

Pas de miracle pour Christine Boutin

“Christine Boutin n’a pas fait de miracle en matière de logement”, a déclaré, à la presse, le 30 juin, Thierry Repentin, qui présentait le bilan de ses six premiers mois à la présidence de l’Union sociale pour l’habitat (USH) (p.2). Une boutade facile après l’intérêt déclaré de l’ancienne ministre du Logement pour un poste d’ambassadrice auprès du Vatican. A l’heure de son départ, nombre d’acteurs critiquent, encore et toujours, son manque de pugnacité dans la défense de son budget et son acharnement sur l’article 55 de la loi SRU. Le président de l’USH ne cache pas sa satisfaction, affirmant même que le logement “a été mis à mal par la précédente titulaire du portefeuille”.

Reste que cette grande bossuese n’a fait que mettre en place nombre de mesures du programme présidentiel. En réalité, elle a même fait le “sale” boulot. Sa loi Molle en témoigne : réforme et hold-up du 1 % Logement, mobilité forcée dans le parc Hlm, baisse des plafonds de ressources pour y accéder, chasse aux “dodus dormants” au sein des organismes d’Hlm par la création d’un fonds de péréquation...

Celle qu’on surnommait “le petit soldat de Sarkozy” a donc été expulsée et l’aurait appris par le Journal de 20 heures, alors qu’elle rêvait encore de conserver le logement ou gagner les prisons. “A Matignon, la version des événements est très différente”, indique *Le Figaro* du 30 juin, qui précise que Christine Boutin n’aurait “pas voulu entendre ou comprendre le message de François Fillon” qu’elle avait rencontré. Benoist Apparu, son remplaçant qui n’a pas eu droit à la traditionnelle passation de pouvoirs, a été prévenu, a-t-il confié sur les ondes, “en trente secondes”, par un coup de fil du Premier ministre.

Thierry Repentin déplore bien entendu qu’il n’y ait plus de ministère à part entière, que le logement n’apparaisse pas dans l’intitulé de celui de Jean-Louis Borloo, et qu’il “se retrouve durablement amputé de la politique de la ville”. Mais une secrétaire d’Etat de plus – Fadela Amara – cela aurait fait beaucoup pour Super Borloo. (MV)

Politique / Règles

Les 200 premiers jours de Thierry Repentin	2
Deux ministres au Congrès de la FPC	2
Aires d’accueil des gens du voyage : appliquer le principe de subsidiarité	2

Acteurs

Fédération des promoteurs constructeurs : le nouveau président, Marc Pigeon, se choisit quatre vice-présidents	3
Alain Lecomte, directeur de cabinet de Benoist Apparu	3
Bruno Lucas, président de la Foncière Logement	3

Economie / Stratégies

Appartements : les loyers baissent de 4,65 % en un an	4
Loyers du parc locatif social : + 2,5 % en 2007	4
La chute des autorisations de logements se poursuit	4
Logement Français : 120 M€ de résultat net en 2008	4
Icade en négociation exclusive pour la cession de ses logements	5

Logement et territoires

Lille-Métropole : la densité, condition de la ville dense	6
Lille : comment conduire le PRU “habitat ancien” ?	6
Clichy-la-Garenne : le PRU pour juillet ?	6
La Miilos épingle la gestion de la Sacogiva	7
Montbéliard : 1 000 logements à produire	7
Pau : une Opah-RU en centre-ville	7

Le point de vue de...

Jean-Marc Natali, président d’Urbanis	8
---------------------------------------	---



LES 200 PREMIERS JOURS DE THIERRY REPENTIN

Pour cette année, les organismes d'Hlm tablent sur 91 500 agréments (hors Anru), contre 74 500 en 2008 et 68 600 en 2007, indique Thierry Repentin. Il présentait, le 30 juin, un bilan de ses six premiers mois à la présidence de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Ces chiffres, en forte progression, intègrent toutefois, au titre des 30 000 Vefa, 8 000 Vefa pour 2009, et 5 000 pour 2008, l'USH annonçant 13 000 Vefa concrétisées. Malgré cette montée en puissance, les objectifs de l'Etat, qui étaient de 132 000 agréments hors Foncière Logement, pour 2008 et 2009 (loi Dalot), ne peuvent être atteints. *“Une opération de logement social ne sort pas de terre par la seule déclaration de l'Etat”*, ironise Thierry Repentin, dénonçant le désengagement financier de l'Etat, dont les subventions sont passées, à titre d'exemple, de 6 % (en 1998) à 3 % du plan de financement d'un PLUS.

Côté Anru, il estime que *“sans une enveloppe supplémentaire de 1,5 Md€, les opérations déjà conventionnées ne pourront être menées à leur terme”*. Et de prévenir, *“il faut dès à présent prévoir un Anru II”*. Il propose que les PRU et les Cucs (Contrats urbains de cohésion sociale) soient placés *“sous la responsabilité des EPCF”*, et qu'en Ile-de-France, enfin, *“une réorganisation de la compétence logement permette d'améliorer la répartition de l'offre sociale et de mener des politiques ambitieuses adaptées”*.

