

# #578

# SYNTHÈSE DE PRESSE



3 DÉCEMBRE • 9 DÉCEMBRE 2021

## SOMMAIRE

<b>Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat</b>	<b>2</b>
L'Union sociale pour l'habitat lance « Utiles ensemble 2 »	2
Marcel Rogemont réélu président de la Fédération nationale des OPH	2
<b>Politique du logement et de la ville</b>	<b>2</b>
La relance de la production Hlm ne remplit pas ses promesses	2
E. Wargon appelle à intensifier la construction de logements sociaux en Île-de-France	3
Le Gouvernement allonge les délais de territorialisation des objectifs de ZAN	3
Les députés veulent consolider la loi SRU	3
Le Conseil national de l'habitat met en application la loi Climat et Résilience et revalorise la RLS	3
Une application d'aide à l'estimation des besoins locaux en logements	4
« L'emploi dans le bâtiment lié au logement social »	4
L'observatoire des initiatives locales rassemble bailleurs et élus locaux	4
EN BREF	5
<b>Acteurs du logement et partenaires</b>	<b>5</b>
La seconde édition de « Loger les plus vulnérables en Isère »	5
Le bilan de l'année 2021 de l'EPF PACA	5
ANRU : nouveaux axes	6
Evolutions du logement accompagné	6
<b>Architecture, urbanisme et développement durable</b>	<b>6</b>
Les correctifs du nouveau DPE ont fait l'objet d'un bilan au ministère	6
DPE : le CSCEE demande un report de l'échéance fixée au 1er janvier 2022	7
Delphis lance une plateforme d'information sur la RSE	7
<b>Vie des régions, actualité des organismes &amp; des collectivités locales</b>	<b>7</b>
Relance de la production de Hlm en Nouvelle-Aquitaine	7
Création de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté	8
BSB et Les Foyers rejoignent Procvivis Logement social	8
Expérimentation d'un service de portage de repas à domicile en Saône-et-Loire	8
Les OPH de Brest, Rennes et Nantes fusionnent	9
La mairie de Paris investit pour le logement, sa « <i>priorité absolue</i> »	9
EN BREF	9

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

### L'Union sociale pour l'habitat lance « Utiles ensemble 2 »

L'Union sociale pour l'habitat a lancé mi-novembre une concertation, « *Utiles ensemble 2* », dont l'objectif est d'élaborer une proposition de loi « *pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique* », qui s'inscrit dans la perspective de l'élection présidentielle et des législatives qui suivront. Des rencontres et débats sont organisés en région avec le concours de la Fédération nationale des associations régionales et les unions et associations régionales. Après la première réunion organisée à Angers le 15 novembre, d'autres rencontres se sont tenues à Paris, Toulouse, Tours, Bordeaux, Lille, Rennes, et très prochainement à Lyon, Rouen, Metz et Aix-en-Provence d'ici fin janvier. Les commissions de travail de l'Union et son Conseil social enrichiront ce travail de leurs propres propositions pour aboutir à l'élaboration d'une « *proposition de loi, qui sera soumise à un jury citoyen avant d'être adressée aux candidats à l'élection présidentielle en février 2022* ». Les six grands thèmes sont : la reconnaissance du logement comme bien de première nécessité au service de la solidarité ; le renforcement et la diversification de l'offre de logement ; la réussite du renouvellement urbain et la participation au pacte républicain dans les quartiers ; le parc Hlm comme atout dans la lutte contre le changement climatique ; l'innovation aux côtés des territoires engagés pour le logement social ; la construction des parcours résidentiels par l'accession sociale. « *Il faut à la fois parler aux candidates et aux candidats à l'élection présidentielle, anticiper d'ores et déjà les élections législatives qui suivront, mais aussi rendre notre discours, nos préoccupations, audibles par le plus grand nombre* », explique Marianne Louis, directrice générale de l'USH, qui dénonce la stigmatisation des habitants du logement social par certains candidats. (Banques des Territoires, 06/21/21)

### Marcel Rogemont réélu président de la Fédération nationale des OPH

Marcel Rogemont, qui vient d'être réélu président de l'association régionale des organismes Hlm de Bretagne, a également été réélu président de la FOPH (Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat) le 7 décembre 2021. Marcel Rogemont est administrateur de l'OPH d'Ille-et-Vilaine Néotoa et membre du comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat. Il a été adjoint au maire de Rennes de 1977 à 1997 et conseiller départemental d'Ille-et-Vilaine de 1998 à 2021. Il a été député d'Ille-et-Vilaine de 1997 à 2002 et de 2007 à 2017, et conseiller régional de Bretagne de 1992 à 1998. Devant le conseil fédéral, Marcel Rogemont est revenu sur les derniers combats menés par la Fédération. Il a également évoqué la prochaine élection présidentielle : « *Dans cette échéance majeure, la question du logement doit être beaucoup plus visible. Face à la flambée des prix de l'immobilier, face à l'urgence écologique et pour le renouveau de nos quartiers populaires, le logement social est une solution, et non pas un problème comme certains voudraient le faire croire* », a-t-il déclaré, rappelant en outre que la fédération contribuera au projet de l'Union sociale pour l'habitat « *Utiles ensemble 2* ». Il a insisté sur le rôle des élus dans la politique de logement, soulignant que « *ce sont d'abord des élus qui décident de construire, ici ou là, du logement social et qui sont en charge de la mixité sociale* », prônant un modèle « *horizontal* », proche des élus locaux. Marcel Rogemont annonce pour priorité de son nouveau mandat la défense du logement social sur tous les territoires, « *tendus ou détendus* ». (AEF ; BusinessImmo ; News Tank Cities, 07/12/21)

