

## Politique / Règles

Un projet de loi Alur en trois axes : réguler, protéger, innover  
 Cécile Duflot veut élargir les compétences des organismes d'Hlm  
 La FNAIM juge les propos de Cécile Duflot "méprisants"  
 et suspend sa participation aux observatoires des loyers  
 Un partenariat UESL-AdCF, AMG VF  
 et ACUF sur les marchés tendus...

## Acteurs

Nordine Hachemi, nommé directeur général et vice-président  
 du conseil d'administration de Kaufman & Broad SA,  
 Frédéric Monssu, directeur général des Services immobiliers  
 aux particuliers de Nexity  
 François Mazuyer, président du Conseil supérieur  
 de l'Ordre des géomètres-experts

## Economie / Stratégies

Les autorisations en construction neuve et sur existant  
 repassent sous la barre des 500 000 logements à fin mai  
 Les organismes d'Hlm ne sont pas engagés dans le développement  
 durable, selon 64 % de leurs locataires

## Logement et territoires

Le logement,  
 lauréat de l'action "Bâtiments et îlots performants"  
 Foncière des Régions accroît son exposition  
 en Allemagne et en logement via une OPE sur FDL  
 Inauguration des "Maisons 2020" et de la "Maison-vague"  
 de l'Effort Rémois, à Sillery (51)

## A lire

Classement des promoteurs, suroccupation, état du logement,  
 rénover avec le bois, l'immobilier pour investir...

## Le point sur...

Les chercheurs de l'habitat en quête d'espaces communs

## Un Duflot 3 "républicain"

"Ce n'est ni un empilement (...), ni un simple  
 toilettage", a déclaré, le 26 juin, aux médias,  
 Cécile Duflot, dans la foulée de sa  
 présentation, en Conseil des ministres, des  
 grandes lignes de son projet de loi "pour  
 l'accès au logement et un urbanisme  
 rénové" (cf. p. 2). Ce texte "a un objectif  
 républicain", a clamé la ministre de l'Egalité  
 des territoires et du logement, à savoir  
 "lutter contre la fracture résidentielle" et "les  
 désordres urbanistiques".

Les fédérations professionnelles ont,  
 somme toute, peu réagi. En revanche, les  
 anciens ministres de droite chargés du  
 logement ont, bien entendu, tout de suite  
 tiré à boulets rouges sur ce texte.  
 Jean-Louis Borloo a déploré "l'absence  
 d'ambition" du projet, qui, selon lui, ne  
 permettra pas "l'augmentation de l'offre de  
 logement". Ce qui, soit dit en passant, n'est  
 pas l'objectif de ce texte. La relance de la  
 construction était au menu de la loi  
 Duflot 1 et des huit ordonnances à venir.  
 Ce projet de loi "abrite une succession  
 d'erreurs", affirme, dans un communiqué  
 envoyé le même jour aux rédactions,  
 Benoist Apparu. Selon lui, il "ne répond ni à  
 la pénurie de logements, ni à la flambée des  
 prix dans l'immobilier".

Ce texte est "purement idéologique et lourd de  
 conséquences pour le marché du logement",  
 estime l'ancien ministre et secrétaire d'Etat  
 au logement. Un point de vue certainement  
 partagé par les agents immobiliers, les  
 administrateurs de biens et les  
 constructeurs de maisons individuelles.  
 Le blocage des loyers est "une erreur  
 majeure", selon Benoist Apparu, "teintée de  
 schizophrénie", soulignant : "on ne peut pas,  
 d'un côté, soutenir haut et fort qu'il manque  
 des logements en France et, de l'autre, mettre  
 en place une politique qui fait fuir les  
 investisseurs".

Et de conclure : "malheureusement, mis à  
 part un ou deux points, ce texte créera bien  
 plus de problèmes qu'il n'en solutionnera".  
 Gageons que ces déclarations auront fait  
 sourire Cécile Duflot, qui, mine de rien, en  
 est à son troisième projet de loi en moins  
 d'un an.



## Un projet de loi Alur en trois axes : réguler, protéger, innover

Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement, a présenté, le 26 juin, en Conseil des ministres, son projet de loi "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové", surnommé Alur, détaillé dans notre précédente édition (CdL n°643) (1). Dans la foulée, la ministre a précisé que son projet de loi serait sans doute le premier projet de loi débattu au Parlement "lors de la session extraordinaire de septembre". Le texte, qui devrait être "en octobre au Sénat", pourrait être promulgué "à la fin de l'année, ou au début de l'année prochaine".

Ce qui fait que les mesures sur le PLUi seraient adoptées "avant les prochaines élections communales", a souligné la ministre, précisant que la compétence de la délivrance des permis de construire demeurera dans les mains des maires.

Outre le PLUi, la ministre a été interpellée à diverses reprises sur la Garantie universelle locative (GUL). Dossier sur lequel, elle a botté en touche, précisant seulement que le dispositif devrait être mis en place avant le 1er janvier 2016 et que le fonds de roulement nécessaire serait "géré par un établissement public dédié".

Ce projet de loi est, selon la ministre, structuré selon trois axes complémentaires : "la régulation du marché", "la protection des citoyens" et "l'innovation".

Pour "réguler", le projet prévoit les mesures suivantes :

- "**Encadrer durablement les loyers**" avec un dispositif appliqué en zone tendue, fondé sur le loyer médian, la ministre estimant qu'un "quart des loyers baissera en région parisienne". Ces mesures s'appliqueraient aux "nouveaux contrats de bail" et au "renouvellement de baux en cours" ;
- "**Simplifier et sécuriser la location**". Pour y arriver il s'agit de : "limiter les justificatifs exigibles d'un locataire" ; "créer un formulaire type pour le bail et l'état des lieux" ; et aussi de "mieux protéger les locataires de meublés"
- "**Réduire et rééquilibrer les coûts du logement**". Il s'agit de clarifier "les frais d'agence liés à la mise en location" et "la rémunération et l'activité et des syndics" ;
- "**Donner des règles claires aux professionnels**". Il s'agit de : "mettre fin aux dérives liées aux marchands de listes" ; "instaurer une obligation de formation continue" et "créer des instances de contrôle" ;
- "**Engager la transition écologique des territoires**" ("densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins" ; "donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols" ; "lutter contre l'étalement urbain") ;
- "**Moderniser les règles d'urbanisme**" ("favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux" ; "renforcer la participation des citoyens en amont des projets" ; "clarifier la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme").

Pour "protéger", le projet de loi prévoit les mesures suivantes :

- "**Vers une garantie universelle des loyers**", qui passera notamment par la création de l'Agence de la garantie universelle des loyers ;
- "**Lutter contre l'habitat indigne**" ("interdire l'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil" ; "contraindre les propriétaires indéliques à faire des travaux") ;
- "**Orienter la politique d'hébergement vers le logement**" ("améliorer la prévention des expulsions" ; "consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO)" ; "améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (Dalo)" ; "mettre les usagers au cœur des instances de décision") ;

Pour "innover", le projet prévoit les mesures suivantes :

- "**Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives**" ("créer dans la loi deux statuts pour l'habitat participatif" ; "accompagner le développement de l'habitat léger") ;
- "**Introduire plus de transparence dans le logement social**" ("réformer le système d'attribution des logements sociaux" ; "rendre la gouvernance plus efficace", "améliorer le contrôle du secteur").

Autant de sujets que nous détaillerons au fil des prochaines semaines ... (MV)

(1) Ce projet de loi, qui a fait l'objet d'un dépôt officiel, le 26 juin, à l'Assemblée nationale sous le numéro 1179, n'était pas encore édité à l'heure de notre bouclage. Il a été renvoyé à la commission des affaires économiques, qui, saisie au fond, avait nommé, le 4 juin, deux rapporteurs : Daniel Goldberg, député (PS) de Seine-Saint-Denis, et Audrey Linkenheld, député (PS) du Nord.

Dossier de presse sur : <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article3465>

## Le logement, priorité dans le PLF 2014...

"Je rappelle les priorités. C'est d'abord la politique de l'emploi, c'est la politique de l'éducation, c'est la politique du logement, c'est la politique de la sécurité, de la justice et un programme d'investissements", a indiqué Jean-Marc Ayrault, Premier ministre, le 25 juin, à Paris, commentant ses lettres plâfonds envoyées à ses ministres.

Cette année, les dépenses de l'Etat "seront en diminution de 1,5 Md€. Mais gouverner c'est choisir. Et le gouvernement, après un travail minutieux avec chacun des ministres, a pu financer dans ses dépenses de l'Etat les priorités", affirme le Premier ministre.

## Une "Coalition Française pour l'Efficacité Énergétique dans l'habitat résidentiel" (CF2E)

La "Coalition Française pour l'Efficacité Énergétique dans l'habitat résidentiel" (CF2E) a officiellement été lancée, le 26 juin, par l'UFC-Que-Choisir, l'Arc, le CLER, Effinergie, Isolons la Terre, le Gimélec, France-Nature-Environnement et le Réseau Action Climat. Alors que le débat national sur la transition énergétique touche à sa fin, ces acteurs craignent de ne pas voir l'efficacité énergétique faire l'objet d'actions concrètes.