Parmi les chantiers à lancer, l'USH devrait réinvestir la recherche et le développement dans deux directions : la construction (innover sur la maîtrise des coûts de construction et sur les énergies renouvelables) et l'urbain (questionner le rôle de *“faiseur de ville”* du monde Hlm). Enfin, reste aussi la question d'une réflexion approfondie sur la réorganisation du tissu des bailleurs sociaux. *“Il faut que nous fassions nous-mêmes des propositions avant qu'un amendement ne nous tombe dessus en pleine nuit”*, alerte le sénateur. (MV)

Deux ministres au Congrès de la FPC

Pour sa première sortie officielle, le lendemain de sa prise de fonctions, le nouveau secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu, est venu clore le congrès de la Fédération des promoteurs constructeurs, à Montpellier, le vendredi 26 juin... alors que Christine Boutin l'avait inauguré.

Le nouveau secrétaire d'Etat souhaitait assurer aux professionnels qu'il serait *“à leur écoute”* et qu'ils pouvaient *“compter sur lui”*. Il leur a affirmé que *“le logement et la relance demeurent la priorité du gouvernement”*. La réunion au sein d'un même secrétariat d'Etat du logement et de l'urbanisme, qui réjouissait visiblement tous les acteurs présents, a été présentée comme l'opportunité de *“faire évoluer le droit de l'urbanisme pour qu'il soit un moteur et non un frein au développement durable du territoire”*. (MC)

Aires d'accueil des gens du voyage : appliquer le principe de subsidiarité

Le sénateur Hervé Maurey (Union centriste, Eure) a déposé une proposition de loi relative aux obligations de l'Etat en matière d'aires d'accueil des gens du voyage, tant dans leur installation et entretien que dans leur gestion (article 1).

Il suggère également la signature de conventions avec les bénéficiaires qui s'engageraient, notamment, à participer au financement des prestations fournies (eau, électricité...), ou à supporter, le cas échéant, les travaux de remise en état.

Faire peser sur les communes l'installation et l'entretien des aires d'accueil, comme le prévoit la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, *“n'est pas justifié”*, estime Hervé Maurey qui en appelle au principe de subsidiarité, *“les gens du voyage étant par définition nomades”*.

EN BREF

✓ Selon le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 90 452 **recours Dalot** ont été déposés, à fin mai 2009. Sur 27 409 décisions favorables, 9 884 ménages se sont vus proposer une offre de logement ou d'accueil, pour 6 780 effectivement logés à la suite de cette offre.

Pierre Carli, président du directeur de Logement Français, estime que le Dalot est *“un artefact”* qui *“n'a pas d'effet en terme de résolution des difficultés”*.

✓ Depuis le 1er juillet 2009, la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire de l'Assemblée nationale est scindée en deux : une Commission des affaires économiques et une **Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire**. Parmi les compétences de cette dernière : énergie et industries (partagée avec celle des Affaires économiques) ; aménagement du territoire et urbanisme, équipement et travaux publics, logement et construction ; environnement. Présidée par Christian Jacob, elle devrait ainsi se positionner sur la discussion, à l'automne, du projet de loi Grenelle 2.

A noter : la Commission des affaires économiques est elle aussi compétente sur l'“urbanisme et le logement”.

✓ IRENA, tel est le nom de la première **Agence internationale dédiée aux énergies renouvelables** (International renewable energy agency), créé le 30 juin, à Charm el Cheikh (Egypte). Hélène Pelosse, directrice adjointe du cabinet de Jean-Louis Borloo en charge des relations internationales, en a été nommée directrice générale.

A ce jour, IRENA compte 75 pays signataires.



● Elu avec 80 % des voix pour 55 % de votants, **Marc Pigeon**, le nouveau président de la Fédération des promoteurs constructeurs, est resté très discret tout au long du congrès de Montpellier, laissant à son prédécesseur (et, précédemment, successeur), Jean-François Gabilla, le soin de mener à bien cette manifestation qu'il avait organisée. Prenant la relève dans une période de forte crise, Marc Pigeon souhaite mettre en place une large équipe, comprenant des "gros promoteurs et des plus petits" et "déléguer". Il a ainsi présenté l'organisation souhaitée pour la fédération, avec un bureau restreint et un bureau élargi, un comité directeur qui élabore la stratégie et les choix politiques de la fédération, ainsi qu'un comité fédéral qui "met en œuvre la politique syndicale".

Marc Pigeon a invité quatre vice-présidents pour son bureau restreint : **Guy Portmann** (France Terre), **Claude Cagol** (Sefri Cime), **Eric Verrax** (Solgim, président de la chambre FPC Rhône) et **Olivier de Montmege** (Promogima), également trésorier. Le bureau élargi prendra en charge les manifestations et congrès (**Christine de Messe**, Nexity), l'environnement et la qualité (**Daniel Cresseaux**, Vinci Immobilier), la fondation pour le logement des plus démunis (**Henri Guitelmacher**, Sorim), l'observatoire et le logement social. Le bureau sera épaulé par une "équipe de réflexion et de proposition", organisée en deux pôles : métiers et techniques transversales. Y participeront notamment deux anciens présidents de la fédération : **Jean Diaz**, pour la formation, et **Jean-François Gabilla**, chargé des réflexions sur le foncier. Sujet essentiel, puisque les promoteurs ont réclamé, tout au long du congrès, des "mécanismes d'aménagement pour libérer des charges foncières" et "des mesures pour éviter l'inflation foncière". (MC)

● **Michel Havard**, 42 ans, député (UMP) de Lyon, a été élu président de l'Association HQE. Il remplace Dominique Jourdain, nommé président d'honneur.

