



La lettre de veille Institutionnelle

N° 39 – 8 avril 2019

Un classement des aides pour l'efficacité énergétique

Parmi les très nombreuses aides permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, le chercheur Louis-Gaëtan GIRAUDET, du Cired, propose un classement de l'efficacité de celles-ci pour les ménages.

Il a ainsi passé au crible les aides suivantes : CITE, Eco-PTZ, CCE, Taxe Carbone, TVA à taux réduit et future réglementation RE 2020 selon un modèle développé par le Cired, en lien avec l'Ademe et Total et prenant en compte de multiples paramètres économiques mais aussi comportementaux.

Deux conclusions émergent :

- **La baisse des consommations d'énergie est atteignable ;**
- **L'objectif de 500 000 rénovations par an est aussi atteignable ;**

Pour ce qui est des aides, il apparaît que **le CITE soit la plus efficace bien que cela soit également celle qui coûte le plus cher par kWh économisé.**

Le chercheur conclut « Pour atteindre les objectifs, il faut que les politiques les plus ambitieuses soient étendues au parc locatif privé, en ciblant les ménages modestes en cas de contrainte

Le permis d'expérimenter officiellement lancé

C'est à l'occasion du **Marché International des Professionnels de l'Immobilier** (Mipim) que le ministre Julien DENORMANDIE a officiellement lancé le permis d'expérimenter issu de la loi Essoc. Le décret d'application est paru quelques jours plus tôt au Journal Officiel. Pour rappel, il a **pour vocation à simplifier le code de la construction et de l'habitat**. Ainsi, ce dispositif, vise à remplacer dans la réglementation de la construction l'objectif de moyens par un objectif de résultat. Un acteur peut ainsi contourner les textes, s'il peut prouver que la solution technique qu'il met en place a des performances équivalentes à ce qu'exigent les textes officiels.

« C'est une nouvelle approche, finies les normes qui ne sont plus adaptées au projet ou à l'usage des habitants », a commenté Julien DENORMANDIE.

« Désormais c'est la qualité et le résultat qui comptent. Changeons de méthode.

C'est la procédure qui doit s'adapter à l'humain et non l'inverse. » De fait, l'Etat s'engage à **rembourser l'innovation des acteurs qui arriveront à démontrer l'efficacité de leurs propres solutions si ces dernières sont aussi reconnues par un organisme certificateur**. Une somme de 10 000€ par projet est prévue pour ceux qui sont présentés entre le 15 juin et le 15 septembre.

L'objectif avoué du gouvernement derrière cette mesure est la **baisse des coûts de production par la simulation de l'innovation venue de l'échelon individuel**. Toujours en suivant le credo « mieux, plus vite, moins cher », le gouvernement espère ainsi voir émerger de nombreuses solutions permettant l'innovation dans toutes les régions françaises pour rendre l'habitat adapté à chaque territoire et ce au plus vite et toujours dans le respect des normes de construction et de sécurité.

La seconde ordonnance du permis d'expérimenter est censée paraître en février 2020 ; elle sera ainsi nourrie par les travaux des groupes de travail affectés chacun à une réglementation en particulier (thermique, incendie, etc.), et les retours d'expérience des projets tests dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt signé au Mipim.

Les Propositions de la FNAIM au Grand Débat

L'Union des syndicats du domaine de l'immobilier a dévoilé mi-mars ses **20 propositions dans le cadre du Grand Débat**.

Le document mis en ligne (disponible [ici](#)) se base sur **deux chapitres** distincts que sont « **Fiscalité et dépenses publiques** » et « **transition écologique** »

Dans le premier volet, la FNAIM propose entre autres de « **Créer des agences d'urbanisme de bassin pour équilibrer les aménagements et la politique foncière** » mais aussi de « Sortir d'une approche binaire entre logement social et logement privé en créant un secteur loyer privé intermédiaire. »

premier volet, viendront alimenter un thème déjà très fourni par de nombreuses contributions citoyennes et associatives.

De plus, la FNAIM veut tenter de **rebâtir la confiance entre les propriétaires et les bailleurs** via un « passeport confiance » visant à plus de transparence quant au parcours résidentiel du locataire.

Sur le second volet de la **transition énergétique**, la FNAIM propose quatre points dont un prônant de « créer un amortissement partiel du surcoût lié aux travaux de rénovation énergétique pour accélérer le retour sur investissement ».

Quelle nature en ville ?

Le chercheur Mustapha EL HANNANI, géographe à l'université d'Angers, a présenté le résultat de ses recherches sur le **rapport des villes à la nature** lors de la Rencontre Recherche qui s'est tenue le 14 février dernier à la Défense.

S'appuyant sur les exemples de Marrakech et Angers, le chercheur met en avant une philosophie basée sur le fait **qu'une ville doit se penser comme une composante de la nature et que, quand bien même il y aurait distanciation entre les deux, il n'y a pas nécessairement de rupture à considérer**.

