

# #575

## SYNTHÈSE DE PRESSE

5 NOVEMBRE • 18 NOVEMBRE 2021



### SOMMAIRE

<b>Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat</b>	<b>3</b>
L'USH prépare les prochaines échéances politiques	3
Les Outre-Mer confrontés au manque de logements	3
PLF 2022 : les observations de Marcel Rogemont	3
Marie-Noëlle Lienemann dénonce la politique du logement actuelle	3
L'Union sociale pour l'habitat et Enedis s'associent contre les émissions de gaz à effet de serre	4
<b>Politique du logement et de la ville</b>	<b>4</b>
La Commission Rebsamen valide l'exonération de la TFPB et le contrat local pour le logement	4
Le volet logement du PLF 2022	4
Le Gouvernement renforce le dispositif « <i>Louer abordable</i> »	5
Signature d'un pacte visant à produire 55 000 logements intermédiaires	5
Interview de Thierry Repentin sur la construction de logements	6
Mickaël Nogal favorable au rétablissement du Pinel pour l'individuel groupé	6
Modalités d'application du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif	7
Christophe Caresche propose de construire du logement social temporaire dans les villes trop pourvues	7
La « Stratégie européenne pour les sols » de la Commission européenne	7
Les Cour des comptes appelle à « <i>restaurer la cohérence de la politique du logement</i> »	7
Jean Castex annonce un service dédié aux territoires pour les quartiers de gare	8
Expulsion des trafiquants de drogues	8
EN BREF	8
<b>Marché de l'immobilier – Conjoncture &amp; chiffres clés</b>	<b>9</b>
Enquête sur les Français et le logement	9
<b>Acteurs du logement et partenaires</b>	<b>9</b>
Des maires manifestent contre la politique du logement	9
Les professionnels du bâtiment inquiets de l'application de la RE2020	9
Une journée nationale contre la précarité énergétique	10
L'association Foncier solidaire France veut créer un « <i>observatoire des OFS</i> »	10
Le GPIS travaille sur un système d'information	10
Les préconisations du Pacte du pouvoir de vivre	11

Alerte de la Fapil face aux coûts de la construction et du foncier	11
SNCF Immobilier mobilise son foncier pour créer plus de 15 000 logements	11
Des élus veulent reporter les dispositions relatives à l'artificialisation des sols	12
Action Logement et Villes de France renouvellent leur partenariat	12
<b>Architecture, urbanisme et développement durable</b>	<b>12</b>
Les aides européennes à la rénovation énergétique	12
La réhabilitation au programme du Conseil de Paris	13
<b>Vie des régions, actualité des organismes &amp; des collectivités locales</b>	<b>13</b>
La tension s'exacerbe sur le marché immobilier d'Annecy	13
La Seine-Saint-Denis : 1er département bénéficiaire de l'aide au renouvellement urbain	14
Entretien avec Philippe Rémignon, président du directoire de Vilogia	14
Naissance d'Occitanie Habitat	14
Les acteurs sociaux veulent loger les jeunes en Nouvelle-Aquitaine	14
Trois offices publics pour l'habitat signent un partenariat dans l'ouest	15
Hôpitaux et bailleurs sociaux s'unissent contre la « <i>souffrance psychique</i> »	15
Relance du logement social dans les Hauts-de-Seine	15
Emmanuel Ballu veut « <i>adapter l'offre d'Adoma aux changements des besoins des résidents</i> »	15
EN BREF	16

## Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat

### L'USH prépare les prochaines échéances politiques

Dans la perspective des prochaines élections présidentielles et législatives, comme elle l'avait annoncé lors du Congrès Hlm en septembre et comme l'a précisé sa présidente Emmanuelle Cosse en octobre, l'Union sociale pour l'habitat entame une tournée de concertations avec ses membres, du 15 novembre à fin janvier 2022. Cette tournée s'inscrit dans le cadre d'un dispositif baptisé « Utiles ensemble II », dans la continuité du rapport au Congrès rédigé en 2020. Il s'agit d'élaborer une proposition de loi « Pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique », qui sera d'abord soumise à un jury citoyen, puis adressée en février aux candidats à l'élection présidentielle. La première étape, à Angers, s'est tenue lundi 15 novembre. Elle sera suivie de rencontres à Paris, Toulouse, Tours, Bordeaux, Lille, Rennes, Lyon, Rouen puis Metz et Aix-en-Provence. (AEF, 15/11/21)

### Les Outre-Mer confrontés au manque de logements

Pour faire face à la carence en logements « décents et à coûts abordables » en Outre-mer, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, propose « une décentralisation négociée ». Denis Girou, directeur général de l'établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) de la Guyane souligne qu'en Guyane, « nous sommes soumis à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), mais nous devrions faire l'objet d'une démarche spécifique. La question qui reste à définir consiste à savoir quel est le bon référentiel en termes d'artificialisation ». Ce territoire se caractérise en effet par une faible occupation des sols (moins de 2%) par les activités humaines, tandis qu'une opération d'intérêt national (OIN) lancée fin 2016, vise à produire, en quinze ans, 21 000 logements. Sur les 4 000 à 5 000 logements qui devraient être construits chaque année, le marché n'en crée « naturellement » que 3 000. Autre cas particulier, la Polynésie française, qui aurait besoin de 1 400 unités chaque année, dont 800 Hlm, pour loger 3 500 familles en attente, mais qui n'en produit qu'un millier. « Pour augmenter la cadence, il faudrait servir la Polynésie avec des guichets Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et Anah (Agence nationale de l'habitat) pour financer la construction sur quarante ans, le foncier et l'aménagement sur soixante ans », relève son ministre du Logement, Jean-Christophe Bouissou, qui souhaiterait continuer à bénéficier de « l'aide aux matériaux », spécifique à ce territoire. De son côté, Denis Girou espère « éviter que les certifications poussent à l'importation de matériaux, car, en Guyane, nous avons déjà une filière bois structurée. La part de ce matériau dans la construction atteint en moyenne 5 à 10%, principalement pour réaliser les charpentes. Cette part pourrait sans doute augmenter ». (Le Moniteur, 5/11/21)

### PLF 2022 : les observations de Marcel Rogemont

Le 16 novembre, alors que les députés procédaient au vote solennel du PLF 2022, Marcel Rogemont, le président de la fédération des OPH (Offices publics de l'habitat), s'interrogeait : « Pourquoi les aides de l'État au LLI (Logement locatif intermédiaire) sont-elles supérieures à celles du PLUS (Prêt locatif à usage social) alors que les loyers y sont deux fois supérieurs ? ». S'il ne remet pas en cause l'intérêt du logement intermédiaire, il souligne toutefois que celui-ci, qui « échappe à la RLS (Réduction de loyer de solidarité) » va bénéficier de deux mesures par le biais d'un amendement gouvernemental au PLF. Cet amendement transforme en crédit d'impôt l'exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dont le LLI bénéficie et limite la contrainte d'intégrer 25% de Hlm à une opération immobilière aux communes comptant moins de 25% de logements sociaux (contre 35% auparavant). La FOPH appelle l'État à « accepter de baisser des rentrées fiscales » pour la construction Hlm également, en revenant à une TVA à 5,5% sur le PLUS et le PLS (prêt locatif social) lors de l'examen du PLF au Sénat. (AEF, 16/11/21)

### Marie-Noëlle Lienemann dénonce la politique du logement actuelle

Marie-Noëlle Lienemann, la présidente de la fédération des coopératives Hlm, a profité de l'inauguration le 8 novembre d'une résidence d'habitat inclusif à Entraigues (Vaucluse), à l'invitation du président de Grand Delta Habitat (GDH), Michel Gontard, pour dénoncer les attaques et les ponctions financières que subissent les organismes Hlm. « Cela réduit nos capacités à construire, à rénover et à réhabiliter », a-t-elle déploré, rappelant que plus de 2 millions de foyers sont en attente d'un logement et soulignant la nécessité de détenir des fonds propres. Évoquant des ponctions financières s'élevant à 8 millions d'euros depuis 2018, elle visait notamment la RLS (Réduction de loyer de solidarité) mise en place pour compenser la baisse des APL (Aides personnelles au logement) : en réduisant ces dernières, l'État « a laissé aux organismes Hlm la charge de compenser cette perte auprès des locataires ». Elle a pointé « une menace sur la mixité » et réclamé « des moyens pour des logements abordables ». « Pendant la campagne des présidentielles, nous nous ferons entendre », a-t-elle promis, demandant le

rétablissement du taux de TVA à 5,5% et la suppression du dispositif RLS. « *On s'achemine vers le « zéro artificialisation ». Faire de la ville sur du bâti existant coûte cher* », a-t-elle argumenté. Guy Moureau, le maire d'Entraigues, a rappelé à cette occasion « *l'intérêt porté par les Entraiguais pour cette réalisation faite de logements sociaux qui répondent aux besoins des populations modestes. (La Provence, 9/11/21 ; Vaucluse Matin, 10/11/21)*

