'architecture, *"un trépied à maintenir entre formation, recherche et action professionnelle,"* précise Agnès Vince, directrice chargée de l'architecture au ministère de la Culture.

Les pouvoirs publics n'ont donc plus qu'à s'emparer de ces thématiques dans la commande publique et à lever certaines contraintes réglementaires.

D'ici là, Pierre-René Lemas, directeur général de la Caisse des dépôts, promet d'*"appuyer ces projets jusqu'au bout"*, espérant pouvoir assez vite *"couper le ruban"*, et se réjouit d'avance à l'idée de lancer la deuxième saison de cet appel à projets. (IEG)



## Surprise, les taux de crédits immobiliers baissent encore

Alors que leur hausse était annoncée par les spécialistes du secteur, les taux de crédits immobiliers accordés aux particuliers se sont finalement établis à 1,31 % au mois de novembre 2016 contre 1,33 % en octobre (1,38 % pour l'accession dans le neuf et 1,29 % pour l'accession dans l'ancien, hors assurance et coût des sûretés), indique le dernier observatoire Crédit Logement/CSA du financement des marchés résidentiels. Une baisse des taux qui s'est poursuivie "en dépit des tensions qui affectent les marchés obligataires depuis la fin de l'été", détaille l'observatoire. La faiblesse actuelle des taux des crédits soutient toujours la demande, "contribuant largement à l'amélioration de sa solvabilité", ajoute l'observatoire. Par exemple, la baisse des taux intervenue depuis octobre 2015 est équivalente à une diminution des prix des logements de 7,5 % (de 24 % depuis décembre 2011). La durée des prêts s'est établie à 211 mois, en moyenne en novembre 2016 (233 mois pour l'accession dans le neuf et 223 mois pour l'accession dans l'ancien). A noter que la hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit à un rythme soutenu (+ 3,7 % sur les onze premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 2,1 % en 2015). Dans le même temps, "le niveau de l'apport personnel ne recule plus que lentement, après trois années de dégradation prononcée" (- 0,3 % en 2016 après - 6,2 % en 2015). Aussi, "grâce à des conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000", ajoute l'observatoire.

## Le taux de mobilité et les loyers augmentent sur le marché locatif privé

Après une bonne année 2015 (+ 11,4 %), l'activité du marché locatif privé progresse encore, avec + 8,9 % sur les dix premiers mois de 2016, indique l'association Clameur. "Ainsi, le marché affiche maintenant un taux de mobilité résidentielle particulièrement élevé, bien au-delà de celui qui se constatait dans la première moitié des années 2000, avant que ne se déclenche la grande dépression", selon elle. Elle s'établit à 33 % sur les dix premiers mois de l'année, à son plus haut niveau depuis 1998, car elle est "alimentée par la vitalité de la démographie, par les aspirations à une amélioration des conditions de logement qui ont accompagné le redressement du moral des ménages et par les besoins de mobilité familiale ou professionnelle que la reprise économique a commencé à renforcer".

Un contexte qui pousse les loyers à augmenter après avoir reculé en 2015 : + 1 % sur les dix premiers mois de l'année, en glissement annuel (après - 1,1 %, en 2015 à la même époque). Pourtant, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 25 % d'entre elles les loyers baissent ou ne progressent que très lentement et moins vite que l'inflation. Les loyers de marché reculent dans 39 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2015, à la même époque, cette proportion était de 50,2 %. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements redevient plus intense depuis le début de 2016, avec 17,9 % des relocations concernées, mais encore très en-deçà de sa moyenne de longue période (22,9 %). Un constat qui laisse craindre "que la mise en oeuvre de la loi sur la Transition énergétique ne soit guère aisée, dans le parc locatif privé", estime Clameur. La vacance locative a commencé à reculer avec la reprise d'activité du marché locatif privé. Elle s'établit depuis le début de 2016 à 11,9 %, au-dessus du niveau de 2008, car "elle a en fait juste retrouvé son niveau de 2011, lorsque le marché locatif privé sortait de sa mauvaise période". Le niveau actuel de la vacance, cinq semaines en moyenne, équivaut tout de même à une perte annuelle de 3 % des loyers perçus. "Le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'imposerait donc afin de faciliter les remises en location et de contenir les pertes de recettes dues à la vacance", assure Clameur, "mais sans garantie sur le retour sur investissement". Du coup, les propriétaires bailleurs "diffèrent ou abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine".

## Immobilière 3F consacrera 16 M€ à l'amélioration du patrimoine de l'OPH de Vincennes

L'OPH de Vincennes a lancé, en octobre 2015, une consultation pour la reprise de son patrimoine auprès de bailleurs sociaux. L'offre d'Immobilière 3F a été retenue et la cession votée à l'unanimité par le conseil municipal du 29 septembre dernier. Laurent Lafon, maire de Vincennes, Pierre Lebeau, président de l'Office public de l'habitat de Vincennes et Yves Laffoucrière, directeur général d'Immobilière 3F, ont signé l'acte de cession du patrimoine de l'OPH de Vincennes, jeudi 1er décembre. Immobilière 3F s'est engagée à consacrer 16 M€ à l'amélioration du patrimoine acquis, dont près de 7 M€ dédiés à des travaux de réhabilitation thermique. Des travaux de réhabilitation énergétique sur 90 logements commenceront début 2018, rue de Lagny. Rue de l'Industrie, 3F conduira un projet de réhabilitation avec l'étude d'une surélévation. Le début des travaux est prévu fin 2017. Les 20 salariés de l'OPH de Vincennes deviendront des salariés d'Immobilière 3F. En octobre dernier, Immobilière 3F et ses filiales ont livré 25 opérations représentant 759 logements sociaux, dont 442 en Ile-de-France et 317 en province. Depuis le début de l'année, 5 551 logements ont intégré le patrimoine de 3F.