● **Jean-Pierre Duport** est nommé président de la toute nouvelle SA d'Hlm Domaxis, issue des Esh Pax Progrès-Pallas et Trois Vallées.

● **Michel Péliissier** est nommé président du conseil de surveillance de la SA d'Hlm Logirep, en remplacement de **Michel Quatre**.

● **Emmanuel Deloge** rejoint Ogic en qualité de directeur général. Il aura pour mission de développer l'immobilier résidentiel en Ile-de-France. Emmanuel Deloge était président de Féréal-Foncière Colysée et Seeri (groupe Nexity).

● **Jean-François Berger**, jusqu' à présent vice-président du groupe Alliage, est nommé à sa présidence. Il succède à **Hervé Laurent**. Ce dernier devient président d'honneur et administrateur et président du Comité d'audit de l'UESL.

● **Olivier Wigniolle** est nommé directeur général d'Allianz Real Estate France depuis le 1er juin. Depuis 2005, il était directeur général de Crédit Agricole Immobilier. (AP)

● **Alain Lecomte**, précédemment directeur de cabinet de Christine Boutin, devient celui de Benoist Apparu au secrétariat d'Etat au Logement et à l'urbanisme (JO du 30 juin). La transition devrait ainsi être assurée, la traditionnelle passation de pouvoirs entre la ministre et son successeur n'ayant pas eu lieu. Alain Lecomte était auparavant direc-

teur général de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC devenue DHUP).

● **Bruno Lucas** est le nouveau président de la Foncière Logement. Il succède à **Alain Sionneau**. Bruno Lucas est p-dg du groupe de bâtiment mayennais Lucas.



L'Agence Innovapresse édite

Le Courrier du Logement, hebdo

42 n°/an - 579 € Ttc (le n° : 16 € Ttc)

ISSN : 1277-2607. N° CCPAP : 1009 1 86151.

et son hors série **l'année du logement 2008**

(annuel), 238 € (TVA 5,5 %)

Innovapresse - 1, place Boieldieu 75002 Paris

Tél. : 01 48 24 08 97 - Fax. : 01 42 47 00 76

Ligne directe : 01 48 24 81 12

REDACTION

Directeur de la rédaction : Christian Coustal

Conseiller de la direction : Jean Audouin

Rédactrice en chef : Marie-Christine Vatov

Chef des informations : Martine Vankeerberghen

(m.vankeerberghen@innovapresse.com)

Rédaction - Paris : Marina Caetano-Viellard, Valérie

Liquet, Anne Peyret, Caroline Rigaud, Magali Tran.

EDITEUR

L'Agence Innovapresse, sarl au capital de 38 000 €.

Directeur de la publication : Christian Coustal

Impression : Ateliers de la Villette

59 bis-61 bis rue d'Hautpoul

75019 Paris.

Dépôt légal :

à parution.



Bulletin d'abonnement

à retourner par courrier ou par télécopie à :

L'Agence INNOVAPRESSE - 1, place Boieldieu 75002 PARIS

Fax 01 42 47 00 76 et sur : www.innovapresse.com

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

au prix de 579 € (TVA 2,1 % - TARIFS 2009 - TARIF DOM TOM ET ETRANGER : 599 €)

Je commande exemplaires de l'année du logement 2008

au prix de 238 € (TVA 2,1 % - TARIFS 2009)

Ci-joint mon règlement par chèque à l'ordre de l'Agence INNOVAPRESSE.

Je préfère régler à réception de ma facture.



Nom : _____ Prénom : _____

Société/Organisme : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Fax : _____

E-Mail : _____

Date : _____ Signature : _____ Cachet : _____

CL 477



APPARTEMENTS : LES LOYERS BAISSENT DE 4,65 % EN UN AN

“Les locataires prennent le pouvoir” : c’est l’intitulé choisi par Century 21 pour présenter son bilan du premier semestre 2009 de l’immobilier résidentiel, le 1er juillet. Sur douze mois, les loyers des appartements diminuent de 4,65 % (le loyer moyen passe de 584 à 559 €), et de 2,31 % pour les maisons (de 774 à 752 €) (1). Repli qui devrait se poursuivre jusqu’à la fin 2010. “Les petites surfaces résistent mieux à la baisse”, remarque Sylvain Jutteau, avec un recul de 0,95 % pour les studios, contre - 8,47 % pour les quatre pièces. Le directeur Gestion immobilière observe également une augmentation du revenu moyen du locataire entrant, sur les douze derniers mois, de 1 730,57 € à 1 909,15 € : “le parc locatif privé récupère des ménages au profil d’acheteurs, qui restent pour l’heure attentistes”, commente-t-il. Phénomène qui concerne notamment les petites surfaces. Dans ce contexte, Paris fait preuve d’une “forte résistance”, avec une hausse des loyers de 2,47 % sur un an.