Ils ont donc décidé de se regrouper au sein d'une même plate-forme, afin de trouver des solutions aux questions en suspens, dont les suivantes : "quel système de financement, quel cadre réglementaire ?" ou encore "quel rôle pour les territoires ?".

## Une filiale du CIF condamnée par un juge civil dans l'affaire Apollonia

"Un juge civil condamne une filiale du Crédit Immobilier de France sur la base du dossier pénal", indique, dans un communiqué du 18 juin, l'ANVI-Asdevilm, qui défend des investisseurs immobiliers. L'association précise que la cour d'appel d'Aix-en-Provence, par sa décision du 6 juin, "reconnait un lien de connexité, considère le dossier pénal comme recevable et condamne le Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (CIFRAA)".

La jurisprudence issue de cet arrêt devrait permettre "au millier de victimes de se protéger au civil contre des saisies bancaires menées au moyen de faux, tant que les procédures au pénal n'auront pas abouti". En parallèle à l'action pénale, l'association "n'exclut pas de porter l'affaire devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH)".



## Cécile Duflot veut élargir les compétences des organismes d'Hlm

Cécile Duflot, très enrhumée et soutenue par l'auditoire, s'est félicitée, le 20 juin, à Paris, en clôture de l'assemblée générale de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat (Esh), de l'accord trouvé par l'USH et ses cinq fédérations sur la mutualisation entre organismes d'Hlm (CdL n° 643). *"Si certaines modalités de son fonctionnement sont encore en discussion, je me réjouis que son principe ne fasse plus débat"*, indique son discours.

Le 31 mai 2012, lors de l'assemblée générale de cette même fédération, Cécile Duflot, alors toute nouvelle ministre de l'Égalité des territoires et du logement, avait créé la surprise en annonçant la suppression du prélèvement de l'Etat sur les organismes d'Hlm, estimé, à l'époque, à 245 M€ par an sur 2011-2013. A condition toutefois que ceux-ci organisent leur propre mutualisation de ressources. Après de longues négociations, l'USH et ses cinq fédérations ont indiqué, dans un communiqué du 18 juin, avoir trouvé un accord sur le contenu du "Pacte d'objectifs et de moyens" à signer avec l'Etat, avec un système de mutualisation estimé à 280 M€ par an, qu'ils proposent au Premier ministre et à la ministre.

### L'Anpeec et la Miilos fusionnés dans l'Anpols

La ministre a également évoqué plusieurs mesures concernant les Hlm inscrites dans son projet de loi *"pour l'accès au logement et un urbanisme rénové"*, présenté, le 26 juin, en Conseil des ministres (cf. p. 2).

Cécile Duflot a notamment rappelé que *"le contrôle du monde Hlm sera modernisé"*, avec *"la création d'une agence unifiée, l'Ancols"*, alliant les forces de l'Anpeec et de la Miilos. Son texte devrait également élargir les compétences des organismes, la ministre invoquant *"l'intérêt de disposer d'opérateurs généralistes capables d'apporter une réponse globale à des problèmes complexes de logements"*. Ainsi, les bailleurs sociaux pourront, par exemple, *"intervenir plus largement dans les opérations de requalification des copropriétés dégradées"* et *"prendre part plus simplement dans les projets d'habitat participatif"*.

Enfin, concernant le logement intermédiaire, objet d'une ordonnance, *"nous aurons besoin d'opérateurs capables de construire, gérer et racheter ces logements. Les Esh peuvent jouer ce rôle"*, a indiqué la ministre, rappelant que certains le faisaient déjà. (MV)  
*A noter : la Fédération des Esh réunit 274 Esh gérant plus de 2 millions de logements.*

## La FNAIM juge les propos de Cécile Duflot "méprisants" et suspend sa participation aux observatoires des loyers

*"En réponse aux propos méprisants tenus récemment par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement, à l'encontre des professionnels de l'immobilier, Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), appelle les agents immobiliers, membres de la Fédération, qui exercent dans les 18 villes pilotes où sont mis en place des observatoires des loyers, à suspendre l'envoi de données à ces observatoires"*, indique son communiqué du 21 juin.

Pour la FNAIM, *"la question du logement des Français, pas plus que celle des retraités, ne pourra être traitée sérieusement en dressant certaines catégories de la population contre d'autres"*. Aussi souhaite-t-elle *"vivement que le ministère du*

*Logement restaure le dialogue avec les professionnels de l'immobilier dans le cadre de relations apaisées et constructives"*. Dans une interview, publiée le 12 juin par le *Parisien*, la ministre avait déclaré *"beaucoup trop de syndicats ont augmenté leurs tarifs de façon inconsidérée"*. Tout en insistant, par ailleurs, que l'enjeu de son projet de loi était de *"mettre fin aux nombreux abus qui ternissent l'image de tous les professionnels qui font bien leur travail"*.

Dans un article publié le 21 juin par *lemonde.fr*, Jean-François Buet annonçait : *"le 14 juin, j'ai décidé de suspendre l'envoi de nos données aux observatoires des loyers et j'ai écrit aux présidents des dix-huit sites pilotes des observatoires des loyers pour leur dire: puisque c'est comme ça, on suspend les observatoires. On verra si la ministre revient vers nous"*. D'où, dans la foulée, le communiqué... (MV)

## François Pupponi préconise une Dotation politique de la ville (DPV)

La mission confiée à François Pupponi sur la péréquation et la politique de la ville a trouvé sa conclusion avec la remise, le 19 juin, du rapport au ministre délégué à la Ville, François Lamy (1).

Le député-maire de Sarcelles préconise la mise en place d'une Dotation politique de la ville (DPV). Versée dans le cadre du nouveau contrat de ville, elle devrait aller de pair avec le renforcement de la solidarité intercommunale, *"les EPCI jouant imparfaitement leur rôle dans la réduction des inégalités territoriales"*, avance l'élu. La DPV, abondée par la Dotation de développement urbain (DDU) - qui était de 75 M€ en 2013 - et les crédits politique de la ville - 333 M€ au programme 147 du PLF 2013 - , serait destinée aux EPCI, dont *"une commune membre, au moins, dispose d'un territoire politique de la ville"*, au sens de la nouvelle géographie prioritaire.

Pour pouvoir obtenir la DPV, un diagnostic *"situationnel"* sera *"un préalable indispensable"*, fixant des objectifs de *"résorption des écarts constatés"* et définissant des projets permettant d'atteindre ces objectifs.

Une clause de revoyure serait prévue au bout de trois ans. La reconduction du contrat au terme des six ans dépendrait du respect des objectifs.

### 12 sites expérimentaux, d'Amiens à Fort-de-France

*"La liste provisoire devrait être rendue publique à la rentrée"*, a indiqué François Lamy, la veille, lors du comité d'animation des sites préfigurateurs des contrats de ville. Les douze sites retenus sont Amiens Métropole (Somme), Evry centre Essonne (Essonne), Plaine Commune (Seine-Saint-Denis), Rennes métropole (Ille-et-Vilaine), Lille métropole (Nord), Nîmes métropole (Gard), Grand Auch (Gers), Grand Dijon (Côte d'Or), Mulhouse Alsace agglomération (Haut-Rhin), Communauté urbaine d'Arras (Pas-de-Calais), Toulouse métropole (Haute-Garonne), et Fort-de-France (Martinique).

Ces sites expérimentaux devraient toutefois avoir connaissance de leurs nouveaux quartiers prioritaires - provisoires cependant, puisque devant passer l'épreuve du débat parlementaire - *"dès juillet"*, assure le ministre. (MT)

(1) *"Rapport de la mission Péréquation et politique de la ville"*, 19 juin 2013, 45 pages.



## L'éco-prêt à taux zéro et le CIDD soumis au recours à des professionnels Reconnus Grenelle de l'environnement (RGE)

L'objectif du gouvernement est d'atteindre "500 000 rénovations par an d'ici à 2017", indiquent les ministères de Cécile Duflot et Delphine Batho, dans un communiqué commun du 20 juin, intitulé "Plan de rénovation énergétique de l'habitat : le Gouvernement annonce l'éco-conditionnalité des aides publiques". Afin de s'assurer de la qualité des travaux réalisés et de stimuler la demande, le Gouvernement "a fait le choix de conditionner l'aide publique - l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et le Crédit d'impôt développement durable (CIDD) - au recours à des professionnels se prévalent des signes de qualité Reconnu Grenelle de l'environnement (RGE)", précise le communiqué.

### Entrée en vigueur le 1er juillet 2014

Cette obligation qui entrera en vigueur à compter du 1er juillet 2014, "incitera les professionnels à suivre une formation spécifique pour obtenir la certification et monter en compétences", prévoient les ministères.