## Politique du logement et de la ville

### La relance de la production Hlm ne remplit pas ses promesses

Le comité de pilotage de la relance de la production Hlm qui s'est réuni le 7 décembre a constaté que la barre des 100 000 agréments serait à peine atteinte d'ici la fin de l'année, soit 20 000 de moins que prévu : « *nous avons réussi à enrayer la baisse mais pas à obtenir le rebond tant espéré* », déplore Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat. Les effets des annonces du Gouvernement sont toujours attendus. En outre, le Mouvement Hlm pointe en 2020 une sous-consommation des aides à la pierre de la part des délégataires. Il a donc appelé à se réunir « *en janvier 2022 pour savoir si l'on observe une différence de tendances entre les collectivités délégataires des aides à la pierre et celles qui ne le sont pas* », déclare sa directrice générale, qui souligne : « *Nous serons très attentifs sur ce point, qui doit nous amener à réfléchir car les candidats à la présidentielle ont souvent abordé la question du logement à travers le prisme de la décentralisation. Mais il faudrait y réfléchir à deux fois si les territoires ne se saisissent pas tous de la question du logement pour tous* ». Par ailleurs, l'arrivée dans les villes moyennes d'habitants des grandes métropoles pousse certains ménages vers le logement social, analyse l'Union. « *C'est un nouveau type de demande que l'on ne peut pas ignorer, au risque de susciter une nouvelle crise des gilets jaunes qui, de notre point de vue,*

*s'imposera au prochain président de la République », juge Marianne Louis. Cela prouve, en outre, « qu'il faut sortir de l'approche zones tendues/détendues laissant entendre qu'il suffit de claquer des doigts pour construire du logement dans les zones dites détendues ». (AEF, 7/12/21)*

### **E. Wargon appelle à intensifier la construction de logements sociaux en Île-de-France**

À l'occasion du colloque « *Quelle métropole nous prépare la crise du logement* » organisé par l'établissement public foncier d'Île-de-France, la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, est revenue sur la pénurie de logement social. « *Nous n'y sommes pas ! Nous avons besoin d'intensifier la construction de logements sociaux en Île-de-France* ». Jean-Luc Vidon, président de la FNAR et de l'AORIF, a rappelé les chiffres de la production de logements sociaux en Île-de-France : le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement visait l'agrément de 37 000 logements sociaux par an. En 2016, 3 000 agréments ont été atteints, mais depuis la production est en baisse. Ainsi, l'année 2021 devrait s'achever sur un volume de 23 000 à 24 000 agréments. « *Au moment où il nous faut construire le plus, nous engageons en Île-de-France la rénovation urbaine, qui implique de démolir des dizaines de milliers de logements. Or, pendant que les bailleurs sociaux reconstituent l'offre par rapport à ce qui a été démolit, ils ne construisent pas* », avance-t-il. Concernant le « *pack d'État* » promis il y a un mois par Jean Castex pour accompagner les projets d'aménagements dans les quartiers de gare, Emmanuelle Wargon a précisé qu'il s'agissait de coordonner les grandes agences de l'État afin de ne pas rater le coche de l'aménagement autour des gares du Grand Paris express. « *Ma crainte est que dans 10 ans, si l'on ne s'occupe pas de cet aménagement, nous assistions à une captation de valeur par des promoteurs, à une éviction des populations vivant dans ces quartiers, qui ne vont plus pouvoir se loger et ne bénéficieront pas de ces transports* ». (AEF, News Tank Cities, 07/12/21 ; Cadre de Ville, 08/12/21)

### **Le Gouvernement allonge les délais de territorialisation des objectifs de ZAN**

Comme annoncé la veille par Emmanuelle Wargon, le Gouvernement a déposé, le 2 décembre, un amendement au projet de loi 3DS. Celui-ci rallonge de six mois les délais d'entrée en vigueur des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols issus de la loi Climat et résilience. Cette décision fait suite à une demande de plusieurs associations d'élus, dont l'AMF, Régions de France et la Fédération des Scot. Les pouvoirs publics affirment que cela ne remet pas « *en cause le calendrier global d'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols au niveau local pour la prochaine décennie* ». Les délais pour que les conférences des Scot définissent les niveaux d'artificialisation sur leur territoire respectif sont également prorogés, « *afin de leur permettre de contribuer efficacement à la définition des enjeux au niveau régional* ». De plus, le texte définit comment les territoires non couverts par des Scot seront représentés à ces conférences. Ceux-ci seront donc désignés par les présidents de l'Assemblée des communautés de France - Intercommunalités de France et de l'Association des maires de France. L'examen en séance publique du projet de loi 3DS à l'Assemblée nationale a débuté le 6 décembre. (AEF, 03/12/21)