Du côté des transactions, Century 21 enregistre une baisse des prix de vente de 9,3 % entre le premier semestre 2009 et le premier semestre 2008, à 2 312 €/m², similaire pour les maisons et les appartements. Sur les six derniers mois, ce recul est de 2,12 % à l’échelle nationale. Au cours de cette même période, les prix parisiens diminuent de 5,48 %, à 6 157 €/m² (- 8,34 % sur un an), et les prix franciliens de 5,57 %, à 2 882 €/m² (- 10,78 % sur un an). La région marseillaise connaît, elle, une baisse tardive mais prononcée, de 15,56 % (2 572 €/m²), amenant le repli annuel à 11,65 %. A l’inverse, dans la région lyonnaise, qui avait connu une correction précoce des prix à la fin du second semestre 2008, les prix repartent à la hausse, de 2,95 %, à 2 307 €/m² (- 11,24 % sur un an).

Pour le second semestre 2009, l’évolution des taux d’intérêt déterminera celle des prix, conclut Laurent Vimont, président de Century 21 France. En cas de stabilité, à 4,1 ou 4,2 %, il avance deux hypothèses. Soit tout le monde se montre “raisonnable” et les prix continuent leur ajustement, à environ - 15 % (par rapport au 1er semestre 2008), avec des volumes de ventes stables. Soit “les vendeurs anticipent une hausse des prix, les volumes de vente risquant alors, à terme, de se gripper, ce qui entraînera une nouvelle diminution des prix”. Enfin, en cas de remontée “significative” des taux d’intérêt, la dynamique de reprise risque d’être stoppée, produisant “l’enclanchement d’un nouveau cycle baissier, en proportion de la hausse des taux, et une nouvelle contraction des volumes de vente”. (MT)

(1) Chiffres observés sur les 43 113 locations et 20 500 transactions réalisées par le réseau Century 21 au 1er semestre 2009.

Loyers du parc locatif social : + 2,5 % en 2007

Au 1er janvier 2008, le loyer mensuel moyen, dans le parc locatif social, augmente de 2,5 % par rapport au 1er janvier 2007, passant ainsi de 2,77 €/m² à 2,84 €/m², selon le service de l’observation et des statistiques du ministère de l’Ecologie. C’est bien sûr en Ile-de-France que les loyers sont les plus élevés, à 3,14 €/m² (+ 2,3 %). Les loyers les plus faibles se trouvent en Auvergne, Poitou-Charentes et Limousin... mais

avec des hausses de loyers plus importantes que la moyenne, avec respectivement + 2,8 %, +3,2 % et + 3,2 %. La région Centre enregistre, elle, la plus forte progression de loyer, avec + 3,5 % sur un an.

Le parc locatif social français s’élevait à 4 437 000 logements (hors Guyane) au 1er janvier 2008 (+ 0,5 % par rapport au 1er janvier 2007). Au cours de l’année 2007, 50 500 logements ont été mis en service (53 400 en 2006), dont 42 700 logements neufs (42 300 en 2006).

La chute des autorisations de logements se poursuit

Avec 87 671 autorisations de logements délivrées sur les trois derniers mois (de début mars à fin mai, dont 31 059 en mai), la chute est de 26,8 % par rapport à la même période en 2008. Elle est de 16,8 % sur douze mois, avec 442 886 agréments. Ceux-ci prennent désormais en compte les constructions sur bâtiment existant. Les statistiques Sitadel du ministère de l’Ecologie ne fournissent en revanche plus de données sur les mises en chantier, “du fait de difficultés techniques liées à la mise en place de l’application Sitadel2”.

Sur les trois derniers mois, la diminution des autorisations est beaucoup plus marquée pour le logement collectif, avec - 38,3 % (34 152 permis de construire), que pour l’individuel pur à - 26,7 % (30 937 unités) ou l’individuel groupé à - 7,6 % (15 468 unités). En année pleine, le nombre de permis de construire délivrés baisse de 24 % dans le collectif (186 869 autorisations), de 20 % dans l’individuel pur (152 618 unités) et de 2,3 % dans l’individuel groupé (67 744 unités).

Seule la Lorraine (hors Outre-mer) enregistre une hausse, de 22,4 % en un an. La plus forte baisse intervient en Midi-Pyrénées (- 40,6 %), suivie de près par le Limousin (- 36,9 %) et la Bretagne (- 31,4 %). Le recul en Ile-de-France est de - 7,9 %

Logement Français : 120 M€ de résultat net en 2008

En 2008, le groupe Logement Français a livré 1 682 logements, dont 816 en construction neuve et 866 acquisitions, indiquait Pierre Carli, le 25 juin, portant son patrimoine total à 69 353 logements. Principalement actif en Ile-de-France (351 constructions neuves, 619 acquisitions-améliorations), le groupe est également présent en Rhône-Alpes (173 constructions, 205 acquisitions) et en Paca (292 constructions, 42 acquisitions). Détaillant son activité, le président du directoire explique : “nous essayons de racheter des logements en bloc auprès des foncières, qui



ICADE EN NÉGOCIATION EXCLUSIVE POUR LA CESSION DE SES LOGEMENTS, À 1 186 €/M2

Icade a annoncé, le 30 juin, "être entrée en négociations exclusives" avec le consortium de 26 bailleurs, dont quatre du Groupe SNI qui anime les transactions, pour la cession de son pôle logement. Serge Grzybowski, p-dg d'Icade, prévoit "une offre ferme et définitive d'ici à la mi-septembre".