Aujourd'hui, 7 500 entreprises bénéficient de la qualité RGE. Les deux ministères estiment qu'il faut "faire grimper ce chiffre jusqu'à 30 000 pour que les professionnels soient en mesure de réaliser 500 000 rénovations par an" et qu'avec les organismes de formation et de certification existants, "il est possible d'atteindre plus de 18 000 entreprises RGE d'ici mi-2014". (MV)

A noter : dans un communiqué, la Fédération française du bâtiment (FFB) "se réjouit" de ces annonces.

### Un partenariat UESL-AdCF, AMGVF et ACUF sur les marchés tendus...

Partant du constat que la crise de l'habitat constitue un frein au développement économique, l'UESL-Action Logement et des associations de collectivités locales ont signé, le 26 juin, à Paris, un "protocole cadre de partenariat" portant sur la période 2013-2015. Ce document vise "à mettre en place une coopération stratégique et opérationnelle destinée à favoriser l'accès au logement, en adéquation avec les objectifs de l'Etat, sur les grands bassins d'emplois en zones tendues", indique le communiqué de presse commun.

L'UESL était représentée par Philippe Van de Maele, président du directoire, Hervé Capdevielle, vice-président du conseil de surveillance, et Didier Ridoret, membre de ce conseil ; les associations de collectivités locales par Daniel Delaveau, président de l'Association des communautés de France (AdCF), Michel Destot, président de l'Association des maires de grandes villes de France (AMGVF), et Bernard Chesneau pour l'Association des communautés urbaines de France (ACUF).

Pour Didier Ridoret, il était "incontournable qu'Action Logement se rapproche des élus, pour faire face à la diversité des territoires".

Le protocole appelle ainsi des déclinaisons locales, les conventions cadres de territoire, pour définir des objectifs quantifiés.

La coopération entre Action Logement et les associations signataires sera initiée, dès cette année, en Ile-de-France et sur les grandes aires urbaines métropolitaines : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse. Ces aires regroupent, à elles seules, plus de 70 % des emplois selon l'Insee, et correspondent aux principales zones tendues du marché du logement en France : Le dispositif sera ensuite étendu à l'ensemble des grandes aires urbaines.

... avec des Conférences territoriales des bassins d'emploi (CTBE)

### ... avec des Conférences territoriales des bassins d'emploi (CTBE)

Les partenaires sociaux s'engagent à installer, dans les six mois de la signature de la convention, des Conférences territoriales des bassins d'emploi (CTBE). Celles-ci seront des émanations du conseil de surveillance de l'UESL-Action Logement, et auront la charge de représenter les 23 Comités interprofessionnels du logement (CIL), en fixant leur cadre d'intervention sur les bassins d'emplois.

Leur rôle sera d'identifier les besoins des entreprises et des salariés, et de les discuter avec les élus. (AG/MV)

## En bref

✓ La collecte du Livret A et du Livret de développement durable en mai est de 0,43 Md€, dont 0,29 Md€ pour le Livret A.

Sur les cinq premiers mois de l'année, elle s'élève, en cumulé, à 21,09 Md€, dont 14,88 Md€ pour le Livret A. Pour mémoire, à fin mai 2012, la collecte cumulée sur cinq mois était de 12 Md€, dont 10,42 Md€ pour le Livret A.

L'encours total sur les deux produits atteint ainsi 363,7 Md€ à fin mai, dont 264,9 Md€ pour le Livret A (contre 227,3 Md€ à fin mai 2012).

✓ L'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI), présidé par Henry Buzy-Cazaux et dirigé par Françoise Sgarbozza, inaugure, à la rentrée prochaine, un cycle mastère professionnel spécialisé "Management du logement social", indique un communiqué du 20 juin. Cette nouvelle formation, "unique en France", est sanctionnée par un titre certifié de niveau I, inscrit au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP).

Depuis 1999, l'IMSI propose un cursus complet de Bac +2 à Bac +5.

<http://www.imsi.formation.com>

✓ L'Union sociale pour l'habitat (USH) a organisé, le 25 juin, une journée professionnelle de mobilisation sur les Emplois d'avenir. Un guide dédié aux modalités de recrutement et d'intégration professionnelle des Emplois d'avenir dans les organismes Hlm a été présenté et diffusé.


Plus de 500 jeunes sont d'ores et déjà embauchés par les organismes Hlm via ce dispositif.

✓ Quel est ce pays qui loge 67 977 détenus dans 57 325 places, soit un taux d'occupation de 118,5 % ? La France.




## En bref

 **Antoine Mabilon**, 33 ans, a rejoint BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'entreprise en qualité de responsable du développement d'opérations hôtelières. Il est rattaché à **Carole de Matharel**, dga en charge du développement de l'activité promotion en immobilier d'entreprise. Depuis 2007, il était responsable de programmes tertiaires et référent du développement hôtelier du groupe Altarea Cogedim à Paris.


 **Laure-Reine Gapp**, 36 ans, a été nommée déléguée générale de l'Association des directeurs immobiliers (ADI). Depuis 2010, elle était responsable de cabinet du dg de Poste Immo, chargée des relations institutionnelles.

 **José Pereira** a été élu président de Qualifelec, au cours de l'assemblée générale du 17 juin. Il succède à **Nicolas Maillet Avenel**. Maître artisan électricien dans la métropole lilloise, il dirige la société Mortreux et Pereira SARL située à Lambersart depuis 1991, entreprise spécialisée dans la domotique, la mise en sécurité et la ventilation. José Pereira a effectué deux mandats de 2007 à 2013 en qualité de président de l'UNA3E - Union nationale artisanale de l'équipement électrique et électrodomotique de la Capeb, organisme siégeant au conseil d'administration de Qualifelec.

 **Philippe Jossé** rejoint Sogeprom en tant que directeur du pôle commerce. Il animera les deux filiales Urbanisme & Commerce et Urbi & Orbi. Agé de 57 ans, IEP Paris, il a occupé différents postes de direction chez Bouygues Immobilier, notamment en tant que directeur de filiales du groupe en Europe et en province, puis en charge du secteur Logement France, puis récemment et brièvement, chez Kaufman & Broad, en tant que directeur général délégué.


 **Nordine Hachemi** a été nommé, dans le cadre de l'organisation de la succession de **Guy Nafilyan**, directeur général et vice-président du conseil d'administration de Kaufman & Broad SA, à partir du 1er juillet, par le conseil d'administration du 25 juin. A compter de cette date, Guy Nafilyan conservera la présidence du conseil d'administration, précise le communiqué.

Nordine Hachemi a été, de 2008 à 2011, président de Séchilienne-Sidec, groupe spécialisé dans la production d'énergie et d'énergies renouvelables. Auparavant il avait, notamment, travaillé au sein de Bouygues Construction où il a dirigé le montage de grands projets d'infrastructures internationaux. Il avait rejoint ensuite le groupe SAUR, opérateur français dans les domaines de l'eau et de la propreté en France, dont il deviendra le président jusqu'en 2008.


 **Thomas Leclercq**, 41 ans, a pris mi-juin la fonction de président de la FPI Alsace-Lorraine. De formation universitaire en mathématiques appliquées et administration économique et sociale, il a dirigé la filiale alsacienne de Claude Rizzon avant de reprendre, en 2006, le promoteur indépendant Perspective à Strasbourg, dont il est le p.-d.g. Il succède à **Gérard Bodet**. (Corres/CR)

 **Frédéric Monssu** a été nommé, à partir du 1er septembre, directeur général des Services immobiliers aux particuliers de Nexity, aux côtés d'**Hervé Denize**, président des Services Immobiliers aux particuliers de Nexity, et de **Frédéric Augier**, directeur général délégué, annonce un communiqué du 25 juin. A ce titre, il sera notamment en charge du pilotage du réseau d'agences Nexity. Il s'agit d'une création de poste nous précise le groupe, qui rappelle que le métier Services immobiliers aux particuliers de Nexity comprend la gestion, l'administration de biens, la transaction, et la location.


Frédéric Monssu, 58 ans, était, depuis 2010, directeur général de Guy Hoquet l'Immobilier, l'un des deux réseaux de franchise du groupe Nexity. Il a précédemment été directeur du développement commercial du Crédit Foncier de France de 2000 à 2004, avant d'intégrer la Caisse nationale des Caisses d'épargne comme directeur du marketing et de la communication, puis directeur de la banque de détail jusqu'en 2009.

 **Fabrice Abraham**, qui était directeur des performances réseau de Century 21 France, est nommé directeur général de Guy Hoquet l'Immobilier à compter du 2 juillet.

 **Denis Charissoux**, ingénieur en chef des mines, est nommé membre titulaire du conseil d'administration de l'Anru, en qualité de représentant du ministre chargé du Budget, en remplacement de Laurent Machureau. **Stéphane Keïta** est nommé en qualité de représentant de la Caisse des dépôts en remplacement de **Gilles Seigle**. **Frédéric Paul** est nommé en qualité de représentant de l'USH en remplacement de **Thierry Bert** (JO du 22 juin).