### **L'Union sociale pour l'habitat et Enedis s'associent contre les émissions de gaz à effet de serre**

À l'occasion du Congrès des Maires de France, l'Union sociale pour l'habitat et Enedis ont signé un accord de partenariat visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre, dont est responsable, pour près d'un tiers, le secteur du bâtiment. Dans le détail, cet accord s'articule autour de plusieurs points : l'accès à la mobilité durable, en particulier les infrastructures de recherche de véhicules électriques, le développement de la production d'électricité de source renouvelable et son autoconsommation, ou encore l'accès de l'exploitation de données de consommation électrique. Sont également cités l'accompagnement des besoins de raccordement au réseau public de distribution d'électricité pour les opérations neuves et de réhabilitation et le suivi des programmes de rénovation de colonnes montantes d'immeubles. La lutte contre le changement climatique et l'objectif de neutralité carbone sont au cœur des engagements à la fois d'Enedis et de l'Union sociale pour l'habitat. Ce partenariat permettra aux volets régionaux des deux entités de contractualiser leurs engagements en faveur de la transition écologique dans les territoires. (*Presse Agence, ImmoWeek, 16/11/21*)

## **Politique du logement et de la ville**

### **La Commission Rebsamen valide l'exonération de la TFPB et le contrat local pour le logement**

Le dernier volet du rapport Rebsamen, consacré aux solutions techniques pour relancer rapidement la production de logements, comporte deux propositions importantes. La première suggère la suppression de l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) bénéficiant pendant deux ans aux particuliers qui achètent un logement neuf dans le parc privé. Selon François Rebsamen, cette mesure ne serait pas dissuasive dans les zones tendues où règne la pénurie du logement. Donner la possibilité aux maires de supprimer cette taxe serait « *un bonus financier pour les maires bâtisseurs* » et leur donnerait davantage de marge fiscale. De plus, le volontariat proposé par le rapport leur rendrait « *le pouvoir* » qu'ils pensent avoir perdu dans la politique nationale du logement. Ensuite, et surtout : l'insertion du contrat local pour le logement dans les contrats de relance et de transition écologique du plan de relance. Ce contrat est comparé à un calendrier de projets à l'échelle d'un EPCI (Établissement public de coopération intercommunale), révisable chaque année afin de détecter les manquements de certaines communes et déclencher, pour celles qui ont atteint leurs objectifs, le versement d'une aide de l'État. De plus, le rapport propose d'y associer tous les acteurs du logement, publics comme privés. Le contrat local permettrait l'ouverture du débat au sein des EPCI et de privilégier la concertation. Enfin, les maîtres d'ouvrage s'engageant dans le cadre d'un contrat local se verraient favorisés par la possibilité de plusieurs dérogations, plus simples et rapides à mettre en œuvre. (*lemoniteur.fr, 05/11/21*)

### **Le volet logement du PLF 2022**

La ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, a présenté le 9 novembre au Sénat, dans le cadre du projet de loi de finances (PLF) 2022, un budget pour le volet logement doté de 17,2 Mds €, soit une hausse de 1 Md d'euros depuis 2021. 2 Mds supplémentaires iront à MaPrimeRénov' - en baisse de 400 000 € -, 1 Md € aux aides dédiées à la construction dite durable et l'aménagement des friches et « *13,5 Mds € de dépenses fiscales* » pour stimuler le secteur. Elle a par ailleurs précisé l'objectif de 1,5 millions de logements rénovés en deux ans, en mettant l'accent sur les copropriétés qui sont pour l'instant dans un rapport de 1 dossier à 80 sur l'individuel. La complexité dans le montage serait due au fait qu'un conseil syndical doit s'en occuper, a justifié la ministre. Ce budget continuera d'accompagner la construction des 250 000 Hlm promis sur la période 2021-2022. En outre, ce budget financera notamment des dispositifs comme le « Louer Abordable », le reste à charge, le prolongement de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) jusqu'à fin 2023, la compensation intégrale de l'exonération de taxe foncière pour les logements sociaux, les prolongements jusqu'à fin 2023 du PTZ (adopté le 12 novembre), du dispositif d'investissement locatif Censi-Bouvard, du dispositif Denormandie dans l'ancien ; mais aussi la réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans 244 communes, principalement situées en régions, et également « l'aide à la relance de la construction durable », mise en place par France Relance et qui concerne

environ 50 000 logements en construction dans plus de 1 000 communes. Sur le PTZ plus spécifiquement, le Gouvernement renonce pour le moment à mettre en place la contemporanéisation du calcul des droits sur les revenus. D'autre part, le PLF 2022 intègre l'abondement de 2 Mds € du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), au nom de « *l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers* » de la politique de la ville en termes de logements et d'équipements. De plus, ce programme bénéficiera de l'abondement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) qui passe de 6 à 12 Mds €. Un amendement a été ajouté qui « *substitue un crédit d'impôt sur les sociétés à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont profitent durant 20 ans les logements locatifs intermédiaires détenus par des investisseurs institutionnels. Cet amendement prévoit également de supprimer, pour les programmes situés dans les communes comptant déjà plus de 25% de logements locatifs sociaux, « la condition consistant à imposer au moins 25% de logements sociaux au sein des programmes de logements intermédiaires* ». Les autres amendements ont trait notamment à la prorogation du « Pinel breton » jusqu'à fin 2024, mais aussi de la durée d'application du régime de l'article 210 F du code général des impôts. Ils abordent en outre la suspension, pour 2022, de l'indexation au 1er janvier du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la réduction de loyer de solidarité sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages. En outre, la ministre du Logement a précisé que deux Pinel sont appelés à coexister provisoirement à partir de 2023 : le Pinel « classique » devrait présenter avantages fiscaux de moins en moins attractifs jusqu'à sa disparition programmée pour fin 2023 ; le Pinel+ restera stable quant aux taux de réductions d'impôt, mais avec des conditions plus contraignantes. Pour finir, Emmanuelle Wargon affirme que le prélèvement prévu initialement au titre de la surcompensation des aides de l'État aux organismes Hlm ne fera pas partie du PLF 2022, « *ce qui va permettre de prolonger dans un climat serein les discussions techniques sur la méthode, pour laquelle nous devons faire des propositions* », a réagi Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat. L'Assemblée nationale a, pour sa part, adopté le 16 novembre ce PLF 2022 en 1<sup>ère</sup> lecture, en y intégrant notamment l'amendement portant sur la compensation intégrale pendant 10 ans de la perte de recettes liée à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, ainsi que l'avait annoncé le Premier ministre en ouverture du dernier Congrès Hlm. (AEF, 10 et 12/11/21 ; lemoniteur.fr, 10/11/21 ; AEF, Banque des Territoires, lefigaro.fr, 16/11/21 ; BFMTV, 15/11/21 ; La Gazette.fr, 17/11/21)

### **Le Gouvernement renforce le dispositif « Louer abordable »**

Le dispositif « *Louer abordable* », lancé par Emmanuelle Cosse (ancienne ministre et présidente de l'USH) en 2017, permet actuellement aux propriétaires, en cas de conventionnement avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat), de bénéficier d'une exonération fiscale s'ils louent leur bien en dessous des prix du marché. La ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, désire « *le simplifier et l'améliorer* ». « *Avant, le loyer était en fonction de zones. Là, c'est beaucoup plus simple, vous prenez les loyers du marché* » dans la commune du logement. Avec la nouvelle formule, lancée dès le premier trimestre 2022 jusque fin 2024, le propriétaire pourrait bénéficier d'« *une réduction d'impôt* » qui serait de 15% s'il accepte de louer 15% en dessous des prix du marché, et de 35% s'il loue 30% en dessous des prix du marché. Selon la ministre, cela peut représenter un gain « *entre un demi mois et deux mois de loyer en net* ». L'amendement prévoit aussi « *des taux de décote des loyers et des taux de réduction d'impôt sur les loyers perçus uniformes sur toute la France* », « *une modulation de l'avantage fiscal lorsque le logement fait l'objet d'une intermédiation locative, en fonction des niveaux de loyer et de ressources des locataires* », « *une durée des conventions unifiée à six ans* » et « *une sortie de conventionnement facilitée et plus attractive en zone tendue* ». Le Gouvernement espère, grâce à cette mesure, faire baisser le nombre de logements vacants, supérieur à 3 millions aujourd'hui. Depuis le 1er janvier 2021, ce dispositif ne s'applique plus qu'aux investissements en habitat collectif. Le régime Denormandie, par ailleurs, permet de bénéficier des mêmes avantages fiscaux pour la rénovation collective dans l'ancien. (Mieux vivre, L'Est Républicain, 08/11/21 ; AFP, Mieux Vivre, 15/11/21 ; Bulletin Quotidien, Europe 1, 16/11/21)