Au 31 mars, Icade possédait encore 34 426 logements. Au vu des négociations, 26 034 logements, répartis dans une centaine de lignes d'immeubles, seraient cédés entre le quatrième trimestre 2009 et la fin du premier semestre 2010, pour 2 Md€, soit 1 186 €/m2 et une décote de 12,6 % par rapport aux valeurs de vente en bloc au 31 décembre 2008. Le Groupe SNI se positionnera sur 2 700 logements.

La foncière apportera 6 647 logements estimés à 414 M€, qui n'ont pas trouvé preneur pour le moment, à deux structures *ad hoc* créées avec la SNI qui en assurerait la gestion, Icade restant majoritaire. Enfin, les logements détenus en copropriété - 1 745 estimés à 191 M€ à fin 2008 - seront vendus au fil de l'eau.

La cession s'accompagnera d'un engagement de reprise de 520 salariés. Avec la vente récente de l'administration de biens et du facility management, 1 500 personnes quitteront ce groupe qui en compte 3 600.

Icade réinvestira le produit de la vente sur du tertiaire déjà loué : "potentiellement plus d'1,5 Md€", indique Serge Grzybowski, qui proposera un dividende de 6 € par action, soit un total de 300 M€.

Dans cette opération, Icade est conseillé par Jean-Marie Messier Consultants. Le patrimoine des institutionnels, qui est passé de plus de 800 000 logements il y a quinze ans, à 100 000, chutera à moins de 70 000 logements. Pour convaincre les investisseurs, "il faut recréer un régime fiscal à l'image des Sociétés immobilières d'investissement supprimées dans les années 90", estime Serge Grzybowski. La rentabilité des actifs résidentiels d'Icade était trop faible, de 4,2 %, soit moins que le coût de sa dette, estimé à 4,8 %, précise ce spécialiste du secteur, qui fut directeur général de Gecina. (MV)

A noter : Selon le courrier adressé par Augustin de Romanet, directeur général de la CDC, à Thierry Repentin, président de l'Union sociale pour l'habitat, qui l'avait questionné sur le dossier, la liquidité des fonds d'épargne est suffisante pour répondre à cette opération. Elle ne bénéficiera pas de subventions de l'Etat, a précisé Thierry Repentin, le 30 juin, lors d'un point presse.

abandonnent largement leur patrimoine locatif". Dans le cadre du programme des 30 000 Vefa, il indique avoir déposé des demandes de financement pour l'achat de 1 111 logements, échelonnés en 2010 et 2011.

Le groupe pratique également des échanges de patrimoine, dans le cadre d'opérations Anru, notamment avec I 3F en Ile-de-France, afin qu'il n'y ait "qu'un seul pilote dans l'opération". Quelque 14 000 logements de Logement Français, quasiment exclusivement en Ile-de-France, sont concernés par la rénovation urbaine, dont plus de 2 700 démolitions prévues. Pierre Carli insiste sur

l'importance de ces démolitions : "sur des typologies de bâtiments 'intenable', nous démolissons en priorité, de manière à pouvoir recréer un trame urbaine classique". C'est d'ailleurs, d'après lui, un apport "fondamental" de l'Anru, de permettre de "travailler sur l'urbanisme".

Sur l'exercice 2008, le résultat net comptable s'élève à 119,8 M€, soit presque un doublement par rapport à 2007 (60,2 M€). Les loyers représentent 325,7 M€, en hausse de 2,9 % par rapport à 2007 (316,5 M€). La capacité d'autofinancement du groupe baisse de 31,5 M€ à 26,1 M€ (- 17 %), soit le niveau de 2006. (MT)

En bref

✓ En juin 2009, les taux des crédits immobiliers aux particuliers du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis en moyenne à **4,14 %**, estime le tableau de bord mensuel de l'Observatoire du financement des marchés résidentiels. Et de constater que la baisse des taux reste "bien plus lente que par le passé : 4 points de base en juin, contre 12 points de base par mois en avril et en mai et, en moyenne, de l'ordre de 18 points jusqu'en mars dernier".

✓ Selon le courtier CAFPI, les **taux d'intérêt** pourraient continuer à baisser, "après l'été", pour retrouver un niveau inférieur à 4 %.

✓ La **SAS Delta Immo**, filiale de la MAIF, a cédé à l'OPH Paris Habitat **cinq immeubles parisiens**, pour un montant de 25,4 M€ HD. Cet ensemble se compose de 95 appartements et 9 locaux commerciaux et génère un loyer annuel d'environ 1,4 M€ HC. (AP)

✓ Du bleu Banque populaire et du rouge Caisse d'épargne émerge le violet de **BPCE**. Constitué à parité des deux groupes, le nouvel acteur bancaire français deviendra opérationnel le 3 août prochain, après la tenue des assemblées générales extraordinaires des deux entités, le 31 juillet. BPCE disposera de 36,5 Md€ de fonds propres. Les **filiales du pôle immobilier** des deux groupes (notamment Crédit foncier de France, Nexity, Foncia, Meilleurtaux), ainsi que leurs autres participations (notamment Banca Carige, Banque Palatine et Ma Banque) seront, dans un premier temps, conservées par le CNCE (renommée Caisses d'épargne Participations) et la BFBP (renommée Banques populaires Participations), indique un communiqué.