 **François Mazuyer**, président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts depuis juin 2011, a été réélu, le 18 juin, pour un deuxième mandat (2013-2015). Géomètre-expert DPLG, inscrit au tableau de l'Ordre depuis 1980, il exerce la profession depuis plus de 32 ans. Il est également expert immobilier auprès de la cour d'appel de Pau et enseignant formateur.

L'Ordre des géomètres-experts représente les 1 850 professionnels auprès des pouvoirs publics, veille au respect de la déontologie et définit les orientations stratégiques de la profession. Il est administré par un Conseil supérieur et 18 Conseils régionaux. (MC)

 **Marie-Emmanuelle Assidon** a été nommée, en Conseil des ministres du 26 juin, directrice de la communication au secrétariat général du ministère de l'Égalité des territoires et du logement et du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie.



## Les autorisations en construction neuve et sur existant repassent sous la barre des 500 000 logements à fin mai

Les chiffres de la construction continuent à jouer au yoyo... France entière, sur les trois derniers mois, de mars à mai 2013, par rapport aux trois mois précédents, les autorisations de logements en données corrigées des variations saisonnières (CVS) ont baissé de 4,4 % (contre - 1,1 % à fin avril, mais + 2,5 % à fin mars et - 1 % à fin février), a indiqué, le 25 juin, le CGDD. Les mises en chantier augmentent, elles, de 2,7 % (contre + 3,6 % à fin avril, + 2,5 % à fin mars et + 0,9 % à fin février).

En données brutes, sur les trois derniers mois, 121 234 logements ont été autorisés, soit une baisse de 4,6 % sur un an, dont 97 752 en construction neuve, en recul de 4,8 %, cette dernière représentant 87 % de l'offre. L'individuel pur recule de 10,1 %, alors que le groupé augmente de 24,2 %. Le collectif diminue de 6,6 % et les logements en résidence de 25,6 %.

Sur les douze derniers mois, 490 966 logements ont été autorisés, chiffre en baisse de 7,4 % sur un an, dont 425 426 en construction neuve, en repli de 7,9 % (contre 500 015 logements à fin avril, avec 433 339 autorisations en construction neuve).

### 341 198 mises en chantier (- 13 %), dont 300 084 en construction neuve (- 14,1%)

Comme suggéré par les données CVS, les mises en chantier semblent se redresser. Sur les trois derniers mois, 86 685 logements ont été lancés, soit une hausse de 6,7 % sur un an (contre une baisse de 1,1 % à fin mai), dont 76 759 en neuf, en augmentation de 6,6 %. L'individuel pur progresse de 1,3 %, alors que le groupé recule de 4,4 %. Le collectif augmente de 15,5 % et les logements en résidence de 5,3 %.

Sur les douze derniers mois, 341 148 logements ont été lancés, chiffre en baisse de 13 % sur un an, dont 300 084 en construction neuve, en repli de 14,1 % (contre 338 366 mises en chantier, dont 297 438 en construction neuve à fin avril).

### 76 071 autorisations (+ 13,3 %) et 52 922 mises en chantier (+ 15,3 %) en Ile-de-France

Par région, les chiffres franciliens demeurent orientés à la hausse, tant au niveau des autorisations (76 071 sur les douze derniers mois, en progression de 13,3 % sur un an), que des mises en chantier (52 922 unités, en hausse de 15,3 %). La région Rhône-Alpes affiche 61 116 autorisations (- 6,7 %) et 40 510 mises en chantier (- 9,1 %). La région Paca demeure en troisième position, tant au niveau des autorisations (42 763, - 27,6 %) que desancements (43 885, - 41,6 %). (MV)

A noter : le service études du Crédit Foncier prévoit 315 000 mises en chantier en 2013, en repli de 9 % par rapport aux 346 500 logements lancés l'an dernier, dont seulement 281 700 en construction neuve (- 7 %) Ces prévisions comprennent 90 000 mises en chantier de logements sociaux (- 10 %). (MV)

## L'IPEA en hausse de 0,9 % sur un an

Au 1er trimestre, l'Indice des prix des travaux d'entretien-amélioration des logements (IPEA) corrigé des variations saisonnières (CVS) baisse de 0,1 % par rapport au 4e trimestre 2012. L'index des coûts correspondant, l'Index BT 50, augmente de 0,4 %, après une hausse de 0,4 % également au trimestre précédent.

En glissement annuel CVS, l'IPEA progresse de 0,9 % sur un an et l'Index BT 50 de 1,6 %.

## Une prévision de 110 Md€ à 115 Md€ de crédits immobiliers engagés en 2013, selon le Crédit Foncier

En 2013, les montants de prêts immobiliers engagés (crédits autorisés) devraient encore reculer et se situer entre 110 Md€ et 115 Md€, soit un repli de 3 % à 8 % sur un an, estime le Crédit Foncier, présentant, le 26 juin, à Paris, la conjoncture du logement (1). L'établissement explique la poursuite de la baisse des crédits par celle des transactions, et dans une moindre mesure par la sélectivité des banques.

Les taux demeurent historiquement bas, avec une moyenne de 2,97 % en mai. Ils ne devraient que légèrement remonter en 2013, estime le service Etudes du CFF. La durée moyenne des prêts poursuit son érosion, avec 205 mois en mai, soit 17 années, la moyenne des crédits octroyés par le Crédit Foncier, très présent sur la primo-accession, étant de 22 ans.

(1) Contre 119,3 Md€ en 2012, 161,6 Md€ en 2011, 168,6 Md€ en 2010, le point haut des dix dernières années ayant été atteint en 2007 à 170,2 Md€ selon l'OFL.

## Pas de reprise dans l'ancien avant le 2e semestre 2014, selon CFI

"Le marché assez paradoxal", a commenté Stéphane Imowicz, directeur général de Crédit Foncier Immobilier (CFI), présentant avec le service Etudes du Crédit Foncier la conjoncture du logement. Alors que les taux sont au plus bas (cf. ci-dessus) et que la demande est forte, les prix ne baissent guère. Les experts se refusent à de nouveaux pronostics, maintenant leurs prévisions de baisse de 3 % à 8 % des prix de l'ancien en 2013 évoquées en début d'année. Et au vu des éléments macroéconomiques, ils ne prévoient pas de reprise du marché de l'ancien avant le deuxième semestre 2014. (MV)

## 836 000 ventes dans l'ancien et le neuf en 2013, en repli de 10 % par rapport aux 933 000 ventes de 2012, prévoit le Crédit Foncier

Alors que la confiance des ménages se situe à un minimum historique selon l'Insee, le Crédit Foncier, qui présentait, le 26 juin, à Paris, son analyse estime que les ventes de logements anciens et neufs devraient encore reculer de 10 % en 2013, par rapport aux 933 000 ventes de 2012 (1). Ces estimations et prévisions sont basées sur plusieurs sources, dont le modèle Fanie de Michel Mouillart. Elles ne portent que sur les ventes aux particuliers, hors ventes aux personnes morales.

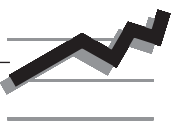
Dans le détail, le CFF prévoit 630 000 ventes dans l'ancien pour l'année 2013,

en recul probablement de 11 % par rapport aux 709 000 transactions estimées en 2012 (2).

Pour le neuf, le CFF table sur 206 000 ventes, en baisse de 8 % par rapport aux 224 000 de 2012. Ces prévisions comprennent 71 800 ventes de logements neufs groupés en promotion (en baisse de 17 % par rapport aux 86 200 ventes au détail de 2012) et 125 000 ventes de maisons individuelles, le CFI estimant que ces ventes, encore en forte chute en début d'année, ne reculeraient au total que de 1,6 % en 2013. (MV)

(1) 1,088 million de logements en 2011.

(2) 805 000 en 2011, 782 000 en 2010, 592 000 en 2009 et 673 000 en 2008.



## Les organismes d'Hlm ne sont pas engagés dans le développement durable, selon 64 % de leurs locataires

La protection de l'environnement et le développement durable doivent être des sujets prioritaires "d'une manière générale" pour 87 % des 1 000 locataires Hlm sondés en avril dernier et "pour les organismes d'Hlm" selon 80 % d'entre eux, indique le sondage TNS Sofres, réalisé pour la Fédération des Esh. Ce sondage a été présenté le 20 juin, à Paris, lors de l'assemblée générale de cette fédération, en préambule d'une table-ronde sur le thème "Le développement durable : une vision plurielle".

Sachant que 53 % des sondés déclarent éprouver des difficultés à faire face à leurs dépenses d'énergie, l'objectif principal du développement durable pour les organismes doit être les économies sur les charges estiment 64 % des sondés, loin devant le respect de l'environnement (35 %), 1 % étant sans opinion.

Mauvaise nouvelle pour les bailleurs, le sondage révèle également que 64 % de leurs locataires répondent non à la question suivante : "Selon vous les organismes Hlm sont-ils engagés aujourd'hui dans la protection de l'environnement et de développement durable ?"...