### **Signature d'un pacte visant à produire 55 000 logements intermédiaires**

Le 15 novembre, le ministère du Logement, les opérateurs de logement intermédiaire et plusieurs investisseurs institutionnels ont signé un « *pacte* » visant à produire 55 000 LLI (logements locatifs intermédiaires) entre 2021 et 2023. Cela représente un doublement du rythme de production en cours depuis 2014, et fait suite à l'amendement du PLF 2022 suivant la recommandation de la commission Rebsamen de substituer un crédit d'impôt sur les sociétés à l'exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dont le logement intermédiaire bénéficie. « *Une très bonne mesure, qui va beaucoup apaiser les relations avec les collectivités* », analyse Vincent Mahé, directeur général de CDC Habitat. Sur ces 55 000 logements, environ 16 000 seront produits par CDC Habitat pour un montant

de 3,4 milliards d'euros. In'li (groupe Action Logement) prévoit d'en construire 15 000 en Île-de-France et 5 000 en région, et les ESH (Entreprises sociales pour l'habitat) d'Action Logement 9 000. Le ministère ajoute que « *l'État ouvrira la possibilité de moduler les plafonds de loyer intermédiaire dans les territoires les plus tendus, afin de mieux les adapter à la réalité du marché* », et s'engage à lancer un groupe de travail pour tenter de « *lever les freins juridiques à la production de logements locatifs intermédiaires par les filiales des organismes de logements sociaux* ». Le protocole prévoit également que les opérateurs s'engagent à « *faciliter* » l'accès des travailleurs clés au logement intermédiaire, et les engage à « *contribuer à la mixité sociale, en développant (leur) offre dans les quartiers en rénovation urbaine et (dans) les communes avec un fort taux de logements locatifs sociaux* ». Enfin, les signataires s'engagent à « *faciliter la mobilité dans le parc social, en favorisant les parcours vers le logement intermédiaire* », en augmentant le taux des nouveaux entrants dans le parc de logements intermédiaires issus du parc social. (AEF, 15/11/21)

### Interview de Thierry Repentin sur la construction de logements

Thierry Repentin, maire de Chambéry, président de la commission d'application de l'article 55 de la loi SRU et co-président du groupe de travail logement de l'AMF (Association des maires de France) « *récuse complètement l'idée que les maires ne veulent plus construire de logements* » et affirme qu'ils « *sont conscients de la nécessité de construire pour loger la population* ». « *Cela ne veut toutefois pas dire construire n'importe comment* », ajoute-t-il. Il note qu'outre la compensation de l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties), la commission Rebsamen a pris « *une position forte sur la nécessaire réhabilitation de l'acte de construire dans le discours public* ». Il estime que les propos de la ministre du Logement sur la maison individuelle, qui ont provoqué une polémique, « *ont le mérite de poser un débat qui ne sera pas facile* ». Thierry Repentin considère qu'il n'est pas simple de réconcilier les Français avec la construction de logements : « *Face à cela, on doit tenir un discours de réalité et rappeler la finalité des permis* », avance-t-il tout en déplorant la suppression de la taxe d'habitation, « *une faute politique* » qui « *rompt le lien entre le logement et la collectivité* », selon lui. Il juge que les mesures annoncées par le Premier ministre devant le Congrès Hlm « *vont dans le bon sens* », mais prévient « *que ces mesures ne produiront pas d'effets immédiats, car elles portent uniquement sur le logement neuf* ». « *J'estime que l'AMF se montre raisonnablement pessimiste lorsqu'elle estime que l'objectif des 250 000 logements sociaux sur 2021-2022 sera très difficile à tenir* », ajoute-t-il, rappelant que la RLS (Réduction de loyer de solidarité) et la baisse des APL (Aides personnelles au logement) ont fragilisé les bailleurs sociaux. Il se déclare « *perplexe* » quant aux contrats de relance de la construction annoncés devant le congrès : « *on ne sait pas ce que recouvre ce contrat* », indique-t-il. Il se félicite du très grand nombre de dossiers de rénovation énergétique reçus par l'Anah (Agence nationale de l'habitat), et de la mise en place de France Rénov au 1er janvier prochain. Il souligne pour finir le rôle « *essentiel* » des collectivités dans l'accélération de la rénovation énergétique. (Banque des Territoires, 05/11/21)

### Mickaël Nogal favorable au rétablissement du Pinel pour l'individuel groupé

A l'occasion d'un déplacement dans la Mayenne, le député et président du Conseil national de l'habitat (CNH) Mickaël Nogal, accompagné du président de Procvivis, Yannick Borde, a annoncé qu'il porterait, dans le cadre du PLF 2022, un amendement visant à rétablir le dispositif Pinel « *pour de l'habitat individuel, lorsque cela concerne au moins 4 lots regroupés sur une superficie par logement de 300 m<sup>2</sup> de terrain* ». Yannick Borde lui avait proposé cette mesure il y a quelques semaines, convaincu que la maison individuelle « *reste une aspiration forte, et qu'elle apporte de la cohérence dans certains territoires en matière urbaine, où il est parfois très compliqué de bâtir du logement collectif* ». Ce dernier convient qu'il faut concilier « *les impératifs environnementaux [de zéro artificialisation nette] et les aspirations des Français en matière d'espace et de mixité* », dans un contexte où des propos tenus par la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, ont suscité de vives critiques. Mickaël Nogal sera par ailleurs prochainement rapporteur pour avis du chapitre « *Urbanisme et logement* » du projet de loi 3DS, qui aborde la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Il s'est déclaré « *totalemment en ligne* » avec l'Union sociale pour l'habitat qui a fait part de ses craintes de voir ce projet de loi limiter la production de logements sociaux dans les communes en disposant déjà de 40%. « *Je m'y opposerai en tant que rapporteur* », a-t-il assuré, estimant que l'encadrement de la production de logements très sociaux « *doit être discuté entre le préfet, les élus locaux et les bailleurs* ». Il a également annoncé son intention de « *rétablir les sanctions [SRU] qui ont été retirées par les sénateurs* » lors de l'examen du projet de loi 3DS. (AEF, 05/11/21)

## Modalités d'application du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif

Une circulaire interministérielle précisant les modalités d'application locales du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif a été publiée le 25 octobre. Ce texte rappelle que « *l'habitat inclusif doit permettre aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie et en ayant le besoin, de conserver l'environnement d'un chez soi tout en bénéficiant, sur place, d'un accompagnement pérenne et de qualité* ». Il s'appuie sur deux mesures à cet effet. Premièrement, le renforcement d'un financement du projet de vie sociale et partagée via le déploiement de l'aide à la vie partagée, qui « *repose sur les conseils départementaux et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, pouvant prendre en charge jusqu'à 80% du montant de l'aide* ». Seconde mesure : l'évolution du statut du logement familial et du logement-foyer, hors établissements sociaux et médico-sociaux. Les projets d'habitat inclusif devront s'inscrire dans les dynamiques territoriales portées par les collectivités locales dans le cadre des contrats de relance et de transition écologique (en cours d'élaboration) et des ORT (Opération de revitalisation de territoire), des programmes ACV (Action cœur de ville) et PVD (Petites villes de demain), des contrats de ville, ainsi que dans le plan national de lutte contre la vacance de logements. L'objectif est de « *faire connaître auprès des collectivités et bailleurs sociaux du territoire les évolutions apportées au logement-foyer et au statut du logement familial et à décliner les objectifs de production de logement social définis au niveau national* ». (News Tank Cities, 05/11/21)

## Christophe Caresche propose de construire du logement social temporaire dans les villes trop pourvues

Christophe Caresche, PDG de Tonus Territoires, revient sur la circulaire récente et l'amendement à la loi 3DS adopté par le Sénat, qui enjoignent les préfets à limiter la construction de logements sociaux et très sociaux dans les communes déjà pourvues de plus de 40% de logements sociaux. Il rappelle que la loi Égalité et Citoyenneté de 2017, qui prévoyait déjà la suppression de l'exonération de taxe foncière liée à la construction de logements sociaux dans les communes en totalisant plus de 50%, visait à dissuader les bailleurs sociaux de construire dans ces communes. Pour Christophe Caresche, la lutte contre la « *ghettoïsation* » de ces villes peut se comprendre à l'échelle d'un territoire concentrant des populations en difficulté. Il observe toutefois, comme l'a souligné l'Union sociale pour l'habitat, qu'une des conséquences de telles mesures est de restreindre la production de logements sociaux et très sociaux. Les élus de ces territoires ne peuvent pas non plus construire de l'accession à la propriété ou du logement intermédiaire, faute d'attractivité, poursuit-il. Il propose donc d'y autoriser la construction de logement social, « *à condition qu'il soit temporaire* », notamment grâce à l'usufruit locatif social. Il explique que dans ce modèle, un investisseur achète la nue-propriété des logements, tandis que l'usufruit est acquis par un bailleur social pour au moins 15 ans. Lorsque l'usufruit touche à son terme, les logements sortent du parc social, les locataires sont relogés, et les logements deviennent libres. Il précise que Tonus Territoires pratique déjà ce montage, depuis 3 ans, en réduisant l'usufruit à 10 ans. (Les Echos ; Immoweek, 12/11/21)