### **Les députés veulent consolider la loi SRU**

Le projet de loi dit « *3DS* » comporte un important volet logement, où il est notamment question de prolonger la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). « *L'objectif fixé par cette loi aux 2 111 communes urbaines d'atteindre une part de 20% ou 25% de leur parc de résidences principales en logements sociaux est loin d'être atteint pour 773 d'entre elles* », rappelle le député Mickaël Nogal. « *Il faut offrir des perspectives, prolonger cette loi qui a, depuis 2000, démontré son efficacité, car la demande est toujours pressante, avec 2,2 millions de candidats en liste d'attente* ». Après avoir perdu de son efficacité lors de sa première lecture au Sénat, qui a allégé les obligations des communes déficitaires en logements sociaux, le projet de loi reviendra à l'Assemblée nationale du 6 au 17 décembre. Les députés sont donc invités à revenir à l'esprit initial du projet, en révisant les motifs permettant aux communes d'être exemptées des obligations SRU et en redéfinissant ces critères d'exemption. La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale veut aussi rétablir les sanctions à l'initiative du préfet, allégées par le Sénat. De plus, la loi 3DS envisage de prolonger de 2023 à 2026 l'expérimentation de l'encadrement des loyers, et à rouvrir pendant un an, en 2022, la possibilité offerte aux communes de réclamer cet encadrement à l'État. (Le Monde, 07/12/21)

### **Le Conseil national de l'habitat met en application la loi Climat et Résilience et revalorise la RLS**

La mise en application de certains pans de la loi Climat et résilience, par le truchement d'un arrêté et d'un décret, a fait l'objet d'une réunion du Conseil national de l'habitat le 7 décembre 2021. L'arrêté traduit l'obligation de mentionner, dans une annonce immobilière, qu'un bien est classé F ou G dans le

diagnostic de performance énergétique. Le décret concerne quant à lui les dérogations à l'obligation d'atteindre la classe B et qui se divisent en deux grandes catégories : les contraintes « techniques, architecturales ou patrimoniales » du bâtiment (monuments historiques classés ou inscrits, sites patrimoniaux remarquables ou abords de monuments historiques), et le caractère « disproportionné » du coût de la rénovation par rapport à la valeur du bien, à savoir si celle-ci dépasse « 70% » de la valeur vénale du bien. Le décret inclut également les nouvelles modalités standardisées de transmission des audits énergétiques à l'Ademe. Les autres questions traitées par le CNH sont la revalorisation, au 1er janvier 2022, des APL (Aides personnalisées au logement) et de la RLS (Réduction de loyer de solidarité). Pour finir, un décret relatif aux PTZ (prêt à taux zéro) « maintient les conditions et modalités d'attribution pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2022 », rapporte l'agence de presse. Une étude d'impact en annexe projette pour 2022, une offre annuelle de 82 000 PTZ, dont 13 000 dans l'ancien sous conditions de travaux. (AEF, 7/12/21)

### Une application d'aide à l'estimation des besoins locaux en logements

La DGALN (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature) et le Cerema (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) ont présenté le 6 décembre, à l'occasion d'un webinaire, l'application web d'Otelo, l'« outil d'estimation des besoins » territoriaux de logements, indispensables à l'élaboration des documents d'urbanisme, conçu en 2017. Otelo, mis gratuitement à la disposition des services déconcentrés de l'État, des agences d'urbanisme et des Adil, repose sur une méthodologie d'évaluation des besoins locaux en logements basée non seulement sur les besoins en flux mais également sur ceux en stock, rappelle Basile Pfeiffer, chef du bureau des études économiques pour la politique du logement au ministère de la Transition écologique. La commission Rebsamen a d'ailleurs souligné dans le tome II de son rapport qu'Otelo est « un bon exemple » du soutien méthodologique que l'État peut apporter aux collectivités pour approfondir l'évaluation des besoins locaux en logements, dans le cadre des contrats de relance du logement. Il est alimenté par une douzaine de bases de données et permet d'évaluer les besoins à l'échelle des bassins d'habitat, mais aussi à celle de l'intercommunalité. « Largement paramétrable », l'application fournira à son utilisateur une estimation globale de ses besoins en logements, ainsi que des estimations propres aux besoins en flux et en stock. « Il ne fournit pas un résultat indiscutable », précise Basile Pfeiffer, mais aide les acteurs locaux dans l'évaluation de leurs besoins. Il « n'est pas figé, nous sommes ouverts aux suggestions », ajoute-t-il. (AEF, 06/12/21)

### « L'emploi dans le bâtiment lié au logement social »

L'étude « L'emploi dans le bâtiment lié au logement social » publiée par la Banque des Territoires indique que 18,4 Md€ ont été investis par les bailleurs sociaux en 2019 dont 11,1 Md€ en construction neuve et 7,3 Md€ en réhabilitation-entretien. 249 000 emplois ETP (équivalent temps-plein) ont été créés ou maintenus. Ils se répartissent en 182 000 emplois annuels en construction, 112 000 emplois annuels en réhabilitation-entretien et 171 000 emplois directs pour 123 000 emplois indirects. Par ailleurs, 32% des montants d'investissements dans le logement social sont aiguillés vers la construction en VEFA, tandis que 27% sont allés à la construction en maîtrise d'ouvrage directe, 20% à la réhabilitation, 10% en dépenses de gros entretien, 5% en acquisition-amélioration, 5% en renouvellement de composants et 1% en changement d'usage ou démolition. La Banque des Territoires relève que les investissements « sont majoritairement réalisés dans les régions historiques du logement social, en Île-de-France, en Auvergne-Rhône-Alpes et dans les Hauts-de-France ». En réhabilitation-entretien, « les investissements, rapportés à la population, sont eux majoritairement réalisés en Île-de-France, en Corse, en Normandie, dans le Grand-Est et dans les Hauts-de-France. À l'exception de la Corse, ces parcs sont plus anciens que la moyenne et présentent un taux de logements énergivores plus élevé », observe encore le rapport. La Banque des Territoires juge aussi que « l'investissement des bailleurs sociaux pourrait atteindre environ 24 Md€ par an au cours des prochaines années, ce qui correspondrait à 385 000 emplois créés ou maintenus dans le secteur du bâtiment (+ 90 000 emplois par rapport à 2019) ». D'autre part, l'Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France arrivent en tête des régions connaissant le moins d'emplois créés ou induits dans leur parc social. En queue de peloton arrivent la Corse, les DROM, la Bourgogne-Franche-Comté, le Centre-Val de Loire et la Bretagne. « Pour 100 000 habitants, les régions connaissant le plus fort nombre d'emplois induits sont les DROM ainsi que la Corse, et les plus grandes régions de France à savoir l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes », ajoute enfin le rapport. (News Tank Cities, 06/12/21)