Nord-Pas-de-Calais

LILLE-MÉTROPOLE : LA DENSITÉ, CONDITION DE LA VILLE INTENSE

Lille-Métropole communauté urbaine veut former une ville “intense”, c’est-à-dire une ville qui “*limite son étalement, valorise ses équipements et ses réseaux de transports et assume la mixité et la diversité de ses fonctions*”. Ces objectifs ne sont pas nouveaux mais ils nécessitent “*une mise en œuvre plus forte, plus cohérente, plus efficace*”. Le bilan du schéma directeur, fin 2008, a pointé l’insuffisance de la construction et la faible densité des opérations sur le territoire : 17 logements/ha en extension et 33 logements/ha dans le tissu existant. Par ailleurs, les disponibilités foncières sont rares : seulement 153 hectares urbanisables ont été repérés.

Dans une délibération cadre, adoptée le 26 juin, l’EPCI a donc inscrit la densité comme condition de la ville intense. Avec un seuil brut minimum de 35 logements/ha (1) et des taux de 1 pour les bureaux et de 0,5 pour les locaux d’activité. Ces bases pourront être relevées à proximité d’éléments urbains attractifs ou de nœuds de transport en commun. L’application de ces contraintes dépendra de la spécificité des communes (urbaines, rurales, péri-urbaines) et de la nature même de leurs quartiers. Cette délibération est placée sous l’égide des lois Grenelle mais aussi du schéma d’aménagement du territoire de la Région Nord-Pas-de-Calais et de sa “*directive régionale d’aménagement*”. (Corres/BV)

(1) Ou une densité nette (hors espaces publics) de 50 logements/ha.

Nord-Pas-de-Calais

Lille : comment conduire le PRU “habitat ancien” ?

Lille et Lille-Métropole communauté urbaine butent sur un os dans la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine des quartiers anciens lillois. Depuis la signature de la convention avec l’Anru, à hauteur de 72 M€, en décembre 2007, la maîtrise d’ouvrage ne parvient pas à trouver d’aménageur. Deux procédures de mise en concurrence se sont révélées infructueuses ; les collectivités comme les candidats potentiels ont le plus grand mal à fixer le cadre financier de l’opération, incluant le risque inhérent à l’acquisition foncière. Du coup, la Ville et l’EPCI lancent un plan d’actions à court terme (prise en charge partagée des études pré-opérationnelles, des acquisitions et de la gestion transitoire d’immeubles, des enquêtes sociales jusqu’à fin 2010).

Par ailleurs, les deux collectivités réfléchissent à la création d’une structure d’ingénierie *ad hoc*, pour desserrer le corset du code de l’urbanisme. Ce pourrait être une régie ; ce serait plus sûrement une Société publique

locale d’aménagement (SPLA, au capital 100 % public), qui pourrait devenir titulaire des concessions sur l’habitat ancien métropolitain.

Décision envisagée à la fin de cette année. (Corres/BV)

Ile-de-France

Clichy-la-Garenne : le PRU pour juillet ?

La signature du projet de rénovation urbaine de Clichy-la-Garenne pourrait intervenir au cours du mois de juillet, soit plus d’un an après son passage en comité d’engagement de l’Anru (fin mai 2008). Le Conseil général des Hauts-de-Seine a, pour l’heure, voté la convention, qui porterait sur le quartier Entrée de ville-Victor Hugo. Il financera le projet à hauteur de 26 M€. Le montant total s’élève à 182,5 M€ (l’Anru y participe pour 27 M€, la Ville 21 M€ les bailleurs sociaux 34 M€, la Région 10 M€).

Retenu au titre des “*priorités complémentaires*” du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) en raison de “*gros efforts pour la résorption de l’habitat indigne*”, le projet prévoit : la démolition de 329 logements privés dégradés issus du “*parc social de*

En bref

✓ Lille-Métropole communauté urbaine présente une **candidature multi-sites au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

(PNRQAD), portant sur une vingtaine de quartiers d’Armentières, Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Il s’agit de secteurs d’habitat liés à l’industrie textile ou brassicole, anciens et denses, peuplés de familles très modestes.

Les quartiers qui ne seraient pas retenus dans le programme seront traités dans le cadre de la politique communautaire de la Ville renouvelée, a assuré le vice-président de l’EPCI et maire de Roubaix, René Vandierendonck. (Corres/BV)

✓ Le 26 juin, quatorze bailleurs sociaux intervenant à **Lille-Métropole** ont signé des conventions avec la communauté urbaine. Elles déclinent l’**objectif de construction de 2 000 logements par an** sur le temps du mandat, dont 20 % de logements très sociaux (PLAI). (Corres/BV)

✓ **Biarritz** a mis en place, le 15 juin, une **Agence immobilière à vocation sociale** (AIVS). Une convention cadre de partenariat a été signée avec le Service immobilier rural et social (Sires), porté par le Pacte-HD Pays-Basque, qui assurera la gestion locative des logements. (Corres/BF)

✓ La construction de l’**Ehpad** (Etablissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes) La Val de l’Eve, à **Saint-Nazaire**, a débuté. Sur 4 478 m² de plancher, Icade développera 80 chambres individuelles. Le coût total de l’opération est estimé à 9,4 M€ (subvention nazairienne de 257 944 €), pour une livraison prévue fin mai 2010. Ce projet s’inscrit dans la volonté de la



Paca

LA MILOS ÉPINGLE LA GESTION DE LA SACOGIVA

La Sacogiva, Sem de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence, se trouve sous le feu des critiques de la Miilos (Mission interministérielle d'inspection du logement social). Dans un rapport mené à l'automne 2007, les contrôleurs de la Mission pointent de nombreuses dérives dans la gestion de cet organisme présidé par la députée-maire (UMP) d'Aix, Maryse Joissains-Masini.