## La « Stratégie européenne pour les sols » de la Commission européenne

La Commission a présenté le 17 novembre sa « stratégie européenne pour les sols » et annoncé qu'elle proposerait en 2023 une initiative législative sur la « santé des sols ». Cette législation devrait proposer une définition de l'artificialisation des sols, instaurer des obligations de reporting sur la gestion durable des sols et des mesures contraignantes « *pour recenser, enregistrer et assainir les sites contaminés* ». « *Cette proposition s'attachera à atténuer les incidences transfrontières de la dégradation des sols et fixera des mesures pour l'ensemble de l'UE* », précise la Commission, qui ajoute qu'elle procédera à « *un contrôle diligent de la subsidiarité* » afin de définir « *une portée et un niveau d'ambition adéquats mais aussi de garantir que des solutions nationales et régionales peuvent être appliquées là où elles sont les plus pertinentes* ». La stratégie européenne précise en outre les objectifs à 2030 et à 2050 au sein de l'UE. En matière d'artificialisation des sols, elle invite les membres à fixer d'ici 2023 « *leurs propres objectifs nationaux, régionaux et locaux ambitieux de réduction de l'occupation nette des sols d'ici à 2030* ». (AEF, 17/11/21)

## Les Cour des comptes appelle à « restaurer la cohérence de la politique du logement »

Le 18 novembre, la Cour des Comptes a publié une nouvelle série de notes sur les « sujets structurels » censés « éclairer » la prochaine présidentielle. Quatre sujets y sont abordés : la police nationale, le réseau ferroviaire, la production électrique et le logement. Concernant ce dernier point, la Cour appelle à « *restaurer la cohérence de la politique du logement en l'adaptant aux nouveaux défis* ». Elle rappelle surtout que « *le budget public consacré au logement reste à un niveau comparativement plus élevé que dans des pays comparables [...] sans pour autant garantir une plus grande efficacité, notamment pour*

loger les ménages modestes et défavorisés ». Pour y remédier, la Cour propose trois leviers d'action. Premièrement, améliorer « la performance de la dépense publique en faveur du logement » et recentrer le budget autour des « publics les plus défavorisés ». Elle s'oppose à la « culture historique » du modèle Hlm généraliste, ce qui lui avait déjà valu une critique de l'Union sociale pour l'habitat. Deuxièmement, rééquilibrer les « responsabilités entre l'État et les collectivités locales », pour permettre aux EPCI (Établissements publics de coopération intercommunale) d'occuper un rôle plus important en matière de logement. La Cour propose aussi un autre scénario plus poussé de « décentralisation de la politique du logement au profit des EPCI ou des départements ». Troisièmement, privilégier « une approche plus qualitative [...] plutôt qu'à continuer de s'assigner des objectifs quantitatifs nationaux de construction de logements ». Cela devrait « permettre l'adaptation du parc aux défis environnementaux ou sociétaux », et de répondre, notamment, à l'objectif de zéro artificialisation nette. (AEF, 18/11/21)

### Jean Castex annonce un service dédié aux territoires pour les quartiers de gare

Ce 8 novembre, lors d'une réunion du comité stratégique de la Société du Grand Paris, le Premier ministre Jean Castex a fait plusieurs annonces. Le premier principe avancé par le Premier ministre est d'innover pour faire des quartiers et nouvelles gares des démonstrateurs de ce que sera la Ville de demain, de développer la construction hors site et les procédés de préfabrication, et d'optimiser les emprises foncières de la Société du Grand Paris pour éviter le report des besoins en logements dans les périphéries et sur les terres agricoles. Il a également évoqué l'aménagement des quartiers autour des nouvelles gares à la croisée de plusieurs mixités fonctionnelles, sociales et intergénérationnelles, ainsi que l'intégration dans la conception des quartiers de gare de la possibilité d'en changer les usages, de passer de bureaux en logements, de réguler les coûts d'accès au foncier sur les parcelles détenues par les opérateurs de l'État, et de rapprocher « autant que possible » habitat et emploi. Au total, d'ici 2030, ce ne sont pas moins de 32 millions de m<sup>2</sup> de construction qui sont programmés dans les quartiers de gare. Le Premier ministre a également annoncé la création d'une « offre de service dédiée aux collectivités territoriales », et une « instance locale de coordination qui pourrait être, si le maire le souhaite, un comité de gare ». Ces futurs quartiers devront proposer une « offre d'habitat adaptée, de logements sociaux ou de pensions de famille ». Lors du dernier Congrès de l'Union sociale pour l'habitat, Jean Castex avait fixé un objectif minimum d'une pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express. Il ajoute également que ces quartiers doivent contribuer « aux rééquilibrages territoriaux nécessaires en Île-de-France. [...] Pour inciter les élus à construire des logements sociaux, je propose que le premier peuplement soit établi en étroite collaboration avec le maire ». (Le Journal du Grand Paris, 09/11/21 ; News Tank Cities, 10/11/21)

### Expulsion des trafiquants de drogues

Tandis que de nombreux élus et gestionnaires d'organismes Hlm ont essayé à plusieurs reprises d'inscrire dans la loi le droit d'expulser les trafiquants et leurs familles, Côte d'Azur Habitat a obtenu le 13 juillet un jugement d'expulsion d'une locataire, au motif que son fils avait été condamné en mai 2020 pour trafic de drogue : « L'office a entamé environ soixante-dix procédures de ce type, fondées sur des incivilités, des nuisances, », a indiqué Anthony Borré, premier adjoint au maire de Nice chargé de la sécurité et président du bailleur social. Ces procédures sont facilitées par une convention signée en avril entre le bailleur social, la Ville de Nice, le procureur de la République et le préfet, qui permet à l'organisme Hlm d'« obtenir les mains courantes des forces de l'ordre, les rapports d'intervention dressés par la police municipale ». Ce partenariat a suscité la grogne d'associations et du Syndicat des avocats de France. Toutefois, plusieurs organismes Hlm constatent « des difficultés croissantes (...) allant des incivilités répétées jusqu'à, dans certains sites, un climat de tension, avec une activité délinquante organisée qui génère des violences » et qui ne permettent plus « d'assurer le niveau de qualité de service », observe Bruno Rousseau, trésorier de l'Aorif et directeur général adjoint d'Immobilière 3F. C'est grâce à ce type de partenariat, qui existe notamment en Seine-Saint-Denis, en Essonne ou encore dans le Val-de-Marne, que Paris Habitat expulse au moins cinq familles par an. « C'est une action de longue haleine, de reconquête de la cité avec des associations, des commerçants et des artisans installés en rez-de-chaussée, et qui n'est pas encore achevée », témoigne Emmanuelle Copin, directrice en charge de la qualité de service. De son côté, Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, rappelle qu'« il ne peut pas y avoir de résiliation d'un bail de logement social pour cause de trafic de drogue par ses occupants, mais il est possible d'invoquer le mauvais usage du bien et les troubles au voisinage ». (Le Monde, 6/11/21)

### EN BREF

**L'Union sociale pour l'habitat** a vivement réagi à la récente circulaire appelant les préfets

à limiter la construction de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Elle rappelle que plus

de 2 millions de demandes de logement social sont en attente, dont 75% provenant de ménages aux revenus sous les plafonds PLAI. Une inquiétude qui s'ajoute à celle concernant le projet de loi 3DS, qui comporte des dispositions visant à stopper la production de logements sociaux dans les communes ayant atteint le taux de 40%. (*La Gazette*, 08/11/21)

**APL** - Parmi 15 propositions du Conseil d'Etat, formulées le 10 novembre, visant à simplifier l'accès aux prestations réservées aux ménages modestes, l'une consiste à aligner, pour les travailleurs indépendants, la période de référence des APL sur la règle actuellement en vigueur pour le RSA et la prime d'activité, soit « *le basculement sur le bénéficiaire N-1 dès que la donnée est disponible* ». (*AEF*, 10/11/21)