### L'observatoire des initiatives locales rassemble bailleurs et élus locaux

L'Union sociale pour l'habitat a organisé cette semaine un séminaire de lancement de son observatoire des initiatives locales, créé avec la participation d'associations d'élus. Si la réforme des attributions de

logements sociaux est reportée à 2023 par le projet de loi 3DS, les travaux de mise en œuvre de la cotation de la demande de logements sociaux et de la gestion en flux sont des enjeux prioritaires pour les deux années à venir. Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, précise que « *la politique d'attribution doit se faire au service des demandeurs et de l'équilibre des territoires* ». Certaines intercommunalités sont déjà bien avancées dans la mise en place d'un outil de cotation et/ou de gestion en flux. D'autres ont même créé un lieu d'information afin de réduire le risque de tensions, à l'instar de la communauté d'agglomération d'Annemasse, qui a créé sa Maison de l'habitat en 2018. L'accueil et l'information des demandeurs de logement social sont en effet un sujet crucial. Maryse Prat, présidente de la commission « *Attributions, mixité et gestion sociale* » de l'Union, a souligné qu'il est nécessaire de « *replacer l' élu au cœur du processus d'attribution* » : « *les élus n'y comprennent plus rien [...] et se sentent dépossédés des attributions* ». L'observatoire, complémentaire à l'instruction ministérielle à paraître, a justement le rôle de faciliter le partage des bonnes pratiques afin de remobiliser les élus. (AEF, 08/12/21)

## EN BREF

**Le dispositif Pinel**, prorogé à deux reprises en 2017 et 2021, est appelé à disparaître en 2024, après une réduction des avantages fiscaux qu'il octroie à partir de 2023. Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement, a annoncé cet été qu'un nouveau dispositif

devrait lui succéder en 2023, qui intégrera vraisemblablement de nouveaux critères environnementaux en lien avec la RE2020, ainsi que des critères de qualité d'usage des biens (Le Nouvel Economiste, 03/12/21)

## Acteurs du logement et partenaires

### La seconde édition de « Loger les plus vulnérables en Isère »

La seconde édition de l'événement « *Loger les plus vulnérables en Isère* », organisée par Un Toit pour tous, en partenariat avec Absise (Association des bailleurs sociaux de l'Isère), la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS), Sciences Po Grenoble et l'Université Grenoble Alpes, a été l'occasion d'aborder trois grands thèmes de réflexion : mieux connaître les besoins sociaux pour agir, mieux identifier les situations de mal-logement et mieux appréhender les dynamiques des politiques sociales du logement. « *Cette année, nous avons souhaité cibler deux publics particuliers : les personnes âgées et les jeunes* », rapporte Michelle Daran, présidente d'Un Toit pour tous. Pour Isabelle Rueff, présidente d'Absise, « *les bailleurs sociaux sont à chaque fois au rendez-vous, qu'il s'agisse de loger les jeunes, d'accompagner le vieillissement ou de lutter contre la précarité* ». Elle s'inquiète toutefois du « *retard pris dans la production de logements sociaux* », de « *la solvabilisation de nos locataires, avec une baisse importante des APL (aides personnalisées au logement)* » et de la RLS (réduction de loyer de solidarité). Laurent Ghekière, directeur des affaires européennes et relations internationales à l'Union sociale pour l'habitat, a pour sa part estimé que « *nous avons beaucoup de leçons à tirer de nos voisins européens* », qui ont procédé à d'importantes réformes des politiques du logement. « *Dans le vocabulaire européen, on parle de moins en moins de logement social, mais de logement abordable* », a-t-il remarqué, ajoutant que « *l'intérêt est de couvrir l'ensemble des besoins avec des approches spécifiques et adaptées* ». (Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné, 03/12/21)

