

## Politique / Règles

François Hollande annonce une TVA à 10 %  
 pour le logement intermédiaire  
 et le retour à une exonération des plus-values sur 22 ans  
 Un "Pacte d'objectifs et de moyens" 2013-2015,  
 avec une mutualisation Hlm à 280 M€ par an ?

## Acteurs

Thierry Lajoie, président-directeur général de l'AFTRP  
 Jean-Michel Royo, directeur commercial du marché  
 des institutionnels et de la promotion immobilière  
 d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels  
 Serge Richard, président d'Aliance 1% Logement.  
 Philippe Petiot, directeur général délégué du Crédit Foncier

## Economie / Stratégies

La FNAIM, l'UNIS et Plurience "indignés"  
 Une perte de 400 M€ de CA et de 80 M€ de TVA  
 en cas de suppression ou forfaitisation des honoraires de location  
 Habitat Réuni signe un nouveau FIDES de 205 M€  
 avec le Crédit Coopératif  
 90 extensions commandées à Extenbois,  
 nouvelle activité de Trecobat

## Logement et territoires

Des logements de Presqu'île Habitat  
 chauffés à l'eau de mer à Cherbourg (50)  
 De 400 à 500 logements pour la Caserne de Reuilly (Paris)  
 Le projet de loi Alur au menu  
 de la visite ministérielle du "Village Vertical de Villeurbanne"(69)  
 Le "Quartz" de Nexity à Nantes, Pyramide d'or 2013 de la FPI  
 Les bas revenus, critère unique des 1 000 quartiers prioritaires

## Le point sur...

Le projet de loi "Alur" et ses 84 articles  
 en Conseil des ministres le 26 juin

## Frais d'agence, habitat participatif, yourtes, mitage...

Le projet de loi de Cécile Duflot "pour l'accès au  
 logement et un urbanisme rénové" et ses 84 articles,  
 présenté en Conseil des ministres, ce 26 juin, est  
 ambitieux (cf. p. 12).

Le texte "Alur" concerne aussi bien les rapports  
 locatifs, la GURL et les professions immobilières,  
 que les attributions de logements sociaux,  
 l'hébergement, l'habitat participatif, les  
 copropriétés dégradées, Action Logement, la  
 réglementation des organismes de logement social  
 ou encore la modernisation des documents de  
 planification et d'urbanisme et la lutte contre  
 l'étalement urbain.

Pour mémoire, la loi du 25 mars 2009 "de  
 mobilisation pour le logement et la lutte contre  
 l'exclusion" - dite Molle ou Boutin - et ses 124  
 articles avait, elle aussi, impacté de très nombreux  
 champs et acteurs du logement. Y compris le  
 1% Logement avec des mesures que le texte de  
 Cécile Duflot devrait détricoter...

A l'heure de notre bouclage, le 20 juin, la ministre  
 de l'Egalité des territoires et du logement avait  
 diffusé trois communiqués sur "Alur", évoquant  
 certains sujets politiquement choisis, estiment  
 certains observateurs.

Premièrement, les rapport locatifs et les  
 professions immobilières (le 12 juin), dossier  
 ayant provoqué l'ire de la FNAIM et de l'Unis, qui,  
 dès le 3 juin, "indignés", ont écrit au Premier  
 ministre (cf. p. 6).

Dans un communiqué du 17 juin, à l'occasion  
 d'une visite à Villeurbanne, la ministre a évoqué  
 l'habitat participatif, mais aussi les nouvelles  
 formes d'habitat dont les yourtes, et, au passage, le  
 mitage (cf. p. 9).

Enfin, un communiqué du 20 juin, intitulé "Lutter  
 contre l'habitat indigne et contre les marchands de  
 sommeil", donne quelques pistes en la  
 matière (cf. p. 3).

Pour autant, la cote d'amour des Français pour  
 leur ministre du logement - très médiatisée - est  
 basse. Selon un sondage publié, le 13 juin, par *Le  
 Point*, elle ne récolte que 30 % d'opinions  
 favorables, plus que François Hollande (26 %) et  
 Jean-Marc Ayrault (27 %), mais bien moins que le  
 numéro 1, Manuel Valls (54 %), voire Nicolas  
 Sarkozy (46 %) et Marine Le Pen (36 %). Cette  
 dernière récolte toutefois 59 % d'opinions  
 défavorables, contre 43 % pour Cécile Duflot.  
 Ouf...



## Des logements de Presqu'île Habitat chauffés à l'eau de mer à Cherbourg (50)

Depuis le 1er juin, le quartier de la Divette, à Cherbourg-Octeville, dans la Manche, est relié à un dispositif innovant de pompes à chaleur à l'eau de mer alimentant le réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Au total, 27 bâtiments sont concernés, soit 1 308 logements dont 1 079 logements sociaux de l'OPH Presqu'île Habitat (1), ainsi que des commerces et services de proximité. In fine, 84 % des besoins en chauffage seront couverts par ce réseau, les 16 % restants étant assurés par les chaudières à gaz existantes.

A l'année, 1kWh de l'énergie consommée par l'installation doit permettre de produire environ 3 kWh de chaleur. Ce système permettra de faire baisser de 30 % la facture en eau chaude et chauffage des habitants. L'installation permettra aussi d'éviter, chaque année, l'émission de 1 730 tonnes de CO<sub>2</sub>, soit l'équivalent de 848 voitures retirées de la circulation...