## Marché de l'immobilier – Conjoncture & chiffres clés

### Enquête sur les Français et le logement

Avant de formuler des propositions concrètes pour la politique du logement en France, le réseau Procvivis et la Fondation Jean-Jaurès ont missionné Harris interactive afin d'effectuer un sondage auprès des Français. Publiée sous la forme de « *sept vérités* », cette enquête indique que les Français ne sont pas en mobilité permanente, et qu'ils s'installent lorsque le logement leur convient. Par ailleurs, ils recherchent ce qu'ils ont connu enfant. Plus globalement, être propriétaire d'une maison est le souhait de 70% des sondés. Les confinements successifs ont accentué ce désir de propriété à la campagne, ou dans un territoire plus petit dans tous les cas. « *L'isolation, thermique et phonique, est la première qualité attendue d'un nouveau logement par 95% des répondants* », renforçant ce besoin de cocon familial. Enfin, Procvivis et la Fondation Jean-Jaurès estiment que « *la question du logement semble aujourd'hui surdéterminée par la question sociale* ». D'autres publications sont annoncées par ces deux acteurs, qui se feront accompagner par les acteurs du logement. La prochaine concerne le « *zéro artificialisation nette* ». (*AEF*, 17/11/21 ; *New tank cities* 18/11/21)

## Acteurs du logement et partenaires

### Des maires manifestent contre la politique du logement

Environ deux cents maires d'Ile-de-France ont lancé un appel à manifester devant le ministère du Logement le 10 novembre, pour faire valoir que le Gouvernement actuel fait « *fausse route sur le logement* », indique le député de Seine-Saint-Denis Stéphane Peu, qui dénonce l'article introduit dans le projet de loi 3DS par le Sénat visant à interdire la construction de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dans les communes comptant plus de 40% de logements sociaux. Sur ce point, la présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Emmanuelle Cosse, soulignait : « *Il convient non pas de sanctionner les municipalités qui s'engagent à répondre à la demande sociale des deux millions de ménages aujourd'hui en attente d'un logement social, mais de sanctionner plus durement les maires - y compris les maires d'arrondissement - qui ne cessent de chercher des excuses pour ne pas respecter la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain)* ». Pour sa part, la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, a tenu à nuancer la portée de ce texte : « *Cette circulaire demande à ce que l'on diversifie dans ces zones l'offre de logement social* ». Parmi les récriminations des édiles figurent notamment les 10 ans d'attente moyenne d'obtention d'une attribution de logement social dans la Métropole du Grand Paris. Pour ces élus, « *des solutions existent pour des logements de qualité pour toutes et tous : renforcer les aides à la pierre, soutenir les maires bâtisseurs, sanctionner pénalement ceux qui souhaitent rester hors la loi SRU, augmenter les crédits contre le logement indigne, renforcer les outils publics de portage foncier, encadrer les loyers dans toute la région, favoriser la rénovation des logements existants, soutenir les bailleurs exemplaires et les associations de locataires...* » Par ailleurs, la manifestation avait aussi pour dessein « *d'en appeler aux 131 maires de la métropole du Grand Paris, qui sont tous responsables et ne peuvent pas regarder ailleurs* », assène Patrick Jarry, maire de Nanterre. (*Batiactu*, 9/11/21 ; *l'Humanité*, 10/11/21 ; *AEF*, 12/11/21)

### Les professionnels du bâtiment inquiets de l'application de la RE2020

Les professionnels du bâtiment, rassemblés au sein du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique (CSCEE) s'inquiétaient dès le printemps dernier des choix techniques retenus, en matière de bâti et d'équipements, par le ministère de la Transition énergétique pour la future réglementation environnementale RE2020. Le CSCEE pointait également la lourdeur administrative des

démarches imposées par la réglementation thermique 2012. La ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, avait répondu à ces questions par une clause de revoyure. Décrets et arrêtés sur la RE2020 sont parus cet été, mais les professionnels n'ont toujours pas de réponse à leurs demandes et dix organisations professionnelles, parmi lesquelles l'Union sociale pour l'habitat, la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers de France), la FFB (Fédération Française du Bâtiment) ou encore la Capeb, formulent de nouvelles propositions sur la RE2020 dans un courrier adressé à la ministre. Ils souhaitent notamment l'édition d'un fichier RSEE alimentant une base de données nationale, l'établissement d'une liste de données nécessaires à l'analyse des solutions mises en œuvre par la filière, la continuité technique avec la base de données des DPE (Diagnostics de performance énergétique), la mise en place d'une gouvernance de cet observatoire opérée par l'ensemble des parties prenantes. Les signataires de ce courrier estiment que ces mesures encourageraient l'innovation, favoriseraient la mobilisation des outils concourant à l'amélioration des bilans énergie-carbone et concourraient à la poursuite des discussions avec l'administration. (Batirama, 04/11/21)

### Une journée nationale contre la précarité énergétique

Le 4 novembre, vingt associations ont présenté le programme et les enjeux de la première journée nationale de lutte contre la précarité énergétique, qui s'est tenue le 10 novembre. Une date qu'elles espèrent voir devenir « *un repère collectif* » et un « *marronnier médiatique* » pour sensibiliser à ce « *fléau, qui suscite beaucoup de souffrances* » et touche 12 millions de personnes en France, soit 20,4% de ménages. L'occasion aussi, selon Hélène Denise, chargée de plaidoyer et mobilisation à la Fondation Abbé Pierre, de « *rendre visibles toutes les solutions concrètes qui existent et qui ne demandent qu'à être massifiées* » pour permettre aux ménages les plus modestes de bénéficier d'une rénovation de leurs logements. Ainsi, près de 120 événements locaux ont été prévus pour cette journée, organisée, entre autres, par la Fondation Abbé Pierre, Dorémi, le Cler et le réseau Action climat. Ses organisateurs veulent alerter sur deux des principaux obstacles à la lutte contre la précarité énergétique : la méconnaissance des dispositifs existants, et la difficulté pour les ménages les plus précaires d'assumer le reste à charge. « *Nous n'arriverons pas à embarquer tous les ménages précaires vers cette rénovation thermique de qualité si nous ne tendons pas vers un zéro reste à charge* », avance Christophe Robert, délégué général de la FAP. Autre solution : le prêt avance rénovation, institué dans la loi Climat et résilience, qui succède au prêt avance mutation. Un outil qui « *peut être intéressant* » mais qui, n'étant pas à taux zéro, ne dispose pas d'un potentiel énorme pour les plus précaires. (AEF, 05/11/21)

### L'association Foncier solidaire France veut créer un « observatoire des OFS »

Lors de la conclusion des 3<sup>èmes</sup> journées du réseau des OFS (Organismes de foncier solidaire), organisées le 4 novembre à Anglet, le président de l'association Foncier solidaire France, Honoré Puil, a annoncé vouloir créer un « *observatoire des OFS* ». C'est que, selon la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), les OFS agréés n'étaient que 4 en 2017, et 71 en 2021. D'ici 2025, ce ne sont pas moins de 11 000 logements en bail réel solidaire (BRS) qui devraient voir le jour. Jean-Marie Quemener, chef du bureau des opérations d'aménagement de la DHUP, déclare que maintenant que ces organismes sont « *insérés dans la politique du logement* », il veut voir « *ce qu'ils produisent dans la politique publique* » et « *si les promesses du dispositif s'accomplissent* ». A cet effet, l'association Foncier solidaire France devrait créer, en 2022, un « *observatoire des OFS* », en partenariat avec l'État. « *Cette prise de recul nécessaire permettra d'améliorer encore ce dispositif* », estime Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement. L'observatoire suivra plusieurs thèmes qui concernent les promoteurs : la place des collectivités, les projets de modifications législatives, la gestion à long terme des BRS, le risque de concurrence entre les OFS, le risque d'inflation sur les prix de l'immobilier, les ventes de Hlm... Ce dernier point pourrait bientôt prendre de l'ampleur, car sur les 71 organismes agréés, plus de la moitié sont des bailleurs sociaux, dont certains voient dans ce mécanisme un outil de vente Hlm vertueux. Pourtant, même si elle est présentée comme une solution pour générer des fonds propres, « *le produit d'activité BRS doit être dédié à l'activité BRS* », mais « *ces textes ont été écrits avant que les organismes Hlm puissent être agréés en OFS* », indique Vincent Lourier, directeur de la fédération des Coop Hlm. (AEF, 04/11/21)