### Le bilan de l'année 2021 de l'EPF PACA

A l'occasion de la réélection à la tête de son conseil d'administration du vice-président du conseil régional, Nicolas Isnard, l'EPF (Etablissement public foncier) Paca a dressé un bilan de son activité en 2021. Le conseil d'administration s'est vu présenter 51 dossiers pour un montant de 104,35 millions d'euros d'engagements conventionnels, dont 31 nouvelles conventions pour un total de 87 millions. Sur l'année en cours, l'EPF prévoit une augmentation de 13% de ses acquisitions en valeur par rapport à l'année précédente, pour un montant de 113 millions d'euros, avec 259 actes finalisés en 2021, dont 90 restent à conclure. Les décisions de préemption ont augmenté de 47%, et leur montant de 33%. « *Nous mettons en garde les maires qui font appel à l'EPF sur la nécessité de penser un projet d'aménagement car le portage de l'établissement dure cinq ans* », prévient l'EPF. Celui-ci devrait par ailleurs avoir bouclé 103 actes de cessions sur l'année, en hausse de 5%, et atteindre l'équilibre financier entre cessions et acquisitions en 2023. Il est en outre porteur ou co-porteur de 9 projets retenus dans le cadre du fonds friches de France Relance. Sa directrice, Claude Bertolino, assure que l'EPF « *ne sera pas touché par la baisse des dotations de l'État* ». Le président réélu a proposé une « *ambition nouvelle* » pour

l'établissement, qui pourrait « *contribuer à préserver les espaces naturels régionaux, lorsque les communes n'y parviennent pas seules* ». (AEF Info, 03/12/21)

### ANRU : nouveaux axes

Anne-Claire Mialot, nouvelle directrice générale de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain a défini 4 axes pour l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) : programmation, innovation, gestion et partenariats. Elle a présenté comme sa priorité absolue la validation des 14 projets restants, après le quasi-bouclage du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine) et la validation de 95% des projets du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). Elle souhaite également accélérer la mise en œuvre du NPNRU : « *il faut passer au faire* », souligne-t-elle, s'engageant à « *tout faire pour arriver à engager le NPNRU totalement d'ici à la fin 2026* ». Elle observe que le « *principal objet de blocage* » est le relogement des habitants lors des démolitions et plaide pour un « *travail en concertation avec les habitants* » sur les opérations de renouvellement urbain. Elle souligne « *l'importance particulière des maires, au contact de la population* », et note par ailleurs la nécessité de travailler sur le sujet du développement de l'économie et de l'emploi dans les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), sur la mixité fonctionnelle, où les résultats « *ne sont pas encore tous là* ». Elle insiste également sur l'opportunité de « *faire de la politique de rénovation urbaine un levier de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle* ». Sur la question de la disponibilité du foncier en dehors des QPV, elle affirme « *compter sur* » les bailleurs sociaux et sur l'Union sociale pour l'habitat et sur leur « *engagement à reconstruire une offre en dehors des QPV* ». Anne-Claire Mialot reconnaît disposer d'un budget, rehaussé en 2021, « *très conséquent* ». « *L'État s'est engagé à apporter 1 Md€ et je serai vigilante à ce que ce financement soit bien versé à l'ANRU* », indique-t-elle, se déclarant par ailleurs « *convaincue* » de pouvoir travailler « *en bonne intelligence* » avec Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement. (AEF Info ; News Tank Cities, 08/12/21)

### Evolutions du logement accompagné

Le président de l'Unafo (Union professionnelle du logement accompagné), Jean-Paul Vaillant, a profité de l'ouverture de la semaine du logement accompagné, le 7 décembre 2021, pour demander une accélération du développement du secteur : « *Nous avons estimé qu'un objectif de 20 000 logements dans les 5 prochaines années, soit environ 25 nouvelles résidences sociales par an pouvait être atteignable* », indépendamment du plan de transformation des FTM (Foyer de travailleurs migrants), qui n'augmente pas les capacités d'accueil et alors même que les résidences sociales sont les grands absents du plan « *Logement d'abord* ». De son côté, la Dihal (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) abonde et ajoute que « *des objectifs chiffrés devront être fixés collectivement pour sceller cette ambition commune* ». Par ailleurs, l'Unafo estime à « *50 millions d'euros par an* » le coût pour achever le plan de traitement des FTM d'ici 2027. Cela concernerait 130 FTM, soit près de 20 000 places « *particulièrement difficiles à transformer* » notamment en Île-de-France. D'après la directrice générale d'Habitat et Humanisme, Céline Beaujolin, l'un des moyens pour séduire les élus est notamment de leur vendre des maisons intergénérationnelles, qui résolvent « *trois problèmes en un* » puisqu'elles permettent de loger « *des seniors en perte d'autonomie, des jeunes, et des familles monoparentales* ». En outre, Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, déplore le manque de données concernant les logements foyers à décarboner conformément à la loi Climat, alors qu'ils risquent de « *perdre a minima une classe énergétique* » avec le nouveau DPE (Diagnostic de performance énergétique) qui prend en compte les émissions carbone et pénalise les logements chauffés au gaz. (AEF, 08/12/21)

## Architecture, urbanisme et développement durable

### Les correctifs du nouveau DPE ont fait l'objet d'un bilan au ministère

Une réunion organisée le 2 décembre entre le ministère du Logement et les acteurs de l'immobilier avait pour objectif d'examiner le premier bilan tiré de la réédition des DPE (Diagnostiques de performance énergétique), après les correctifs entrés en vigueur le 1er novembre pour remédier aux anomalies constatées depuis l'application de la réforme le 1er juillet dernier. La correction des anomalies en matière d'isolation, de ventilation naturelle, de perméabilité à l'air et d'auxiliaires d'eau chaude sanitaire collective observée principalement pour les logements construits avant 1975 a permis de sortir 21% de logements du statut de passoire thermique, à la grande satisfaction du ministère. Celui-ci souligne que « *la part des passoires est en baisse sur l'ensemble des logements, pour les DPE réalisés en novembre à partir de la méthode ajustée* ». Les professionnels sont un peu plus modérés : sur les 160 000 DPE réalisés en novembre, « *la plupart sont de nouveaux diagnostics* » et non des rééditions de DPE erronés

réalisés entre juillet et octobre, observe un participant. Une nouvelle réunion en février permettra de disposer d'un échantillon de DPE réédités plus large. Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, a par ailleurs confirmé que les diagnostiqueurs qui auront réédité des DPE classés D, E, F ou G sur des bâtiments construits avant 1975 seront indemnisés à hauteur de 60 euros par DPE. (AEF, 02/12/21)