Ils dénoncent notamment la gestion défailante des contingents réservataires, les dysfonctionnements des commissions d'attribution des logements (pas de guichet unique), la politique adoptée en matière de loyers et les niveaux de charges élevés, qui rendent les logements du parc de la Sacogiva inaccessibles aux ménages les plus modestes. Alors que l'organisme a vu les demandes de logement exploser en cinq ans (1 240 en 2002, 3 400 en 2006), la Miilos s'étonne de l'absence de mise en concurrence lors de l'instruction des dossiers de candidature par la commission d'attribution : entre octobre 2006 et novembre 2007, 75,5 % des candidatures étaient en effet des candidatures uniques. Plus grave, les contrôleurs épingle le pointillisme dont fait preuve ladite commission : "certaines pièces demandées à l'appui des demandes de logement sont interdites par la loi telle la fourniture de la carte d'assuré social ou encore de relevés d'identité bancaire ou postaux...". En outre, lorsque le candidat présente un taux d'endettement de 33 %, "la désignation d'une caution personnelle et solidaire est exigée", une pratique de nature à interdire l'accès au parc Hlm des plus démunis.

Enfin, la Miilos pointe le montant moyen des loyers, jugé très élevé : 5 418 € par logement en 2006, contre 3 610 € pour la moyenne des sociétés d'Hlm en 2005. (Corres/WA)

municipalité de proposer une offre en Ehpad de 300 places supplémentaires d'ici à 2015.

✓ Douze acteurs de l'aménagement du territoire du **Rhône** (associations d'élus, organisations professionnelles, institutions, associations) ont signé une charte portant "**Engagement pour la qualité urbaine et environnementale des lotissements**" dans leur département.

Ainsi, l'aménageur-lotisseur maître d'ouvrage s'engage à travailler avec un équipe pluridisciplinaire, et à respecter des objectifs de mixité urbaine, de qualité des espaces publics, des modes de déplacement...

✓ La fédération du BTP des **Bouches-du-Rhône** et l'Union des Syndicats de l'Immobilier Marseille-Provence-Corse (Unis) ont signé, le 22 juin à Marseille, une convention de partenariat destinée à **sensibiliser les copropriétaires aux enjeux du Grenelle de l'environnement**.

Premier du genre en France, ce protocole prévoit notamment de conseiller et orienter les particuliers en matière de travaux de rénovation énergétique des bâtiments. L'accord vise principalement à faciliter l'accès des copropriétaires à un panel d'entreprises du BTP qualifiées, formées aux techniques et matériaux nouveaux. Cette démarche-pilote a vocation à être étendue au plan national. (Corres/WA)

✓ Les communes de **Sevrans, Villepinte et Tremblay**, déjà associées au sein du SEAPFA (syndicat d'équipement et d'aménagement) se sont constituées en **communauté d'agglomération**.

Les élus de l'EPCI espèrent être rejoints par d'autres communes d'un territoire allant de l'aéroport Charles de Gaulle à celui du Bourget.

fait" et d'un foyer Adoma (ex-Sonacotra) de 277 chambres ; la construction de 329 logements sociaux neufs sur site et de 198 logements en résidence sociale ; la réhabilitation de 189 logements (dont 72 sont en résidence pour personnes âgées). (CR)

Franche-Comté

Montbéliard : 1 000 logements à produire

Liaisons entre quartiers, lutte contre l'étalement urbain et construction du parcours résidentiel guident la nouvelle municipalité de gauche à Montbéliard (Doubs) dans sa politique urbaine. Celle-ci poursuit deux objectifs principaux : "réaffirmer la fonction de ville-centre et enrayer le déclin démographique", soulignent Jérôme Trossat et Roger Ceglinski, respectivement adjoints à l'urbanisme et au développement de la ville.

Prioritaire, l'habitat vise une production de 1 000 logements sur le man-

dat, avec une recherche de diversification d'offre destinée à fixer les primo-accédants. Au chapitre du DD, la Zac des Blancheries réorientée formera l'éco-quartier local.

Aménageur de ce programme mixte structuré par 180 logements et un hôtel, la Sedd (Société d'équipement et développement du Doubs) relancera les consultations cet automne. (Corres/CR)

Pays Basque

Pau : une Opah-RU centrale

"Le lancement du bouleversement physique le plus important de la mandature". C'est en ces termes que Martine Lignières-Cassou, maire de Pau, a présenté le 17 juin, aux habitants, les grandes lignes de la revitalisation du quartier Halles-République, situé en cœur de ville. Le programme prévoit notamment une Opah-RU en centre-ville.

Les premiers travaux devraient débiter le 6 juillet. (Corres/BF)



Jean-Marc Natali, président d'Urbanis

Qui est Urbanis ?