◆◆◆ **Philippe Pelletier**, associé co-fondateur du cabinet LPA-CGR avocats, a été nommé président de la Rics France pour une période de trois ans. Il succède ainsi à **Catherine Dargent-Ahlqvist**, gérante de Daxter, qui avait été promue en mars 2015 pour une durée de 18 mois. Spécialisé en droit de l'immobilier, il est également président du Plan bâtiment durable, qui doit notamment permettre la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'environnement et de la transition énergétique dans tous les secteurs de la construction en France. Le nouveau conseil de la Rics en France est composé de sept membres : Philippe Pelletier (président), Florence Peronnaud (directeur immobilier de Sanofi), Marianne de Battisti (membre du board d'Icade), Edouard Vitry (associé KL Gates), Alexis Rollet (directeur d'Expertises Galtier), Jean-Luc Potier (directeur d'Amstrime), Anne-Céline Cambier (consultante Anru). La Rics est une organisation internationale qui souhaite réguler la profession immobilière via des normes déontologiques.

◆◆◆ Dévitalisation de certains territoires, revitalisation des centres-bourgs, modernisation du label EcoQuartiers, mais aussi coproduction de projets à travers les AMI (appel à manifestation d'intérêt) : tels sont les sujets mis en avant par **Emmanuelle Cosse** au moment de remettre à **Ariella Masboungi** le Grand Prix de l'urbanisme 2016, le 30 novembre à Paris. La ministre du Logement et de l'habitat durable a salué "*une militante de [son] ministère, au service du bien commun et de l'intérêt général*". La lauréate revendique en effet son engagement en tant que fonctionnaire pour la défense des "*valeurs de l'Etat*" et son amour des villes, considérant que "*le privé est efficace quand la volonté publique est forte*". Partisane d'une ville durable qui ne soit pas "*une ville de la punition, mais une ville équitable et désirable*", elle déplore que le sujet soit abordé "*de façon techniciste et fonctionne en silo*", et qu'on "*laisse faire l'étalement urbain, les centres commerciaux périphériques...*". Emmanuelle Cosse a également proclamé le 6e Palmarès des jeunes urbanistes, en incitant les huit lauréats (Atelier Altern, Romain Champy, Ville Ouverte, Plateau urbain, Félix Mulle et Loïc Parmentier, Antoine Petitjean, GRAU et YA+K) à continuer de travailler sur la lutte contre la ségrégation spatiale, la solidarité entre territoires, la préservation de l'environnement ou encore les nouvelles formes d'habitat.

◆◆◆ La société immobilière Perl a nommé deux nouveaux directeurs généraux adjoints aux pôles Epargne et Développement Territorial. Membre du comité exécutif, **Géraldine Tyl Chaigne**, dirige le pôle Epargne qui s'enrichit d'une direction opérationnelle immobilière et a pour mission le développement de nouveaux produits d'épargne autour du modèle d'investissement en nue-propriété ainsi que de leur distribution auprès des professionnels du patrimoine et des investisseurs institutionnels. **Bruno Ortolé** a en charge le développement de Perl auprès des territoires, l'harmonisation du dispositif d'usufruit locatif social avec les politiques publiques de l'habitat ainsi que les partenariats avec les aménageurs publics et privés. **Vivien Baufumé** qui a en charge la direction juridique et fiscale de l'entreprise, l'administration des ventes ainsi que le développement international, devient secrétaire général du groupe.

◆◆◆ Par arrêté de la ministre du logement et de l'habitat durable en date du 28 novembre 2016, le mandat de directeur général de l'Etablissement public foncier de la Vendée de **Guillaume Jean** est renouvelé pour une durée de cinq ans à compter du 23 décembre 2016.



## EDITEUR

### Innovapresse

5, rue Saulnier 75009 Paris  
Tél. : 01 48 24 08 97

hebdo, 42 n°/an - 790 € Ttc (le n° : 19 € Ttc)  
ISSN : 1277-2607. N° CCPAP : 1019 I 86158.

Directeur de la publication : Gaël Chervet.

Fondateur : Jean Audouin.

Impression : Ateliers de la Villette

59 bis-61 bis, rue d'Hautpoul, 75019 Paris.

Dépôt légal : à parution.

Abonnements : [abonnement@innovapresse.com](mailto:abonnement@innovapresse.com)

Tél. : 01 48 24 81 78

## REDACTION

Rédactrice en chef : Marie-Christine Vatov

Chef des informations : Bruno Poulard

[bpoulard@innovapresse.com](mailto:bpoulard@innovapresse.com) /

Tél. : 01 48 24 81 15)

Rédaction - Paris : Julie Snasli, Benoît Léger,

Emilie Buono.

Boutique en ligne : [www.innovapresse.com](http://www.innovapresse.com)

## Bulletin d'abonnement

### INNOVAPRESSE

5, rue Saulnier 75009 Paris

**Vous pouvez aussi vous abonner sur [www.innovapresse.com](http://www.innovapresse.com)**

**Oui, je m'abonne pour 1 an au Courrier du Logement (42 n°)**

**au prix de 790 € TTC.** [TARIF DOM TOM ET ETRANGER : 820 €] (TVA 2,1 %)  
L'abonnement comprend les versions papier et électronique.

*Ci-joint mon règlement par chèque à l'ordre d'Innovapresse*

*Je règle par virement (cachet obligatoire).*

TARIFS 2016



Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Société/Organisme \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

E-Mail (obligatoire) \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_ Signature : \_\_\_\_\_ Cachet : \_\_\_\_\_