### DPE : le CSCEE demande un report de l'échéance fixée au 1er janvier 2022

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, qui regroupe notamment la FFB (Fédération Française du Bâtiment), la Capeb, l'Union sociale pour l'habitat ou encore la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers de France) entre autres, a émis le 1er décembre un avis défavorable sur le projet de décret qui définit les conditions de qualification ainsi que la mission et la responsabilité des professionnels chargés de réaliser l'audit énergétique prévu pour les logements D, E, F et G en mono-propriété dans le cadre de la loi Climat et résilience. Le CSCE demande ainsi un report de l'échéance fixée au 1er janvier 2022, s'appliquant aux logements de classes F ou G en raison de « l'absence d'un vivier suffisant de professionnels compétents, du manque de lisibilité et du risque de confusion pour les particuliers avec la cohabitation de plusieurs audits dont les méthodes de calcul et les résultats peuvent différer, et du risque de contentieux pour les professionnels ». « Il y a un fort risque d'insuffisance de l'offre d'auditeurs énergétiques en début d'année 2022, pouvant conduire à un blocage des ventes immobilières », explique-t-il. L'organisme recommande par ailleurs de maintenir la durée de validité de l'audit initialement prévue à 5 ans et de travailler sur le référentiel de compétences pour trouver un équilibre entre la qualité de la formation et l'offre suffisante de professionnels. (News Tank Cities, 06/12/21)

### Delphis lance une plateforme d'information sur la RSE

Charlotte Limousin, directrice adjointe de Delphis Association Création, qui accompagne les bailleurs sociaux dans leur activité au service des habitants et des territoires, présente la plateforme « Ethis ». Elle « permet de faire connaître l'engagement des bailleurs sociaux au service de la RSE (Responsabilité sociétale des entreprises), de l'habitat responsable, du développement durable ». « Ethis a aussi un objectif de service et d'outillage pour tous les bailleurs et organismes de logement social », ajoute-t-elle, et « permet aux bailleurs de rendre compte de leurs engagements et de leur impact territorial (...) L'objectif est d'aider l'ensemble des organismes Hlm à aller plus loin dans leur reporting et l'amélioration continue de leur démarche », explique-t-elle, précisant qu'une quarantaine d'organismes Hlm l'utilisent. Pour elle, en matière de transparence et de traçabilité, « les bailleurs sociaux font l'objet » d'attentes plus fortes encore » que d'autres organismes. Elle rappelle que « les obligations de déclaration de performance extra financière sont issues d'une directive européenne de 2014, transposée en droit français en 2017 », estimant « qu'une quinzaine d'organismes Hlm (SA ou groupes) sont soumis à cette obligation réglementaire » et qu'avec le processus de regroupement, « de plus en plus sont concernés ». Elle constate enfin que « les bailleurs s'interrogent sur leur responsabilité environnementale, sociétale et la notion de reporting extra-financier s'est développée avec la volonté de s'appuyer sur des éléments tangibles ». (News Tank Cities, 07/12/21)

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

### Relance de la production de Hlm en Nouvelle-Aquitaine

Inquiète de la chute de 45% du nombre d'opérations programmées depuis 2016, l'Union régionale de Nouvelle-Aquitaine a publié le 6 décembre 2021 un Livre blanc pour « relancer le logement social » dans la région. « Il y a 95 000 demandes de logement social en attente en Nouvelle-Aquitaine », constate Muriel Boulmier, la présidente de l'UR Hlm. Malgré une hausse d'environ 10% des agréments en passe d'être obtenus en 2021, l'année devrait se terminer avec « 8 500 à 8 700 agréments », contre 7 805 en 2020, alors que la région visait les 9 500 logements environ, rapporte Muriel Boulmier qui accuse la « frilosité » croissante des élus face à tout nouveau projet de construction : « Dans certains territoires, et en particulier depuis les élections municipales de 2020, il y a une vraie divergence entre ce que permet le PLU (Plan local d'urbanisme) et le nombre de logements véritablement acceptés par les élus, parfois sous la pression de la population », rapporte-t-elle. L'allongement progressif des délais de mise en service des logements déjà agréés inquiète également : il représente « un écart récurrent d'environ 1 500 logements chaque année, entre le nombre de logements sociaux programmés et ceux mis en service ». « Si 50% des logements agréés en 2013 étaient livrés au bout de 2 ans, ils sont seulement 34% de ceux agréés en 2018 à être livrés dans le même temps », analyse le cabinet