Urbanis est une société de conseil qui élabore et anime, depuis 1979, pour les collectivités territoriales, l'Etat et les bailleurs, des opérations de réhabilitation, des projets d'urbanisme et des politiques locales de l'habitat. Elle est née avec les premières Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah). C'est aujourd'hui une Société par actions simplifiée détenue par 33 actionnaires, à hauteur de 35 % par son président, de 35 % par les directeurs régionaux et de 30 % par des intervenants salariés ou libéraux. Nous fêtons nos 30 ans, en septembre, à Nîmes, où est situé notre siège social.

Quel est votre poids dans le secteur ?

Avec plus de 200 intervenants, dont 160 salariés et 40 libéraux, Urbanis est la plus importante société privée du secteur. Elle compte neuf agences, situées à Bordeaux, Chambéry, Dijon, Lyon, Marseille, Nîmes, Paris, Toulouse et Valenciennes, créée il y a trois ans. En 2008, nous avons réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 M€ hors taxe, en hausse de 12 % sur un an et en très forte évolution par rapport aux 2,5 M€ enregistrés en 2000.

Quels sont les autres intervenants ?

Il y a bien entendu les sociétés privées telles que, notamment, Urbam, dans l'est de la France ou encore Codra. Urbanis et ces dernières sont membres de l'Association des consultants en aménagement et développement des territoires, l'Acad, que j'ai présidée pendant quatre ans, jusqu'en 2008. Nous sommes aussi régulièrement en concurrence avec les adhérents de la Fédération des PACT et d'Habitat & Développement, à statut associatif. Enfin, ces dernières années, nous avons vu arriver de nouvelles sociétés de conseil, mais aussi de nombreuses Sem d'aménagement.

Pourquoi des Sem ?

Elles sont devenues, il y a cinq ans, des acteurs importants, animant un quart des Opah Renouvellement urbain, dont elles avaient obtenu l'animation, sans mise en concurrence, dans le cadre de concessions d'aménagement. Or, juridiquement une opération ne générant pas de recettes ne peut pas faire partie de ces concessions, qui pourraient dès lors être attaquées. L'Acad s'est mobilisée, mais sans effet. Un certain nombre de collectivités distinguent toutefois les deux interventions, la concession et l'Opah. C'est le cas notamment à Paris.

Quelle est votre principale activité ?

Nous avons quatre métiers. Le premier, la revitalisation des centres et les quartiers anciens, a concentré 73 % de notre chiffre d'affaires l'an dernier. A ce titre, Urbanis réalise des études et des diagnostics préalables, anime des Opah-RU, des Opah thématiques, des Programmes d'intérêt général (PIG), des Programmes sociaux thématiques (PST), des OPA thermiques et énergétiques des bâtiments, les OPATB, des opérations façades, ou encore des Opérations de restauration immobilière (ORI). Avec 68 opérations en cours en 2008, nous représentons

10 % du marché. Depuis notre création, nous avons conduit plus de 350 missions de ce type.

Quels sont vos autres métiers ?

L'intervention sur les copropriétés en difficulté représente 10 % de notre activité. Nous réalisons des diagnostics et des expertises, des observatoires, et animons des Opah copropriétés et des Plans de sauvegarde. Depuis 2003, Urbanis a réalisé 38 interventions sur ces copropriétés, dont certaines sur plusieurs milliers de logements. Viennent ensuite l'élaboration et l'animation des politiques locales de l'habitat, totalisant 13 % de notre chiffre d'affaires. Depuis 2002, Urbanis a élaboré 31 Programmes locaux de l'habitat (PLH) et réalisé 14 volets habitat de Schémas de cohérence territoriale (Scot). Notre quatrième métier consiste à concevoir la planification spatiale et la programmation de projets d'aménagement. Il représente 4 % de notre activité.

Comment évolueront-ils ?

Pour mener à bien des missions de plus en plus complexes, nous avons créé, en 2007, une filiale, Urbanis Aménagement, spécialisée dans les opérations d'aménagement et les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de mandat en quartiers anciens. Nous avons obtenu, en janvier 2008, la concession d'aménagement pour l'éradication de l'habitat indigne sur 75 immeubles à Marseille, avec un budget de 50 M€ sur sept ans, dont 10 M€ de la Ville. En novembre 2008, Urbanis Aménagement a été sélectionné pour une AMO à Nanterre, sur une Opah-RU.

Que pensez-vous du PNRQAD ?

Nous accompagnons cinq villes - Valenciennes, Villeneuve-Saint-Georges, Bastia, Nîmes Métropole et Carcassonne - qui répondent à l'appel à candidatures du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Il sera encore plus complexe que les projets Anru. Le principal défi sera de proposer du relogement adapté à des ménages de très faibles ressources et parfois propriétaires occupants. Autre défi : maintenir durablement des propriétaires occupants dans ces quartiers anciens.

Quelles sont vos prévisions pour 2009 ?

Malgré la crise, les perspectives restent bonnes. Nous prévoyons un chiffre d'affaires stable. Certaines collectivités tardent à engager leurs opérations, mais le Plan de relance donne une réelle bouffée d'oxygène. Il maintient à flot la commande publique.

Et sur l'évolution de vos métiers ?

La grande mutation est le volet économie d'énergie que les collectivités veulent développer dans les Opah et le diffus. Nous formons d'ailleurs nos équipes aux diagnostics de performance énergétique, une quinzaine de personnes étant déjà agréée.

Propos recueillis par Martine Vankeerberghen