Pour autant, à titre individuel, le développement durable n'arrive qu'en 7e position (19 %) dans l'ordre des choix proposés aux locataires interrogés sur "Que devrait, selon vous, faire davantage l'organisme d'Hlm qui gère votre logement ?".

Le développement durable est, en effet, loin derrière l'item sur la rapidité des réparations des bâtiments (62 % des sondés), la qualité de l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs (54 %), la rénovation du parc (45 %), la possibilité d'acheter son logement (35 %), la sécurité (27 %), et se montrer conciliant avec ceux qui ont des difficultés pour payer leur loyer (23 %). (MV)

## 2,5 millions de candidats à l'accession contre 3,5 millions en 2011, selon Logic-immo.com

"En deux ans, le marché immobilier a perdu 1 million de candidats à l'accession. De 3,5 millions en 2011, ils sont passés à 2,5 millions sur la même période en 2013", a indiqué, le 25 juin, à Paris, Logic-immo.com (groupe Spir Communication, filiale du Groupe SIPA - Ouest-France), présentant la 10e vague de son Observatoire du moral immobilier sur le 2e trimestre 2013. Le nombre des vendeurs est, lui, resté stable à 2 millions.

L'écart entre la demande et l'offre se resserre, mais 54 % des candidats à l'accession estiment le choix limité. Ils sont toutefois 65 % à estimer que le marché offre de bonnes opportunités, contre 36 % deux ans plus tôt.

Pour 75 % des sondés, les taux sont attractifs, contre 25 % un an plus tôt. Toutefois 58 % attendent une baisse des prix dans les six prochains mois contre 17 % en 2011. La décote serait de 10 % pour 38 % d'entre eux et quasiment autant se satisferaient de 5 %. Pour les auteurs, "la résistance des prix de l'immobilier semble avoir dissuadé bon nombre de candidats à l'accession".

(1) Logic-immo.com gère 1,1 million d'annonces de professionnels à la vente et à la location.

## 75 % des candidats à l'achat de Lux-residence.com s'attendent à une baisse des prix

Le site lux-résidence.com, qui fait partie comme Logic-immo.com de Spir Communication (cf. ci-contre) et qui affiche 36 000 biens haut de gamme, a présenté, le 25 juin également, sa première étude sur le luxe.

Selon un sondage auprès de 100 personnes en recherche d'un bien haut de gamme, 75 % de ces candidats à l'achat anticipent une baisse de prix. Toutefois, le prix qui est essentiel sur le marché des biens ordinaires - n'arrive qu'en 6e position, derrière des critères comme un environnement privilégié, la qualité du bâti ou encore le coup de coeur.

Les biens recherchés sont les suivants : des villas pour 43 %, des appartements (24 %), des châteaux et des manoirs (17 %) et des hôtels particuliers (6 %).

Les acquéreurs d'un bien de prestige sont, à plus de 73 %, âgés de plus de 50 ans, 83 % étant déjà propriétaires, dont 17 % de plus de cinq biens immobiliers. "Ces clients sont hyper nomades", souligne Sévernie Amate, responsable de la communication. (MV)

## Agenda

- ✓ 1er juillet, Paris : les **34 organisations du Collectif des associations unies** organisent une manifestation à la Gare de Lyon sur le thème "Les plus fragiles ne peuvent plus attendre !".
- ✓ 1er juillet, Paris : **Century 21** présente aux médias, à l'Automobile Club de France, son analyse du marché.
- ✓ 1er juillet, Paris : le pôle recherche de la **Fondation Palladio** organise son 2e "Colloque International de Recherche sur l'immobilier et la construction de la ville" de 9h à 18h, au siège de Gecina sur la thématique suivante : "Construction d'une ville durable - Les chercheurs, boursiers de la Fondation Palladio, prennent la parole".  
[www.fondationpalladio.fr](http://www.fondationpalladio.fr)
- ✓ 2 juillet, Paris : le père Devert, fondateur du **Mouvement Habitat et Humanisme**, présente un nouveau fonds de dotation "l'Humanisme à l'épreuve de la dépendance" (HEDE) destiné à soutenir des foyers en difficultés suite à des accidents de la vie.
- ✓ 2 juillet, Paris : **Laforêt** présente aux médias, au Pershing Hall, son état des lieux du marché de l'ancien.
- ✓ 2 juillet, Paris : débat sur le thème "Ville en mutation : enjeux et perspectives", au siège du groupe SMABTP, dans le cadre de "L'EXPO les villes en mouvement" organisée par Fimbacte.  
[www.fimbacte.com](http://www.fimbacte.com)
- ✓ 4 juillet, Paris : le **Conseil économique, social et environnemental d'Ile-de-France (CESER)** fête ses 50 ans sur le thème "Regards croisés : défis et enjeux de demain", illustrés par trois axes dont le logement et l'emploi.
- ✓ 5 juillet, Paris : colloque organisé par **AEDév, société éditrice d'Universimmo.com**, et l'**Ismi** sur la "Vente et location des logements : la rémunération des agents immobiliers est-elle adaptée ?".  
[www.universimmo-pro.com](http://www.universimmo-pro.com)
- ✓ 16 juillet- 19 juillet, Paris : discussion à l'**Assemblée nationale**, en 1ère lecture, du projet de loi "de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles".



## Le logement,

### lauréat de l'action "Bâtiments et îlots performants"

Les ministres Cécile Dulot, Arnaud Montebourg, Delphine Batho, Geneviève Fioraso, et Louis Gallois, commissaire général à l'Investissement, se félicitent, dans un communiqué commun du 14 juin, des six projets retenus dans le cadre des Appels à manifestations d'intérêts (AMI) "Bâtiments et îlots performants" et "solaire" du programme d'Investissements d'avenir, piloté par l'Ademe pour le compte de l'Etat. Les six dossiers recevront au total 73 M€. Ces projets regroupent des industriels, des PME et des organismes de recherche, tels que le CNRS, le CSTB ou encore l'Université de La Rochelle. L'enjeu principal se situe au niveau du parc existant, rappelle leur communiqué.

#### RUPELLA-Reha, à La Rochelle, CRIBA, à Saint-Paul-lès-Dax, et COMEPOS

- Le projet RUPELLA-Reha, à La Rochelle, en Charente-Maritime, qui associe l'Office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle, porte sur des rénovations reproductibles à grande échelle dans l'habitat collectif social. Ce projet ambitionne de démontrer que la réhabilitation peut permettre d'atteindre des consommations de l'ordre de 25 kWhEP/m<sup>2</sup>. L'expérimentation portera sur trois bâtiments différents.

- Le projet CRIBA (Construction et rénovation industrialisées bois acier), à Saint-Paul-lès-Dax, dans les Landes, associe notamment l'Office public de l'habitat des Landes. Il porte sur la création d'une filière de rénovation industrialisée des immeubles de logements collectifs. L'objectif est de proposer une solution d'enveloppe assurant aux occupants un climat intérieur agréable.

- Le projet COMEPOS (Conception et construction optimisées de maisons à énergie positive) - "La maison à énergie positive pour tous" -, qui porte sur le logement neuf, vise à démontrer, avec 25 maisons pilotes et une dizaine d'adhérents de l'Union des Maisons Françaises (UMF), dont Maisons France Confort et Fousse Constructions, qu'il est possible de construire des maisons à énergie positive sans augmentation du prix des constructions... à l'horizon 2020. (MV)

[www.investissement-avenir.gouvernement.fr](http://www.investissement-avenir.gouvernement.fr)

### Les Rencontres de la FNAU à Amiens s'intéresseront au périurbain

Les 34e Rencontres de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), seront accueillies par Amiens et le Grand Amiennois, du 11 au 13 septembre, sur le thème "Les campagnes urbaines, un avenir à bâtir". Ces rencontres auront pour enjeu de "saisir les singularités de ces territoires périurbains aux périmètres difficiles à définir et souvent stigmatisés", a indiqué Claude Raynal, président de l'Agence d'urbanisme de Toulouse et vice-président de la Fnau, lors d'une conférence de presse à Paris, le 18 juin, présentant ces rencontres. En plénière de clôture, la Fnau compte "formuler des propositions concrètes sur le sujet", a précisé Brigitte Bariol, déléguée générale. Pour Martin Vanier, géographe invité au point presse, la société ne se reconnaît plus dans la fracture "campagne/ville" datant de la révolution industrielle. Elle veut pouvoir "choisir les deux", possibilité offerte notamment par la mobilité. Il exhorte, dans le débat à venir, à "ne pas

s'enfermer dans la controverse, sans pour autant l'éliminer", à et à "saisir le pluriel des campagnes urbaines".

Amiens, ville de 130 000 habitants, se situe dans un territoire urbain de 33 communes et 170 000 habitants, et s'insère dans un bassin de vie de 386 communes et 335 000 habitants. Entourée de territoires de faible densité, la ville-centre part d'un postulat de complémentarité entre l'urbain, le périurbain et le rural.