### Le GPIS travaille sur un système d'information

Doté d'une enveloppe d'1,2 millions d'euros, sur un budget total du GPIS de 17 millions d'euros par an, le Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance (GPIS) a lancé le 5 novembre le développement d'un projet de nouveau système d'information « *de dernière génération* » baptisé « Iris ». Objectifs : permettre d'augmenter la rapidité d'intervention du GPIS, mieux sécuriser les équipes sur le terrain, faciliter la restitution du contenu des missions auprès des bailleurs sociaux, et partager de l'information

stratégique aux institutions partenaires. Un premier lot est prévu au 31 décembre 2021, suivi d'un deuxième au 31 mars 2022 et d'un troisième en juillet 2022, pour une mise en production finale avant fin 2022. Robin Radureau, directeur du projet et représentant de la société d'ingénierie de la donnée Ecosys Group, explique qu'il s'agit d'un « système pionnier », qui intégrera « un hyperviseur cartographique en temps réel » permettant de « suivre et piloter les patrouilles et les missions à distance depuis le poste de commandement opérationnel », ainsi que « des algorithmes intelligents de routage des patrouilles ». De plus, il comprendra « de la cartographie 3D dynamique » permettant de « savoir comment est configuré un site » et des « données open data », et il pourra « fournir de l'information générale à un ensemble de partenaires institutionnels ». « L'idée, c'est que chacun ait son espace digital propre, où il va retrouver quasiment en temps réel ce qu'il se passe sur son patrimoine ». « Ce projet montre la volonté du GPIS de se moderniser », précise Michaël Sibilleau, directeur général du GPIS. « L'objectif est de mieux répondre à nos missions et de nous préparer à la métropolisation ». Stéphane Dauphin, directeur général de Paris Habitat et président du conseil d'administration du GPIS rappelle que « les bailleurs sont extrêmement attentifs à toutes les informations qui nous remontent tous les matins du travail des équipages dans la nuit ». Le nouveau SI inclura notamment des modules de visualisation des données en graphes pour « identifier des phénomènes sécuritaires », ainsi qu'une interface d'édition de rapports d'information. (AEF, 08/11/21)

### Les préconisations du Pacte du pouvoir de vivre

Dans le cadre de la campagne pour l'élection présidentielle de 2022, le Pacte du pouvoir de vivre, constitué de 64 organisations comme la Fondation Abbé Pierre, la CFDT ou encore ATD Quart Monde, publie 90 recommandations « pour un nouveau modèle de société écologique, social et démocratique ». Elles sont regroupées autour de quatre thématiques : le pouvoir de vivre dignement ; le pouvoir de vivre dans un logement confortable économe en énergie ; le pouvoir de la sobriété ; le pouvoir de préserver la biodiversité. Parmi ces recommandations, on peut citer notamment le doublement du montant du chèque énergie, « le temps de rénover l'ensemble des passoires thermiques » ; l'hébergement accompagné aux réfugiés et aux migrants « qui ne disposent pas d'autre solution » ; la montée en puissance de la politique du « Logement d'abord » : « chacun de nous doit pouvoir accéder à un logement correspondant à ses besoins pour fonder sa vie sociale et professionnelle, sans nécessairement passer par la case hébergement d'urgence » ; l'accès à des logements « financièrement abordables », par le biais notamment du retour à la TVA à 5,5%, de la suppression de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) et de la revalorisation des APL (Aides personnelles au logement) ; la création d'une garantie universelle des loyers ou encore le passage à « la massification de la rénovation » des passoires thermiques, par un « investissement supplémentaire de 10 milliards d'euros par an pendant 10 ans ». (AEF, 8/11/21)

### Alerte de la Fapil face aux coûts de la construction et du foncier

Thierry Debrand, directeur du bailleur social associatif Freha et président de la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) prévient que face à la hausse des coûts de la construction et du foncier, « on a besoin d'aide pour continuer à produire des logements très sociaux en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ». S'il reconnaît que la MOI bénéficie déjà largement d'aides de l'État, il observe toutefois que les subventions tendent à diminuer. « On n'y arrivera plus si les coûts du foncier et de la construction continuent d'augmenter », alerte-t-il. La Fédération a donc émis le 9 novembre une série de propositions autour de trois axes : « Rendre accessible du foncier pour les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion » ; « Améliorer les conditions de financement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion pour absorber l'augmentation du coût des travaux et les surcoûts spécifiques aux évolutions réglementaires » ; « Maîtriser l'augmentation des honoraires et frais d'étude ». La fédération estime que la production de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) s'inscrit pleinement dans la politique du plan « Logement d'abord » et de son objectif de production de 40 000 PLAI par an. Thierry Debrand souligne par ailleurs que « nous intervenons là où il y a peu de logements sociaux, sur de très petites opérations dans des copropriétés ou sur des dents creuses ». « Notre modèle économique est un peu plus cher car produire cinquante fois un logement en diffus coûte forcément plus cher que de construire 50 logements dans un seul immeuble... mais ça marche, avec une vraie logique d'insertion par le logement », ajoute-t-il. (AEF, 09/11/21)

### SNCF Immobilier mobilise son foncier pour créer plus de 15 000 logements

Katayoune Panahi, directrice de l'immobilier du groupe SNCF, liste les grands défis du groupe pour les prochaines années : accompagner le développement du télétravail, maintenir et rénover l'outil de production, réduire de 40% sa consommation d'énergie finale dans ses bâtiments à usage tertiaire, et dégager du foncier qui n'est plus nécessaire aux activités ferroviaires. « Nous disposons d'un patrimoine

foncier très étendu, bien situé, en cœur de ville », précise Katayoune Panahi. « La SNCF ayant historiquement toujours accompagné la société française dans ses transformations, nous ambitionnons, conscients de notre responsabilité environnementale, sociétale et sociétaire, de contribuer à la fabrique d'une ville plus sobre, plus résiliente, plus inclusive et solidaire ». Ainsi, « nous nous sommes engagés en mai 2021 auprès de la ministre en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, à mobiliser notre foncier pour permettre la création de 15 000 à 20 000 logements d'ici à 2025. La charte signée en mai, qui est une reconduction d'un engagement initié en 2014 avec le ministère du Logement, sera déclinée territorialement dans chaque région de manière précise ». Le « Premier ministre Jean Castex a annoncé le 28 septembre, au Congrès Hlm à Bordeaux, qu'une vingtaine de sites SNCF sont identifiés en Île-de-France pour bâtir des logements. Il s'agit de friches ferroviaires cédées ou en cours de cession. Le principe est clair. On vend le foncier qui n'est plus nécessaire au ferroviaire, soit à la filiale ICF Habitat, soit à un établissement public foncier, soit à un aménageur. [...] Ces 24 sites franciliens représentent 3 200 logements potentiels, dont 35 à 40% de logements sociaux ». (News Tank Cities, 10/11/21)

### Des élus veulent reporter les dispositions relatives à l'artificialisation des sols

Le 12 novembre, l'Association des maires de France (AMF) et Régions de France ont affirmé que les six mois prévus par la loi Climat et résilience pour atteindre les objectifs de division par deux de l'artificialisation des sols en dix ans dans les schémas de cohérence territoriale sont insuffisants. Ils affirment que cette loi « impose des délais trop contraints aux communes, intercommunalités, comme aux régions, pour fixer dans les conférences régionales des Scot (schéma de cohérence territoriale) la déclinaison de l'objectif de réduction par deux de la consommation effective d'espaces naturels agricoles et forestiers dans les dix prochaines années ». L'AMF et Régions de France demandent donc un « report urgent » de cette échéance et affirment que les décrets d'application pour la mise en place des conférences régionales des Scot « doivent préciser de façon urgente la nomenclature des sols artificialisés et leur échelle de calcul ainsi que les modalités de désignation des conférences », réclamant aussi un report « d'un an minimum » de la date limite de réunion de la Conférence des Scot. Régions de France demande donc un allongement équivalent du délai d'intégration de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols dans les Srdet (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Les associations d'élus demandent en outre la « clarification des éléments méthodologiques d'appréciation de la consommation d'espaces observés et de territorialisation des objectifs », ainsi que le retrait d'une « application directe, indifférenciée et anticipée de l'objectif législatif d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 » sur les documents d'urbanisme d'outre-mer. (AEF, 12/11/2021)

### Action Logement et Villes de France renouvellent leur partenariat

A l'occasion du salon des maires et des collectivités locales, Action Logement et Ville de France ont renouvelé leur partenariat en faveur de l'amélioration de l'habitat dans les villes, les agglomérations et les intercommunalités. Pour contribuer à la mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville, les partenaires vont intensifier les actions déjà engagées. Ils mettront en commun leurs compétences pour développer une compréhension mutuelle des enjeux liés au logement et à l'emploi, en particulier dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et de l'avenant à la Convention quinquennale et au Plan d'investissement volontaire qu'Action Logement a signé avec l'État le 15 février dernier. Action Logement et Villes de France ont identifié trois grands axes de coopération : l'approfondissement de la mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville ; la poursuite de l'amélioration de l'habitat dans les villes ; le renforcement du travail commun sur la politique de la ville et le renouvellement urbain. « L'objectif majeur est de renforcer les villes, les agglomérations et les intercommunalités comme centres de rayonnement pour leur bassin de vie, contribuant ainsi à favoriser l'accès à l'emploi et affirmant l'engagement d'Action Logement en faveur de l'intérêt général et de sa mission d'utilité sociale au bénéfice de l'ensemble des salariés et de la mixité sociale », indiquent Bruno Arcadipane, président d'Action Logement Groupe et Philippe Lengrand, son Vice-président. (BusinessImmo, 16/11/21)