L'initiative de ce projet est issue d'une réflexion menée par Presqu'île Habitat, l'OPH de la communauté urbaine de Cherbourg, et l'Association syndicale libre du quartier de la Divette (ASL), qui comprend Presqu'île Habitat à 80 %, et plusieurs copropriétés privées représentées par des syndic Orpi et Nexity. "L'enjeu stratégique de notre patrimoine était triple : maîtriser les charges locatives, lutter contre la précarité énergétique et participer au développement durable", a expliqué Daniel Lereculey, président de Presqu'île Habitat et conseiller délégué de Jean-Michel Houllégatte, maire (PS) de Cherbourg-Octeville, le 4 juin à Cherbourg, lors d'une présentation à la presse de l'installation. "Pendant quarante ans, nous avons utilisé un réseau énergétique monopolistique, offrir un panel de solutions permettra plus de lisibilité des consommations dans le temps", a-t-il précisé.

### Du fioul à l'eau de mer en passant par le gaz de ville

Créé en 1966, le réseau de chaleur initial géré par l'ASL est passé du fioul jusqu'en 1998, à la cogénération gaz, pour finalement fonctionner au gaz de ville depuis 2007, jusqu'à l'installation des pompes à chaleur.

L'idée d'un changement de source d'énergie s'inscrit dans la continuité de l'Opération de renouvellement urbain (ORU) "Entre Terre et Mer", signée avec l'Anru en 2007, aujourd'hui terminée (2). A l'époque une étude préalable du bailleur sur les dépenses énergétiques de son patrimoine, avec une thermographie aérienne et un audit énergétique, avait révélé des dysfonctionnements notamment liés aux pratiques des locataires. En 2011, Presqu'île Habitat avait ensuite lancé une consultation sous la forme d'un "dialogue compétitif" pour repenser le réseau de chaleur.

### Un CPE de huit ans avec EDF Optimal Solutions et Dalkia

Le duo EDF Optimal Solutions, filiale du groupe dédiée à la conception de solutions innovantes et éco-énergétiques, et Dalkia, exploitant détenu à 66 % par Veolia et 34 % par EDF, avait obtenu l'attribution du marché. Le 30 janvier 2012, un Contrat de performance énergétique (CPE) avait été passé entre les partenaires sur une durée de huit ans. "Ce n'est pas un PPP, ce qui nous offre la liberté de relancer le marché tous les huit ans", a précisé Jacqueline Bisson, directrice générale de l'OPH.

Le montant de l'investissement s'élève à 1,3 M€ uniquement sur fonds propres, sans aucune subvention, étant donné que le projet n'a pas été retenu par l'Ademe pour accéder aux fonds FEDER. Néanmoins, les partenaires espèrent obtenir des Certificats d'économies d'énergie (CEE).

Ce type de source énergétique est déjà utilisé à Monaco, afin de chauffer 400 000 m<sup>2</sup> de locaux, bureaux et restaurants, ou encore sur les anciens chantiers navals de La Seyne-sur-Mer (83), où 54 000 m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires et de logements sont alimentés par un échangeur thermodynamique d'eau de mer. Néanmoins, le projet de la Divette est "une première pour un bailleur social", affirme Daniel Lereculey. (GM)

(1) Le bailleur possède 7 756 logements, soit 46 % des logements sociaux de l'intercommunalité. La communauté d'agglomération affiche un taux de logement social de 40 %, et la ville centre de Cherbourg-Octeville de 50 %.

(2) Le montant de l'ORU s'est élevé à 121 M€, dont 96 M€ pour Presqu'île Habitat.

## En bref

✓ **Urbanis**, "afin de renforcer son rôle de guichet unique dans les Opah qui lui sont confiées par les collectivités locales", vient de **passer une convention avec la CARSAT Rhône-Alpes** (Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail), indique un communiqué du 31 mai. Urbanis devient ainsi "prestataire Habitat" pour la caisse de retraite. Cette convention est la cinquième de ce type après celles mises en place avec les CARSAT Sud-Est, Sud-ouest, Auvergne et Languedoc-Roussillon. Elle correspond à la stratégie de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), "qui est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, en partant de diagnostic d'ergothérapeutes, avec l'appui de prestataires habitat qualifiés, tels qu'Urbanis". (MV)

✓ **L'Etablissement public foncier Ile-de-France (EPF IF) et la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (FNSCHlm)** avaient signé, en novembre 2012, un partenariat pour le développement d'opérations d'accession sociale sécurisées et progressives à la propriété.

Les signataires devaient présenter, le 21 juin, à la Bourse du travail de Bobigny, en Seine-Saint-Denis, **le dispositif baptisé "Coop Foncier"**.

Celui-ci prévoit de dissocier la propriété du bâti de la propriété du terrain qui ne sera payé qu'une fois le crédit immobilier remboursé. L'EPF Ile-de-France assure le portage de ce foncier pour une durée maximale de 25 ans. Les ménages retenus deviennent membres de la coopérative de construction (SCCC) qui réalise l'opération. Ce dispositif est réservé à des ménages éligibles au logement social.

Un Pass-Foncier revisité ? (MV)

✓ **La SERM (Société d'équipement de la région mulhousienne) va nouer une alliance avec la Semha (Sem de Haute-Alsace)** d'ici à la fin de l'année. Le rapprochement se traduira par des mutualisations de moyens et fonctions. Il permettra surtout à l'EPL mulhousienne de retrouver l'outil Sem qu'il n'avait pas conservé lors de sa transformation en SPL en 2011. La Semha pourra être son prestataire de services.

Philip Katz, dg de la Semha, prend sa retraite en juillet. (Corres/CR)