Wavestone. Ainsi, 5 200 logements sont à l'heure actuelle toujours en cours de développement, trois ans et demi après leur agrément. Le Livre blanc identifie de multiples obstacles pour inverser la tendance, outre les raisons politiques mentionnées : l'accès au foncier réduit, les nouvelles exigences de la RE2020, l'augmentation du coût des matériaux auxquels s'ajoute un degré de maturité de l'opération trop faible au moment de l'agrément. Mais également : des retards liés « *au marché* » (appels d'offres infructueux et des faillites de prestataires) et « *aux sujets opérationnels* » (impacts de la crise sanitaire, sinistres et aléas de chantiers, non-conformité des travaux). Parmi les solutions mises en avant par le Livre blanc, l'UR Hlm recommande notamment de créer des « *comités techniques opérationnels départementaux de suivi des opérations* » (CTOD) réunissant l'État, les élus, la Banque des Territoires et les organismes Hlm ; une revalorisation de la DGF ; la signature de plans triennaux de financement en territoires détendus avec un fléchage ciblé « *des crédits déconcentrés de l'État* » ; la création d'instruments financiers adaptés pour maîtriser l'accès au foncier ; ainsi que « *la création d'un cadre juridique territorialisé, autour de la notion d'opération d'intérêt local sur les principaux territoires à enjeux* ». (AEF, Sud-Ouest, 6/12/21 ; lemoniteur.fr, 7/12/21 ; News Tank Cities, 8/12/21)

### Création de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté

L'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne et son homologue franc-comtoise ont validé leur fusion le 3 décembre. Ce regroupement, qui a donné lieu à un traité de fusion, avait pour motivation originelle la réunion des deux anciennes régions en janvier 2016. « *Au-delà du rapprochement géographique et juridique, c'est aussi un acte fort pour exprimer l'importance de ce dossier du logement social dans notre région* », a expliqué François-Xavier Dugourd, vice-président de l'USH BFC. Pour rappel, 13% de la population régionale habitent un logement social, soit 350 000 personnes sur une population d'environ 2 808 000 d'habitants, pour lesquels 500 millions d'euros sont investis chaque année. Jean-Luc Vidon, président de la Fédération nationale des associations régionales (Fnar), présent à Dole à l'occasion de l'événement, a souligné qu'« *il est essentiel de regrouper tous les bailleurs sociaux à l'échelle d'un territoire au moment où les politiques du logement qui sont définies par l'État, qui en reste le garant, sont aujourd'hui de plus en plus mises en œuvre, déclinées et adaptées aux besoins de chaque territoire* ». Il a rappelé également que la région représente « *1 000 logements anciens détruits chaque année, 2 000 neufs construits pour 300 M€ de travaux, 2 500 rénovés sur le plan thermique et énergétique soit 125 M€ de dépenses ; 500 logements en accession sociale pour 65 M€ et environ 5 000 emplois générés dans la filière du BTP* ». Marie-Hélène Ivol, présidente de l'USH BFC, et François-Xavier Dugourd déplorent l'« *image négative* » dont est affligé l'habitat social, ils entendent démontrer que « *nous sommes à la pointe de l'innovation* » grâce à des vidéos d'interviews de locataires notamment. « *Nous gérons le maintien à domicile, l'intergénérationnel, les attentes des gens qui travaillent, prévoyons de l'habitat à proximité des écoles* », défendent les deux responsables, qui se considèrent comme des « *aménageurs du territoire* ». « *Étant donné les évolutions très importantes dans notre secteur, on a besoin d'avoir un acteur encore plus fort vis-à-vis des pouvoirs publics* », a affirmé par ailleurs François-Xavier Dugourd, en prévision de l'élection présidentielle de 2022, dans laquelle le secteur compte bien se faire entendre. (Le Bien Public, L'Est républicain, 4/12/21)

### BSB et Les Foyers rejoignent Procivis Logement social

BSB (Bâtiments et Styles de Bretagne) et Les Foyers sont deux ESH (Entreprises sociales pour l'habitat) appartenant au groupe CIB (Coopérative immobilière de Bretagne), spécialisée dans l'habitat social et solidaire dans le Grand Ouest. Elles ont signé le 3 décembre un pacte d'actionnaires officialisant leur entrée dans le groupe Procivis Logement social. En acquérant les 10 000 logements de ces deux ESH, Procivis Logement social gère désormais plus de 50 700 logements et produit en moyenne 1 300 logements par an. Leur entrée dans le réseau permet également aux ESH de se mettre en conformité avec l'obligation de regroupement de la loi ELAN. « *L'intégration au réseau Procivis Logement social permet d'asseoir la dynamique de développement au plus proche des besoins des maires et des collectivités locales, par une réponse toujours plus précise en termes de logement locatif social et d'hébergement spécifique, une particularité historique* », indique le groupe. De son côté, Yannick Borde, président de Procivis, annonce : « *Avec l'intégration des ESH BSB et Les Foyers au sein de Procivis Logement Social, notre réseau démontre son dynamisme en matière de logement social avec un objectif majeur : offrir à nos concitoyens des solutions de logement adaptées à chacun, à chaque moment de leur vie* ». (News Tank Cities, 06/12/21)

### Expérimentation d'un service de portage de repas à domicile en Saône-et-Loire

Le Creusot sera la première ville à expérimenter le portage de repas à domicile le midi. Ce nouveau service de l'Opac de Saône-et-Loire s'adresse dans un premier temps à une cinquantaine de personnes locataires, âgées de plus de 60 ans. Il s'agit pour le moment de la capacité maximale de production de

la cuisine centralisée, située à la résidence de la Couronne au Creusot gérée par l'Opac. Le principe est d'étudier les besoins afin d'étendre ce service à tout le département si le besoin s'en fait sentir. L'objectif est de parvenir à un coût de moins de dix euros par repas. « *Sur le territoire, on a une population qui est vieillissante, un peu plus qu'au national* », observe Anne-Claire Dorey, directrice du département habitat adapté et services. La livraison de repas est un moyen pour l'Opac de maintenir un lien avec ses locataires et de faire la promotion de ses animations dans ses différentes résidences. (Le Journal de Saône et Loire, 02/12/21)