## Architecture, urbanisme et développement durable

### Les aides européennes à la rénovation énergétique

La Fondation Abbé Pierre a organisé le 8 novembre un webinaire au cours duquel des représentants de la commission européenne, de l'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) et des porteurs de projets ont fait le point sur les crédits disponibles pour la rénovation énergétique des bâtiments dans le cadre du plan de relance européen et de la politique de cohésion européenne. Ainsi

la France va bénéficier de 40 milliards de crédits du plan de relance européen ReactEU, dont 5,8 milliards dédiés à la rénovation énergétique des bâtiments, a précisé Véronique Menez, coordinatrice des fonds européens de l'ANCT, agence d'autorité de gestion pour les fonds structurels européens en France. Ils sont distribués via des appels à projet lancés par l'État ou ses services déconcentrés. D'autre part, la politique de cohésion européenne mobilise 22,4 milliards d'euros en France pour financer des projets sur différents thèmes. Accessibles via les fonds Feder et le FSE (Fonds social européen), ces crédits sont gérés par les régions qui fixent des priorités locales pour la période 2021-2027. Véronique Menez a rappelé que 326 millions d'euros de crédits ont été débloqués par le Feder et le FSE entre 2014 et 2020 pour financer des projets de rénovation de logements sociaux. Les fonds européens ont profité à de nombreux projets, depuis la rénovation d'un presbytère en milieu rural au développement de l'entreprise Greenflex qui porte le projet EnergieSprong en France, jusqu'à l'accompagnement de 800 ménages dans des opérations de rénovations globales dans les Hauts-de-France. L'objectif de la Commission européenne, dans le cadre de son Pacte vert lancé il y a un an, est de doubler le taux de rénovation des bâtiments, résidentiels ou non, entre 2020 et 2030 : elle vise la rénovation de 35 millions de bâtiments en dix ans et la création de 160 000 « emplois verts ». (AEF, 08/11/21)

### La réhabilitation au programme du Conseil de Paris

Du 16 au 19 novembre, le Conseil de Paris se réunit notamment pour dresser un bilan de la rénovation énergétique des logements sociaux. Depuis le lancement du Plan Climat de la capitale en 2008, 55 000 Hlm sur 250 000 ont été rénovés pour un total de 2 212 M € d'investissement, le coût par logement variant de 45 000 à 60 000 euros. En ce moment, 175 opérations, de plus ou moins grande importance, sont en cours pour rénover plus de 16 000 logements, avec pour objectif la rénovation de 5 000 logements par an pour l'ensemble de la mandature d'Anne Hidalgo. D'autre part, le Conseil de Paris devra répondre des demandes d'une dizaine d'aides à des projets d'acquisition-amélioration pour la production de Hlm, pour le développement de l'habitat spécifique pour personnes âgées ou pour les jeunes, comme le projet d'ICF Habitat La Sablière de faire pousser dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement 19 habitats inclusifs pour les aînés, ainsi qu'un nouveau foyer de jeunes travailleurs de 135 places. Dans le même esprit, la Foncière de la Ville de Paris ambitionne de réaliser 9 logements en BRS (Bail réel solidaire) rue Cave (XVIII<sup>e</sup>). D'autre part, le Conseil a effectué un bilan pour l'année 2020 des actions des SEM (sociétés d'économie mixte) parisiennes. La délibération a noté la fin des opérations de la SPL Paris et Métropole aménagement et le fait que les perturbations de la crise sanitaire « sont restées limitées » pour la régie immobilière de Paris. Enfin, le Conseil s'apprête à voter une évolution de la structuration de la SEM d'aménagement parisienne pour sécuriser ses portages de projets. (AEF, 15 et 16/11/21)

## Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales

### La tension s'exacerbe sur le marché immobilier d'Annecy

Dans le contexte d'un marché immobilier déjà tendu et qui a en outre souffert de retards dans la délivrance des permis de construire en raison de la crise sanitaire, certains professionnels de l'immobilier s'inquiètent de la prochaine adoption par la municipalité d'Annecy du référentiel « Bien construire Annecy », annoncée pour le 15 décembre prochain. La pandémie a en effet entretenu la hausse des prix, déjà élevés localement et qui ont atteint les 10 000 euros/m<sup>2</sup> dans l'hypercentre. Elle a également freiné les chantiers et raréfié l'offre, face à une demande qui ne tarit pourtant pas. L'association Les Acteurs de la construction Savoie Léman (ACSL), qui regroupe la fédération BTP 74, la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes, des regroupements d'architectes et l'Union sociale pour l'habitat 74, a souhaité rencontrer la municipalité pour « partager sur les difficultés des acteurs de la construction et trouver des solutions pour construire ensemble la ville durable de demain ». Elle s'inquiète d'un « blocage » d'une partie des permis de construire qui pourrait être lié avec la préparation du référentiel, sur lequel elle regrette de ne pas avoir été consultée. De son côté, la municipalité indique que certains projets ont été revus « pour être mis à l'aune de notre feuille de route », selon Nora Segaud-Labidi, la maire-adjointe en charge de l'aménagement durable et de l'habitat, qui soutient toutefois qu'« on n'a jamais autant construit à Annecy depuis vingt ans ». Le référentiel municipal intégrera la Loi Climat et Résilience adoptée cet été par l'Assemblée nationale, précise-t-elle, affirmant que « le référentiel fera gagner du temps en évitant des recours ». Elle souligne aussi que le BRS (Bail réel solidaire) va permettre de faciliter le logement social ainsi que l'accès à la propriété des classes moyennes. (La Tribune, 05/11/21)

## La Seine-Saint-Denis : 1er département bénéficiaire de l'aide au renouvellement urbain

Après Montreuil qui a reçu 100 millions d'euros début octobre pour la rénovation de deux quartiers dans le cadre du NPNRU, Villepinte s'est vu allouer début septembre 70 millions d'euros sur 10 ans pour la réhabilitation de la copropriété du parc de la Noue et Saint-Denis vient de bénéficier d'une enveloppe de 132 millions de subventions et de 34,4 millions en prêts bonifiés pour la réhabilitation de son centre-ville, où 850 logements seront rénovés et une place entièrement réaménagée et végétalisée, grâce aux fonds de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Ces fonds financeront également des démolitions et des reconstructions dans deux quartiers de la ville. Le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), lancé en 2014, a pour objet « *la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires* ». Ce sont au total 12 milliards d'euros qui seront investis entre 2020 et 2030 par l'Anru (8,4 milliards apportés par Action Logement, 2,4 milliards par l'Union sociale pour l'habitat et 1,2 milliard par d'État), dans 400 communes et 200 intercommunalités. La Seine-Saint-Denis en est le premier département bénéficiaire avec un total de 2 milliards d'euros. (*Le Nouvel Économiste*, 05/11/21)

## Entretien avec Philippe Rémignon, président du directoire de Vilogia

Philippe Rémignon, président du directoire de Vilogia, précise que la convention de financement signée avec la Banque des Territoires pour un montant d'1,43 Md€ servira notamment à « *produire 12 000 logements, et d'en réhabiliter 12 000 autres d'ici à 2024* ». Vilogia a pour vocation de « *loger des salariés* », « *avec le souci d'être nous-mêmes « entrepreneuriaux », efficaces avec l'argent que nous dépensons et orientés « clients* », ce qui passe par un ratio de fonds propres qui fluctue entre 10% et 15%. Pour Philippe Rémignon, la production de Hlm doit être « *bien placée et pas chère* », de manière à « *maîtriser le foncier et être capable d'être aussi performants que les promoteurs privés* ». Il réfute en outre l'opinion, émise par l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social), selon laquelle Vilogia SA propose une « *accessibilité du parc ne favorisant pas suffisamment les demandeurs très modestes* ». « *Sur le territoire de la MEL (Métropole européenne de Lille), c'est nous qui détenons le parc le plus ancien, avec les loyers les plus faibles* », affirme-t-il, rappelant que « *61% des logements que nous avons attribués en 2020 l'ont été à des ménages dont les ressources sont inférieures de 60% aux plafonds PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)* », tout en admettant que « *nous nous fixons comme objectif d'attribuer 45% de nos logements à des salariés* », mais à des salariés aux « *revenus très modestes* ». Concernant le nouveau DPE, la seule certitude est que « *les objectifs de rénovation devront être cohérents avec les dépenses que pourront supporter les locataires* ». Par ailleurs, Vilogia participe à des groupements d'intérêt économique comme Septalia, « *bras armé du plan 40 000 Vefa de CDC Habitat dans les Hauts-de-France* », explique Philippe Rémignon, qui souligne qu'« *en mutualisant les commandes de travaux, ces GIE de maîtrise d'ouvrage sécurisent le sourcing des entreprises et facilitent la négociation sur les prix* ». (*AEF*, 8/11/21)