On pourra retrouver l'intervention de Mustapha EL HANNANI [ici](#)



Les HLM aussi veulent participer au Grand Débat

C'est par la voix de l'**Union Sociale pour l'Habitat (USH)**, représentant 720 organismes HLM, que le logement social a donné son point de vue sur le Grand Débat. Le résultat est un texte de **12 propositions** (disponible [ici](#)) présentées par Mme Marianne LOUIS, directrice générale de USH, début mars. Très diverses, certaines propositions sont ici listées :

- Appliquer un taux de TVA réduit à 5,5% ;
- Rendre l'accès au foncier plus économique ;
- Mobiliser des prêts à taux fixes et garantis pour accroître la rénovation thermique ;
- Restaurer l'APL accession ;
- Mettre en place le dispositif "Denormandie dans l'ancien" pour la revitalisation des bourgs ;

A la suite des autres acteurs de l'immobilier, les propositions de l'USH viennent donc s'ajouter à d'autres déjà nombreuses témoignant d'une volonté commune des professionnels du secteur de se faire entendre et de participer au Grand Débat.

Nanterre se lance dans le logement participatif

Obtenir un logement sans CDI ou avec des revenus modestes, voilà le plan lancé par la ville de Nanterre qui espère ainsi booster les projets d'habitats en coopérative. Ainsi, parmi les 4 500 logements en construction pour 2030, la ville de Nanterre a décidé d'en retenir entre six et huit uniquement en coopérative pour cette expérimentation.

Déjà lancé dans d'autres villes à l'image de Montreuil ou d'Ivry-sur-Seine, le projet immobilier de 490 m² est estimé à 1,9 M€ TTC.

Le principe du logement participatif est simple : **pour pouvoir acheter le terrain, chaque futur propriétaire doit avancer une somme de son choix. Au total, l'apport de tous doit être égal à environ 20% du prix de l'immeuble, soit 380 000€, le reste étant prêté par la banque.** En outre de l'achat du bien, chaque sociétaire de la coopérative doit également payer une redevance mensuelle calculée en fonction de la surface de son bien à un prix entre 13,5 et 14 euros le mètre carré (contre 20€ en moyenne).

De plus, plusieurs principes régissent ce projet : la propriété collective, le pouvoir de décision équitablement partagé entre les propriétaires, mais surtout un système de valorisation du bien déconnecté du marché. Ce qui signifie qu'après plusieurs années, si un propriétaire souhaite vendre ses parts de la coopérative, il récupère uniquement la somme investie. Un critère qui ne fait pas toujours l'unanimité parmi les candidats à l'accession à la propriété.

« *L'avantage de ce procédé de copropriété, c'est qu'on est acteur du logement qu'on va habiter* », explique Rabia ENCKELL, fondatrice de Courtoisie Urbaine, le promoteur immobilier participatif à la tête de ce chantier. Enfin, plusieurs parties vont être mises en commun, avec notamment des jardins partagés et des espaces verts.

Le permis de construire de l'immeuble doit être déposé avant la rentrée 2019. Le début des travaux est prévu pour l'année prochaine, pour des installations à l'horizon 2024.

Les Jeux Olympiques comme façade de l'innovation dans la construction

C'est à l'occasion du Marché international des professionnels de l'immobilier, qui s'est tenu à Cannes du 12 au 15 mars, que le gouvernement a fait plusieurs annonces à propos de l'aménagement du parc olympique dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024. Ainsi, **l'État a officiellement lancé la procédure de consultation pour la vente des terrains du futur village olympique et paralympique**, situés dans les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et de l'Île-Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis.

Pour le ministre Julien DENORMANDIE, l'opportunité des JO doit être liée à celle de voir émerger une filière en plein structuration : **la filière bois**. Ainsi, le ministre a demandé que l'intégralité des immeubles de moins de neuf étages soient réalisés en bois. Les tours dépassant cette hauteur auront une structure mixte bois-béton.

Voulant pousser la logique jusqu'au bout, les plans du gouvernement prévoient aussi l'utilisation du **chanvre** (dont la France est un des premiers producteurs européens) ou de **la terre crue**. Ces deux matériaux n'ont pas encore de législation propre ce qui permettrait d'avancer rapidement dans la construction, sans être retardé par des problèmes de normes.

Enfin, dans un souci de penser l'après JO, le ministre a souhaité que **des logements sociaux soient édifiés dès aujourd'hui dans les communes accueillant le projet.**

Les 96 heures de l'immobilier reviennent à Marseille :

La cité phocéenne accueillera quatre événements liés à l'immobilier durant cette année et à chaque fois sur un rythme de quatre jours :

- Aux Terrasses du Port : du 24 au 28 avril, du 11 au 15 septembre.
- A la Valentine : du 22 au 25 mai, du 27 novembre au 1er décembre.

France Urbaine organisait ses 3^{èmes} Journées Nationales :

France Urbaine organisait à Toulouse ses Journées Nationales sur l'invitation de Jean-Luc MOUDENC, maire de Toulouse et président de France urbaine.

Le programme était important avec notamment des conférences sur :

- Le financement de la transition énergétique dans les territoires ;
- L'action internationale des grandes villes ;

Pour rappel, France Urbaine regroupe 2 000 communes abritant près de la moitié de la population française.