Amiens semblait donc propice à l'accueil de ces rencontres, qui seront l'occasion, aussi, de "faire mieux connaissance avec le territoire", a rappelé Jérôme Grange, directeur général de l'agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois.

Ainsi, seront au programme : des visites du cirque Jules Verne, où se déroulent des débats, de la cathédrale "en couleurs" le soir, et de grands projets, dont le projet urbain Amiens 2030 et la gare...

La plénière de clôture, le 13 septembre, se concentrera sur deux thèmes : "Des réalités aux leviers d'action" et la "Mobilisation des acteurs pour bâtir l'avenir des campagnes urbaines". (MC)

## En bref

✓ Paul Chemetov n'aura pas obtenu gain de cause. L'immeuble construit par l'architecte, à Courcouronnes (Essonne), dans le quartier du Canal, sera finalement démoli, sur décision du Tribunal de grande instance. Cet immeuble de 83 logements sociaux, qui n'est plus occupé que par deux ménages, sera démoli dans le cadre d'un projet Anru.

✓ ICF Habitat La Sablière, qui gère 38 000 logements, dont 3 900 places d'hébergement en Ile-de-France, inaugure, le 2 juillet, 20 logements familiaux et une résidence sociale de 60 studios gérée par Coallia - anciennement l'Aftam - au 33 rue du Charolais, dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (architecte: MDNH - Marie Degos et Nicolas Hartung). ICF Habitat La Sablière a pour ambition, en 2013, de livrer ou d'acquérir 1 500 logements et d'en réhabiliter 754.

Coallia, association fondée en 1962 regroupe plus de 2 000 salariés dans quatre secteurs d'activité : l'habitat social adapté, l'hébergement social, la promotion sociale et le médico-social.

✓ Bertrand Munch, secrétaire général de la Préfecture de Paris, et Jean-François Vittoux, président du directoire de DomusVi - "2e groupe privé d'accueil et de services aux personnes âgées en France" - ont signé, le 20 juin, une convention pour le recrutement de 150 emplois d'avenir d'ici 2015. Les employeurs du secteur marchand bénéficient, en Ile-de-France, d'une aide correspondant à 35 % de la rémunération (Smic non chargé). Les principaux emplois proposés seront des fonctions d'agent de service hôtelier, aide cuisinier, aide agent de maintenance, hôte(sse) d'accueil et aide animateur. Cette démarche s'intègre dans un plan national de 500 recrutements, annoncé début juin par DomusVi.





## Foncière des Régions accroît son exposition en Allemagne et en logement via une OPE sur FDL

Foncière des Régions (FDR) a créé la surprise en déposant son projet d'Offre publique d'échange (OPE) sur Foncière Développement Logements (FDL), sa filiale à 31,6 %. La parité retenue est de 6 actions nouvelles FDR contre 23 actions FDL. Parmi les actionnaires présents au tour de table de FDL, ACM et Covéa se sont engagés à apporter leurs titres (soit 26,6 % du capital), alors que Generali, Cardif, Crédit Agricole Assurances préfèrent conserver leur allocation au résidentiel en restant actionnaires de FDL.

Si à l'activité logement se trouvait bel et bien inscrite dans les gènes de FDR, depuis 2008 celle-ci n'avait eu de cesse de baisser sa participation afin de ne plus consolider sa filiale spécialisée. Aujourd'hui, elle justifie sa volteface, le plan de désendettement étant achevé, par sa volonté de se renforcer en Allemagne, "un marché solide" offrant des "perspectives pour les loyers et les valeurs pour le résidentiel intéressantes". FDR est également présente en Allemagne sur le marché hôtelier, via sa filiale Foncière des Murs.

L'opération portera l'exposition de FDR en Allemagne actuellement de 10 % à 15 %. FDR poursuivra la stratégie de sa filiale avec une rotation régulière du portefeuille de logements. D'ailleurs, préalablement au projet d'OPE, FDL a annoncé la cession de 4 297 logements à Duisbourg à la valeur d'expertise de 210,8 M€.

Pour autant, FDR n'entend pas créer de fausses attentes pour un développement accru de cette activité en France. (AP)

## Les maisons indépendantes, habitat préféré des Français (81 %), mais aussi des Allemands et des Néerlandais, selon BMI

Bouwfonds Marignan Immobilier (BMI) a présenté aux médias, le 6 juin, à Paris, son étude intitulée "France, Allemagne, Pays-Bas - Les marchés du logement en perspective" (1), réalisée par Bouwfonds Property Development, filiale de Rabo Real Estate Group, sur trois pays européens où le groupe est présent.

L'enquête compare, notamment, les attentes des clients. Les maisons indépendantes sont largement favorisées dans les trois pays, plus largement en France (81%) et à plus de 60 % en Allemagne et aux Pays-Bas. Les maisons jumelées sont en revanche très appréciées aux Pays-Bas (71 %), un peu moins en Allemagne (58 %) et nettement moins en France (37 %). Il en va de même pour les maisons mitoyennes, populaires aux Pays-Bas, beaucoup moins en France et Allemagne.

L'enquête se conclut sur l'analyse de vingt-deux régions urbaines à fort potentiel : quatre aux Pays-Bas, douze en Allemagne et six en France (Paris, Nantes et Rennes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, et Montpellier, Marseille et Nice). (JP)

(1) Décembre 2012, 85 pages, consultable sur [www.bouwfonds-marignan.com/promoteur-immobilier-neuf/rabo-real-estate-group.html](http://www.bouwfonds-marignan.com/promoteur-immobilier-neuf/rabo-real-estate-group.html)

## Londres et Paris, capitales au m2 les plus chères d'Europe, selon Deloitte

Londres centre demeure la ville la plus chère en Europe avec un coût moyen de 10 000 €/m2 (contre 6 000 €/m2 de moyenne pour le Grand Londres), suivi de Paris affiche à 8 300 €/m2 (comparé au 5 500 €/m2 de moyenne en Ile-de-France), indique l'étude "Property Index" sur douze pays européens de Deloitte diffusée le 20 juin. Les villes les moins chères restent celles de l'Europe Centrale et de l'Est avec 1 200 €/m2 à Budapest par exemple et 1 656 €/m2 à Varsovie.

Malgré la récession économique, les prix progressent encore dans six pays en 2012. Les prix ont ainsi fortement augmenté au Royaume-Uni (+13,5 %), en Russie (+11,1 %) et en Allemagne (+9,1 %). La France connaît une croissance de 2,5 % au même titre que l'Autriche (+4,8%) et la Belgique (+3,1%). En revanche, une évolution négative est constatée aux Pays-Bas (-6,9 %), en Espagne (-6,2 %) et en Italie (-3,6 %).

L'étude compare aussi les conditions de logement au travers de données comme les m2 disponibles ou encore que le taux d'endettement en immobilier de la population. Ce taux d'endettement de l'UE à 27 atteint une moyenne de 51,7 %. La France et l'Allemagne enregistrent des niveaux d'endettement de 42 % et 45 %. (MC)

[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

## En bref

✓ **Le groupe Promologis, basé à Toulouse, actionnaire à 94,69 % de l'Esh marseillaise Régionale de l'Habitat, va absorber cette filiale qui gère 1 200 logements dans les Bouches-du-Rhône.**

L'objectif est de lui donner davantage de moyens pour son développement dans l'agglomération phocéenne. Promologis, qui compte 263 salariés, est présent en Midi-Pyrénées (Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Tarn et Tarn-et-Garonne), en Languedoc-Roussillon (Hérault) et en Paca (Bouches-du-Rhône). L'année dernière, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 118 M€, a livré 1 280 logements et disposait d'un parc locatif de 21 538 logements. Ses investissements ont atteint 170 M€. (Corres/WA)

✓ **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)

✓ **Le Château-Hôtel Cottage Du Breuil, demeure du 19e située à Saint-Denis-la-Chevasse, en Vendée, cherche son nouveau propriétaire, avec un prix estimé à 2,5 M€, annonce un communiqué du 21 juin.**

M. et Mme Maestre, propriétaires depuis 1988, souhaitent aujourd'hui passer le relais.



## Une nouvelle Sem d'aménagement dans le Nord en 2014 ?

Le Département du Nord confirme la création d'une Sem d'aménagement, dans laquelle il sera majoritaire. Le nouvel outil sera lancé le 1er janvier prochain avec un capital de départ de 3 M€. Outre le Conseil général, cinq communautés d'agglomération devraient être au rang des actionnaires, ainsi que des communautés de communes, des établissements bancaires et des "acteurs de l'économie sociale et solidaire".

Le statut de Sem a été préféré à celui de SPL car il autorise des interventions sur le ressort de collectivités qui ne sont pas actionnaires.

### Aménagement, renouvellement urbain, amélioration de l'habitat...

La Sem exercera des activités d'aménagement classique, incluant des actions de renouvellement urbain, d'amélioration de l'habitat et de revitalisation villageoise. Elle interviendra en priorité dans les territoires délaissés par les Sem de la métropole lilloise et du littoral, soit la Flandre, le Valenciennois, le Cambrésis, l'Avesnois.