### Les OPH de Brest, Rennes et Nantes fusionnent

En novembre, Brest Métropole Habitat (20 000 logements), Archipel Habitat (16 500) et Nantes Métropole Habitat (25 000) ont signé un partenariat de trois ans, devant leur permettre de renforcer leurs échanges, afin de mieux répondre aux besoins des exécutifs métropolitains. « *Les missions des offices évoluent* », témoigne Marc Patay, directeur général de Nantes Métropole Habitat. En particulier depuis que la loi Elan a élargi leurs prérogatives. Il ajoute que les élus métropolitains attendent aussi des offices davantage d'accompagnement des populations, en « *hyper-proximité* », et d'innovations. « *En tant qu'offices, nous construisons tous des stratégies autour de l'action publique et de l'intérêt général* ». Confrontés aux mêmes questions, sur des territoires aux enjeux semblables, les trois OPH (Offices publics de l'habitat) ont choisi d'apporter des réponses communes. Des groupes de travail thématiques, une plateforme collaborative et un annuaire commun vont donc être mis en place pour faciliter les échanges entre professionnels. L'objectif est de « *consolider un véritable réseau professionnel entre les équipes des trois OPH* ». Ceux-ci prévoient également de mutualiser leurs initiatives autour de la formation de gardiens d'immeubles et leurs expérimentations en matière de construction et de services aux locataires. « *À terme* », les trois offices envisagent aussi de mettre en place des groupements d'achat pour réaliser des économies d'échelle. (AEF, 06/12/21)

### La mairie de Paris investit pour le logement, sa « *priorité absolue* »

Le premier adjoint à la maire de Paris, Emmanuel Grégoire, a défendu le 8 décembre devant la presse son projet de budget primitif pour 2022. Un projet de « *sérieux* » et de « *rigueur* » qui sera débattu lors du prochain conseil de Paris, du 14 au 17 décembre. L'exécutif est décidé à « *continuer à investir* », en dépit des conséquences financières de la crise sanitaire, qui s'élèvent actuellement à 1,2 milliards d'euros (470 millions d'augmentation de dépenses, et 730 millions de perte de recettes). « *Nous avons fait le choix de ne pas ajouter la crise à la crise, en ne dégradant pas nos investissements* », explique Emmanuel Grégoire, qui regrette que l'État soit « *totalelement absent en matière de soutien à Paris* ». Ainsi, le projet de budget prévoit 1,65 milliards d'euros d'investissement, contre 1,55 milliard cette année. Le logement y est une « *priorité absolue* », assure Paul Simondon, adjoint en charge des finances, du budget, de la finance verte et des affaires funéraires. Dans le détail, les dépenses d'investissement pour l'aménagement des territoires et l'habitat s'élèvent à 650,7 millions d'euros (92,1 millions de plus qu'en 2021), et les dépenses de fonctionnement à 253,8 millions d'euros. L'habitat et le logement bénéficient d'une enveloppe de 346,1 millions, essentiellement au profit du logement social. La ville espère ainsi atteindre ses 25% de logements sociaux d'ici 2025, grâce à une importante opération de conventionnement de 2 442 logements répartis dans 53 groupes immobiliers. (AEF, 08/12/21)

## EN BREF

### Bourgogne-Franche-Comté

**L'Opac de Saône-et-Loire** a reçu un prix coup de cœur au concours « *Hlm partenaires des âgés* » au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat. Le jury a été sensible au développement d'une « *démarche globale structurante de l'accompagnement du vieillissement* », à son action en faveur du « *maintien à domicile par un habitat adapté* » et au repérage et à la lutte « *contre les fragilités et l'isolement social* ». (Le Journal de Saône et Loire, 03/12/21)

### Bretagne

**Archipel Habitat**, qui a reçu des mains d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, le Prix citoyen Hlm pour la requalification des tours Groix et Guérande à Rennes, devrait terminer la réhabilitation de la tour Guérande début 2022. La présidente de l'Union sociale pour l'habitat souligne qu'« *il y avait une cinquantaine de candidatures. Nous avons choisi la qualité de production et de rénovation. Ce projet montre ce qu'on peut offrir aux locataires de Hlm* ». Le bailleur social ajoute que la rénovation thermique devrait permettre de réduire la charge des locataires. Ce projet

constitué de quatre-vingts futurs appartements est le fruit de huit ateliers de concertation qui se sont tenus entre juillet 2017 et avril 2019. (*Ouest-France, 8/12/21*)

### **Grand Est**

**Plurial Novilia** va installer gratuitement des panneaux solaires sur les toits de 5 immeubles abritant 500 logements à Sault-lès-Rethel

(Ardennes) afin de réduire, jusqu'à 20%, la facture d'électricité des habitants. L'opération est financée par l'association Sol Solidaire, lancée par l'Ademe, l'Agence de la transition écologique, l'Union sociale pour l'habitat et d'autres grands acteurs. (*L'Ardennais, 04/12/21*)

[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