## Naissance d'Occitanie Habitat

Dans le cadre d'une conformation aux exigences de la loi Elan, les organismes de logement social, Béziers Méditerranée Habitat (6 600 logements), Sète Thau Habitat (3 700 logements) et Maisons Claires (filiale de Promologis, 1 000 logements) s'adosent à Promologis (adossée elle-même à Action Logement et à la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées, 28 400 logements en Occitanie), au sein d'une société anonyme de coordination (SAC), Occitanie Habitat. Les quatre entités expliquent que le choix de la SAC « *permet aux bailleurs sociaux de se réunir sans pour autant fusionner* » et vise à « *mettre en œuvre un projet stratégique territorial commun, tout en conservant l'identité et l'autonomie de chacun* ». Occitanie Habitat réunit ainsi près de 40 000 logements locatifs, pour plus de 92 000 personnes logées. Sa capacité d'investissement cumulée s'élève à plus de 250 millions d'euros. La SAC pourra en outre s'élargir « *à leur demande, à de nouveaux acteurs du logement social en région* ». Le président de Promologis et de Maisons Claires, Frédéric Carré, en assure la présidence, secondé par deux vice-présidents : Gérard Abella président de Béziers Méditerranée Habitat, et Blandine Authié, vice-présidente de Sète Thau Habitat. (*La Tribune*, 10/11/21)

## Les acteurs sociaux veulent loger les jeunes en Nouvelle-Aquitaine

Face à une pénurie structurelle du parc locatif privé pour loger les étudiants et jeunes actifs, en forte augmentation, en Nouvelle Aquitaine, les acteurs sociaux s'efforcent de faire émerger de nouvelles solutions adaptées. Ainsi, depuis 2018, Yellome, filiale d'Action Logement, offre un parc locatif dédié à ces publics, dont les loyers encadrés tournent autour de 400 euros mensuels : « *L'objectif est d'accéder rapidement au logement et pouvoir en partir tout aussi rapidement* », avec des préavis de départ d'une semaine, précise Catherine Chargelègue, directrice générale adjointe de Noalis, dépositaire de la

marque. Le bailleur social a également mis en place une plateforme digitale qui permet aux demandeurs de postuler directement en ligne. Selon le rectorat de Bordeaux, la métropole compte 100 000 étudiants, mais ne dispose que de 8,5 logements pour 100 étudiants. L'Union régionale pour l'habitat des jeunes Nouvelle-Aquitaine (Urhaj) accompagne pour sa part des gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs et se positionne en intermédiaire en proposant des logements du parc public en sous-location. Environ 3 600 logements sont liés à l'association dans la région, pour des loyers modérés bénéficiant du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Confrontée à la pénurie de logements, l'association travaille aussi sur le logement partagé, mais Martial Chateigner, son directeur régional insiste sur la nécessité de construire, en soulignant les « *difficultés majeures à surmonter l'ensemble des procédures légales des projets bâti* ». (*La Tribune*, 10/11/21)

### Trois offices publics pour l'habitat signent un partenariat dans l'ouest

Brest métropole habitat, Archipel habitat et Nantes métropole habitat, grâce à leurs nombreuses similitudes, ont annoncé vouloir « *partager leurs expériences en termes d'innovations sociales, techniques, architecturales, digitales et managériales* ». Au-delà des échanges de bonnes pratiques, cette initiative signée pour trois ans dans un premier temps, devrait « *aboutir à des groupements d'achats ou par exemple à la mutualisation d'outils de gestion* ». Marc Patay, directeur général de Nantes métropole habitat, souligne que le monde Hlm évolue et que les OPH (Offices publics de l'habitat) se doivent de contribuer activement aux politiques publiques des territoires. (*News Tank Cities*, 09/11/21)

### Hôpitaux et bailleurs sociaux s'unissent contre la « souffrance psychique »

Quinze bailleurs sociaux viennent de signer avec la mairie et l'ARS (Agence régionale de santé) une convention intronisant une « *équipe de liaison intersectorielle d'accompagnement (Eliahs 18)* », ayant pour but de répondre aux problématiques d'accès et de maintien dans le logement des personnes atteintes de troubles psychiques. Ces 15 bailleurs sociaux représentent un total de 21 000 logements dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cette équipe se voit assigner quatre objectifs : fluidifier les procédures de signalements, prévenir les risques de crise, favoriser le maintien dans le logement, et sensibiliser les personnels des bailleurs sociaux, pour éviter les risques de stigmatisation. Ce réseau devrait ainsi permettre d'orienter des locataires en difficultés psychosociales à partir de saisines réalisées par les bailleurs sociaux auprès des équipes Eliahs, le tout dans le « *strict respect du consentement des personnes* ». Les équipes, composées de psychiatres, infirmiers, assistants sociaux et chargés de mission et de coordination pourront ainsi réaliser une évaluation globale et un diagnostic de situation pour les locataires concernés, et la sensibilisation des équipes des bailleurs sociaux au sujet des troubles de santé mentale félicitera leur dépistage. (*ImmoWeek*, 10/11/21)

### Relance du logement social dans les Hauts-de-Seine

Une aide à la construction durable est prévue dans le plan de relance, afin d'encourager les communes à construire. Les Hauts-de-Seine sont le premier département bénéficiaire de ce dispositif avec 14,2 millions d'euros répartis dans 19 communes. Il s'agit d'inciter les communes à lancer des programmes, notamment dans les zones en pénurie : Bagneux bénéficie ainsi de plus de 3 millions d'euros, Clichy de 2,5 millions et Clamart d'un peu plus de 2 millions. Il s'agit d'une aide forfaitaire de 100 € par m<sup>2</sup> de surfaces de logement construit au-delà d'un seuil de densité, et seulement pour des programmes d'au moins deux logements. Cette aide devrait se prolonger l'année prochaine, pour les permis de construire délivrés par les communes entre septembre 2021 et août 2022. Ce sont au total, en France, 1 288 qui vont bénéficier de cette aide, dont 156 en Ile-de-France. (*Première Heure Ile-de-France*, 16/11/21)

### Emmanuel Ballu veut « adapter l'offre d'Adoma aux changements des besoins des résidents »

Emmanuel Ballu, nouveau directeur général d'Adoma, dresse ses priorités pour la filiale de CDC habitat spécialisée dans le logement insertion. Sa priorité est « *d'adapter l'offre d'Adoma aux changements des besoins des résidents, en tirant le meilleur parti de la transformation historique du parc* ». À ce jour, l'organisme n'a « *jamais eu autant de sites en travaux au même moment* » : avec 52 chantiers en cours, représentant un total de 7 180 logements en cours de production, le nouveau DG arrive au moment d'un pic d'activité dans la transformation des foyers de travailleurs migrants. Son « *objectif à terme, quand 100 % des FTM (Foyer de travailleurs migrants) auront été transformés en 2028, est que 80% du parc soit transformé en logements autonomes et 14 000 en nouvelles chambres (représentant 20 000 places) dédiées à l'hébergement dans le cadre du dispositif national d'accueil* ». Afin d'accélérer cette transformation, Adoma a eu recours à la Vefa pour la première fois. Dix promoteurs ont été

sélectionnés cet été pour produire 16 000 logements d'ici 2028. Emmanuel Ballu assure cependant que 90% de l'activité d'Adoma reste en maîtrise d'ouvrage directe. (AEF, 17/11/21)

## EN BREF

### Nouvelle-Aquitaine

**Deux-Sèvres Habitat** a obtenu du comité de labellisation de Quali'Hlm, porté par l'Union sociale pour l'habitat, le renouvellement de son label de qualité de service. Ce renouvellement est pour le bailleur un encouragement à poursuivre sa politique d'amélioration continue de la qualité du service rendu aux locataires, qui selon un sondage, expriment un taux de satisfaction de 86%. Deux-Sèvres Habitat formalise sa politique qualité de service à travers des plans d'actions d'amélioration 2020-2023, en collaboration avec les associations représentatives des locataires. (La Nouvelle République, 05/11/21)

### Guadeloupe

**La Société pointoise d'HLM (SP HLM)**, la ville de Pointe-à-Pitre et l'Etablissement public

foncier (EPF) ont lancé la construction de la résidence Magnificence à Pointe-à-Pitre, en présence d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat. Résultat d'un projet d'accession coopérative à la propriété, la résidence aux équipements performants énergétiquement devrait être achevée en juin 2023 pour un coût de 4 millions d'euros. Y seront accueillies des familles modestes sélectionnées en fonction de leurs revenus, qui pourront par ailleurs faire l'acquisition de leur logement à des tarifs inférieurs aux prix du marché. En outre, les propriétaires pourront jouir d'une exonération de la taxe foncière, pendant 15 ans, que l'État compensera à 100% auprès de la ville de Pointe-à-Pitre. (La 1ère, 5/11/21)

Retrouvez toute l'actualité du secteur dans [Actualités Habitat](#)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Contact

Secrétariat de la Direction de la communication – [dcom@union-habitat.org](mailto:dcom@union-habitat.org) – 01 40 75 79 01