Le Département se veut très mesuré dans le calibrage de ses moyens. L'effectif salarié devrait tourner autour d'une quinzaine de personnes à moyen terme. "Il n'y aura pas de directeur à 18 000 € par mois", assure le président (PS) de la collectivité, Patrick Kanner...

Allusion aux déboires de la Sem Adévia, qui exerce dans le département voisin du Pas-de-Calais qui doit réduire de 110 à 57 personnes son effectif salariés (CdL 640). Mais il est possible que d'anciens salariés de cette structure, qui a supprimé 53 postes le mois dernier, se retrouvent dans le personnel de la SEM du Nord. (Corres/BV)

A noter : Martine Aubry, présidente de la communauté urbaine de Lille, estime qu'il y a "trop de métropoles" dans le projet de loi d'organisation territoriale adopté par le Sénat le 7 juin. Onze agglomérations, outre celle de Paris, sont concernées. Le nombre aurait dû être limité à "cinq ou six". La présidente est rejointe en cela par son vice-président, le sénateur René Vandierendonck, rapporteur du projet de loi. Tous deux se félicitent néanmoins que l'agglomération lilloise soit parée du titre de "métropole européenne"...

## Inauguration des "Maisons 2020" et de la "Maison-vague" de l'Effort Rémois, à Sillery (51)

Le programme expérimental "Maisons 2020" et sa "Maison-vague" de l'Effort Rémois, Esh filiale du groupe Plurial présidée par Jean-Claude Walterspieler, ont été officiellement inaugurés, le 27 juin, à Sillery, commune de 1 700 habitants, dans la Marne, au sud de Reims. Jacques Douadi, maire de Sillery et vice-président de Reims Métropole, a participé à cette inauguration.

Le lotissement de "La Haute-Ville", situé à l'entrée du bourg, comprend 63 parcelles et intègre cinq réalisations architecturales qualifiées "d'avant-gardistes" par le bailleur social et positionnées à des endroits stratégiques - les angles - de l'opération.

L'Effort Rémois avait fait appel à cinq architectes, chargés de concevoir une maison originale louée par la suite à des ménages sous plafonds PLS.

La maison bioclimatique "Maison-vague", de 90 m<sup>2</sup> habitables - ainsi nommée du fait de la forme de son toit et végétalisée sur sa coque - a été conçue par Patrick Nadeau, architecte à Paris. Au niveau énergétique, elle se situe entre le BBC et la maison passive.

Frédéric Coqueret, architecte à Reims, a conçu la "Maison modulable" de 121 m<sup>2</sup> habitables, boîte de béton, dont il est possible de bouger les cloisons, en fonction des besoins.

Xavier Rambert, architecte dans la Meuse, est l'auteur de la maison "Ame du foyer" de 115 m<sup>2</sup>, qui s'organise autour d'une cheminée chargée de diffuser la chaleur dans toutes les pièces. La maison a été réalisée à partir de deux blocs à ossature métallique, la façade étant en bois.

Gaëtan Engasser, architecte à Paris, a, lui, conçu "la Trimaison", qui comprend trois logements de 45 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> et 105 m<sup>2</sup>, tous trois dotés de terrasses et pouvant donc être loués à trois ménages. Enfin, Frank Plays, architecte à Troyes, a lui réalisé une "Maison du futur" en brique qui comprend en réalité trois maisons BBC, une ronde, une carrée et une rectangulaire.

Avec ce programme, "nous démontrons que les communes périurbaines ont leur mot à dire dans l'évolution du logement, en développant une image positive, gage d'attractivité", indique le maire de Sillery dans le dossier de présentation. Et de promettre : "pour nous, ce n'est qu'une première marche". Jacques Douadi a accepté que les cinq projets dérogent à certaines règles du cahier des charges qui régit le lotissement. (MV)

## Le Clos du hameau de Saint-Jean-de-Braye et ses 700 à 900 logements est lancé

L'éco quartier du Clos du Hameau à Saint-Jean-de-Braye, en périphérie d'Orléans, aménagé par la SEMDO (Sem de développement d'Orléans) va être mis en construction dans les prochaines semaines. Ce quartier de 22 ha situé près du terminus de la nouvelle ligne de tram prévoit entre 700 et 900 logements.

Le premier projet sera porté par la SA d'Hlm France Loire qui va construire une résidence de 29 logements sociaux et une agence Pôle Emploi de 900 m<sup>2</sup>. Dans un second temps, La Ruhe Habitat, filiale de France Loire, construira 40 logements en accession sociale. Un autre projet de 59 logements en accession porté par Pierres et Territoire doit également être lancé avant la fin de l'année. (Corres/JJT)

## Une liste des terrains publics mobilisables en Ile-de-France dans "deux mois", selon le CRHL

Le Comité régional de l'hébergement et du logement (CRLH) d'Ile-de-France du ce 13 juin, présidée par le préfet Jean Daubigny, a adopté plusieurs décisions, dont un appel à projet pour le choix d'un opérateur régional chargé de "renforcer l'accompagnement social" pour les personnes hébergées à l'hôtel.

Dans le cadre de la loi Duflot 1, il a approuvé le projet d'une première liste des fonciers de l'Etat éligibles à une décote. Les maires et président d'EPCI sont actuellement consultés sur cette liste qui "sera arrêtée définitivement dans un délai de deux mois et publiée au recueil des actes administratifs (RAA)", précise le communiqué du CRHL. D'autres terrains constitueront "une deuxième liste". Ceux des établissements publics "feront l'objet d'une liste particulière". (MV)



## Classement des promoteurs, suroccupation, état du logement, rénover avec le bois, l'immobilier pour investir...

### - Statistiques Insee : 5 millions de personnes vivent dans un logement suroccupé.

L'Insee a mis à disposition, le 27 juin, sur [insee.fr](http://insee.fr), de nombreuses statistiques issues du recensement 2010 et propose un éclairage sur la suroccupation, avec une étude nationale et 26 études régionales. En France, en 2010, 1,4 million de logements sont suroccupés. Le phénomène concerne ainsi 5,1 millions de personnes, soit 9,5 % de la population. La proportion des ménages vivant dans un logement suroccupé a toutefois diminué ces dernières années, avec une moyenne de 7,4 % aujourd'hui, contre 8,2 % en 1999. En Ile-de-France, notamment, elle a néanmoins progressé, atteignant un record, pour la métropole, de 18 % des ménages, avec plus d'un ménage sur quatre à Paris et en Seine-Saint-Denis.

Pour retrouver tous les résultats : [insee.fr](http://insee.fr); boîte "Trouver rapidement" : les derniers résultats du recensement

- "L'état du logement en 2011", par Gwendoline Volat, bureau des synthèses sur le logement et l'immobilier, sous la direction de Guillaume Houriez, sous-directeur des statistiques du logement et de la construction du SOeS, au ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie.

L'ouvrage présente les principales données sur le logement en France, en donnant une perspective historique, et s'appuie sur les travaux de la Commission des comptes du logement. Au menu : parc et statut d'occupation ; habitat, environnement et développement durable ; économie du logement ; comparaisons internationales.

Juin 2013. Téléchargeable sur [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

- "Chiffres clés des énergies renouvelables - Édition 2013". Ce document situe les énergies renouvelables dans le "bouquet énergétique" de la France et présente les différentes filières. Cette première édition fera l'objet d'une mise à jour annuelle.

Juin 2013. Téléchargeable sur [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

- "Guide de réhabilitation des maisons individuelles - Rénover avec le bois". Publié par l'institut technologique FCBA, en partenariat avec le CSTB et cofinancé par la DHUP, le Codifab et France Bois Forêt, ce guide de près de 300 pages est destiné aux artisans, entreprises, architectes, maîtres d'œuvre et d'ouvrage.

Juin 2013. Téléchargeable sur [www.fcba.fr/sites/default/files/files/FCBA\\_GuideRehabilMaisonIndiv\\_WEB.pdf](http://www.fcba.fr/sites/default/files/files/FCBA_GuideRehabilMaisonIndiv_WEB.pdf)

- "Logements collectifs Bois - Retours d'expériences", Edition CNDB 2013, 60 pages. L'ouvrage présente huit opérations nationales qualifiées d'exemplaires.

Disponible sur la E-Boutique du CNDB à l'adresse [www.cndb.org/boutique](http://www.cndb.org/boutique).

- "L'Immobilier pour se loger et pour investir", par Christian Micheaud, édité par Gualino Lextenso Editions, mai 2013.

### Bouygues Immobilier, n°1 du Classement des promoteurs pour l'année 2012

Le "Classement des promoteurs 2013", coordonné par Jilliane Pollak et édité par Innovapresse & Communication, éditeur également du *Courrier du logement* (1), couvre, avec cette 25<sup>e</sup> édition, une année 2012 difficile, avec une chute des réservations. D'où le sous-titre de cet ouvrage : "Recherche croissance désespérément...".

Deux tiers des 49 promoteurs mis en fiche cette année, contre 60 en 2011 (nombre de sociétés, au vue de la dégradation de leurs résultats commerciaux, n'ayant pas souhaité communiquer dans cette édition), ont connu une baisse d'activité. Tous marchés confondus, résidentiel et tertiaire, Bouygues Immobilier demeure en tête du classement, avec un chiffre d'affaires réservé en promotion de 2,5 Md€, en baisse de 27,5 %, dont 1,860 Md€ en résidentiel, activité en recul de 17 %. Le leader de la promotion est suivi par Nexity avec 2,252 Md€ (-29 %), Icade avec 1,387 Md€ (-23,5 %), Altarea Cogedim avec 1,116 Md€ (-27 %) et Kaufman & Broad avec 1,110 Md€ (-25 %) (2).

#### Le monde Hlm et la promotion : 31 400 ventes en 2012

Cette édition comprend à nouveau un chapitre intitulé "Le monde Hlm et la promotion". Les organismes d'Hlm - Entreprises sociales pour l'habitat (Esh), Offices publics de l'habitat (OPH) et Sociétés coopératives d'Hlm - et les Sociétés anonymes coopératives pour l'accession à la propriété (Saci-cap), qui ne sont plus organismes d'Hlm depuis 2008, mais dont la fédération reste membre de l'Union sociale pour l'habitat (USH) - représentent une part importante de l'activité de la promotion dans le logement, à la fois en tant que clients des promoteurs et qu'opérateurs.

Les organismes d'Hlm et les Sacicap ont représenté environ 31 400 ventes de logements neufs groupés en 2012, dont 24 400 demandes d'agréments pour des achats en Vefa à des promoteurs et près de 7 000 ventes de logements neufs groupés à des particuliers.

A titre d'exemple, Bouygues Immobilier et Nexity ont vendu près de 7 300 logements en bloc en 2012, en grande partie à des bailleurs sociaux.

Avec près de 7 000 ventes en groupé à des particuliers, les opérateurs liés au mouvement Hlm représentent donc environ 8 % des 86 000 ventes de logements neufs groupés à l'unité réalisées en 2012. Les Sociétés coopératives d'Hlm ont vendus 2 258 logements groupés, les Esh, 1 700 et les OPH, 533. Les filiales de promotion des Sacicap, animées par Procivis Immobilier, ont, elles, réalisé 2 432 ventes en groupé, en baisse de 26 %. (MV)

(1) Juin 2013, 188 pages, 270 €. Contact : Frédéric Vérot, 01 48 24 81 28, mail : [marketing@innovapresse.com](mailto:marketing@innovapresse.com)

(2) BNP Paribas Real Estate, qui était 4<sup>e</sup> en 2011, n'ayant pas désiré communiquer ses seuls résultats en France, n'apparaît donc pas dans les différents classements de cette édition, qui lui consacre toutefois une fiche.



## Les chercheurs de l'habitat en quête d'espaces communs

Près de 250 acteurs du logement avaient répondu présents à l'invitation du réseau des acteurs de l'habitat - qui fédère l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les associations de collectivités locales (1) - et du réseau Recherche Habitat-Logement (REHAL), qui organisaient, le 28 juin, à Paris, une journée passionnante sur le thème "Quoi de neuf chercheur(s) ?". Cette rencontre, qui a favorisé les échanges entre chercheurs, bureaux d'études, collectivités locales et bailleurs sociaux, pourrait bien être renouvelée par les deux partenaires.

Depuis plusieurs années l'Etat s'est considérablement désengagé de la recherche sur le secteur du logement et semble même ne plus s'y intéresser. "Marie-Noëlle Lieneman, quand elle était ministre du Logement, nous interpellait", a rappelé Marie-Christine Jaillet, co-animatrice du REHAL, en clôture de cette journée. Rien de tel avec Cécile Duflot, qui semble "ignorer la recherche", nous a confié Jean-Claude Driant, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris. Celui-ci rappelle, par exemple, "qu'aucun chercheur n'a été associé aux groupes de travail sur la réforme des attributions de logements sociaux".

Le Plan urbanisme construction architecture (Puca), service interministériel rattaché à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), qui a, par le passé soutenu financièrement la recherche sur l'habitat et favorisé le développement d'un véritable réseau de chercheurs, a vu son budget fondre au fil des ans.

"Pourquoi ne pas créer un centre de ressources ? Apprenons à nous connaître", a proposé Jean-Louis Dumont, président de l'USH. Aucune proposition en revanche de la part d'Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca. De nouvelles coupes budgétaires seraient prévues pour 2014, au grand désespoir des chercheurs.

Martine Vankeerberghen

(1) Membres : ACUF, ADCF, ADF, AMGVF, AMVBF, CDC, FNAR, FNAU, FVM et USH. [www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)

### Les chercheurs qui trouvent

Les documents présentés lors de cette journée, notamment un recueil de recherches, dont voici quelques exemples, sont téléchargeables sur le site du réseau des acteurs de l'habitat (1).

- "Mobil Hom(m)es. Formes d'habitats et modes d'habiter la mobilité" (Béatrice Mésini)
- "Comment financer le parcours résidentiel ?" (Lionel Pancrazio)
- "Transformation de la fonction et du fonctionnement des organismes de logement social : conséquences théoriques et pratiques" (Matthieu Gimat)
- "Les ensembles urbains dans les grands projets immobiliers : enjeux et conséquences d'une production urbaine intégrée" (Paul Citron)
- "La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? La copropriété des Bosquets à Montfermeil" (Sylvaine Le Garrec)
- "La production de logements par la promotion immobilière privée en Ile-de-France (1984-2010) : étude géographique d'un marché immobilier" (Emmanuel Trouillard)

(1) [www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article906](http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article906)

### Du réseau "Socio-Economie de l'Habitat" au réseau "Recherche Habitat-Logement" (REHAL), sans le Puca

Le réseau Recherche Habitat-Logement (REHAL), qui regroupe environ 150 chercheurs, doctorants et membres du secteur non académique, notamment des bureaux d'études, a pour objet l'animation de la recherche sur les questions d'habitat et de logement. Il a pour but, également, l'insertion de la recherche française dans les réseaux internationaux, européens en particulier, au sein de l'European network for housing research (ENHR), qui réunit près de 500 chercheurs. Sans statut juridique défini à ce jour et sans financement de l'Etat, le REHAL est co-animé par Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, travaillant au sein du LISST (1), à l'Université Toulouse 2, et Christiane Thouzelier, ingénieur d'études CNRS dans ce laboratoire.

Le REHAL fait suite au réseau "Socio-Economie de l'Habitat", créé en 1991 à l'initiative du Plan construction urbanisme et architecture (Puca), dépendant, à l'époque, du ministère de l'Équipement, pour développer la recherche en sciences sociales sur l'habitat et faciliter les collaborations entre chercheurs et commanditaires.

En 1994, ce réseau s'est transformé en Groupement de Recherche (GDR), s'insérant dans le dispositif mis en place par le CNRS dans le cadre du Programme Interdisciplinaire de Recherche sur les Villes (PIR-Villes). Il s'est ensuite constitué en Groupement d'Intérêt Scientifique (GIS) en 1999. Cette convention de GIS est arrivée à échéance en 2007, et les activités se sont poursuivies jusqu'en 2010.

En juillet 2011, Marie-Christine Jaillet et Christiane Thouzelier ont organisé le colloque de l'ENHR, à Toulouse, sur le thème "Mixité : an urban and housing issue ?" (2). A cette occasion, les chercheurs français - qui ne bénéficiaient plus du soutien du Puca - ont créé le REHAL afin de poursuivre leurs échanges. Ce réseau s'interroge aujourd'hui sur son avenir.

### Un futur atelier sur les "acteurs du logement"

Le REHAL organise des rencontres et des groupes de travail thématiques. Sa journée "Jeunes chercheurs" a réuni, en 2012, 58 personnes à Lyon. Il compte cinq ateliers sur les thèmes suivants : "Formes et devenir des espaces périurbains" ; "Vulnérabilités résidentielles" ; "Marchés de l'habitat, inégalités sociales disparités spatiales et ville durable" ; "Autopromotion et habitat coopératif : une troisième voie pour l'habitat ?". Un nouvel atelier est en cours de définition sur le thème "Acteurs des marchés du logement", notamment du privé (promoteurs, notaires, agents, propriétaires fonciers, etc.). Des acteurs peu ou mal connus des chercheurs. Il devrait être animé, notamment, par Loïc Bonneval, Clotilde Buhot et Julie Pollard.

(1) Laboratoire Interdisciplinaire Solidarités, Sociétés, Territoires, unité de recherche associant des géographes, des sociologues et des anthropologues, qui a pour tutelles l'Université Toulouse 2-Le Mirail, le CNRS et l'EHESS.

(2) La 23e conférence du ENHR s'est tenue, du 19 au 22 juin 2013, à l'Université Rovira I Virgili, à Tarragone en Espagne.