

#579

SYNTHÈSE DE PRESSE



10 DÉCEMBRE • 16 DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

Politique du logement et de la ville	2
Amendements au PLF 2022	2
Nouvelle charte de la laïcité dans les services publics	2
Les députés pour une pérennisation du SRU, avec des ajustements	2
Encadrement des loyers : les collectivités pourront sanctionner	2
Les propositions de Yannick Jadot sur le logement social	3
Les propositions d'Anne Hidalgo pour le logement et l'aménagement des territoires	3
Acteurs du logement et partenaires	3
La Fédération nationale des OPH constate « des mieux » et appelle à une vision de long-terme	3
50 propositions de Procivis Lab' pour atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette	4
Mal-logement des sans-papiers : le cri d'alerte de la Fondation Abbé Pierre	4
Le collectif Rénovons présente un « bouclier énergie »	4
Rapport annuel 2020 de l'Ancols	5
Architecture, urbanisme et développement durable	5
Une conférence sur la RE2020 et le logement social	5
Rénovation thermique et individualisation des frais de chauffage	5
Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales	6
Naissance de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté	6
Les propositions de l'URHlm d'Aquitaine pour le logement social	6
Une convention signée entre 1001 Vies Habitat et le Samu social	6
La métropole bordelaise en retard sur la loi SRU	6
En Loire-Atlantique, des chantiers bloqués par une grève chez Enedis	7
Le Pays Voironnais fait le bilan de son expérience de location active	7
Le succès des sociétés de coordination en Occitanie	7
EN BREF	8
Bretagne	8
Île-de-France	8
Hauts-de-France	8
Nouvelle-Aquitaine	8
Pays de la Loire	8
Outre-mer	8

Politique du logement et de la ville

Amendements au PLF 2022

Le projet de loi de finances pour 2022 a été adopté définitivement le 15 décembre à l'Assemblée nationale. L'un des amendements concerne la fiscalité de la construction de logements sociaux en Outre-mer : il étend le bénéfice des dispositifs de réduction d'impôt « *en faveur des investissements réalisés dans le secteur du logement social dans les collectivités d'Outre-mer et en Nouvelle-Calédonie, notamment aux travaux de démolition préalables à la construction de logements neufs* » et sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2022. Un deuxième amendement concernant le secteur élargit le régime du taux de TVA de 5,5 % à certaines opérations d'acquisition-amélioration financées en PLS. Le dernier amendement projette de faire évoluer la taxation des plus-values de cession sur les titres des foncières solidaires disposant du mandat SIEG. Le paquet d'amendements comprend aussi une précision sur l'articulation du bouclier tarifaire des dépenses énergétiques ; un assouplissement de la clause de mixité sociale concernant le taux réduit de la TVA de 10 % dont bénéficient, sous certaines conditions, les livraisons de logements locatifs intermédiaires. Puis, l'amendement 758 du Gouvernement vise à préciser les modalités d'entrée en vigueur de la transformation du dispositif d'abattement au titre des revenus fonciers « Louer abordable » en une réduction d'impôt. Plusieurs amendements traitent par ailleurs des dispositifs zonés et de l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV. Le dispositif « Louer abordable » a pour sa part été révisé pour devenir un crédit d'impôt et prolongé sous sa nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024. Le PLF 2022 amendé prolonge également d'une année le « Censi-Bouvard » qui devait arriver à échéance le 31 décembre 2021 et renforce et prolonge jusqu'au 31 décembre 2023, l'éco prêt à taux zéro (éco-PTZ). (AEF, 9 et 10/12/21 ; La Correspondance économique, 15/12/21 ; le Bulletin Quotidien, 16/12/21)

Nouvelle charte de la laïcité dans les services publics

Marlène Schiappa, ministre chargée de la Citoyenneté, vient de présenter la nouvelle charte de la laïcité dans les services publics, en vertu de laquelle la neutralité religieuse est étendue aux délégataires du service public, « *c'est-à-dire les CAF, les gardiens d'immeubles [d'un organisme Hlm], les opérateurs de transport dans certaines régions et départements, etc.* », a-t-elle précisé, expliquant que cela signifie « *pas de signes ostentatoires religieux, pas de pratiques de prosélytisme etc.* », et ceci à partir du 1^{er} janvier prochain. Cette mesure a été prévue dans l'article 1er du premier chapitre de la loi « confortant le respect des principes de la République », qui a été promulguée le 25 août dernier. (Libération, 14/12/21)

Les députés pour une pérennisation du SRU, avec des ajustements

Le 9 décembre, après plusieurs heures de débats dans le cadre de l'examen du titre III du projet de loi 3DS, relatif à l'urbanisme et au logement, les députés ont donné leur feu vert à une pérennisation du dispositif SRU. Des « *objectifs de rattrapage* » sont évidemment prévus pour les communes en retard, ainsi que des modalités d'adaptation pour celles rencontrant des « *difficultés objectives* ». Le texte prévoit également plusieurs ajustements pour adapter les critères d'exemption, notamment pour tenir compte du manque d'attractivité de certaines communes, ou d'une faible demande en logement social. Celles-ci pourront donc passer avec l'État et l'intercommunalité un « *contrat de mixité sociale* », répondant « *aux besoins de différenciation et de territorialisation exposé par de nombreuses communes* », selon Emmanuelle Wargon, ministre du Logement. Les députés de la majorité, du PCF et de Libertés et territoires, ont uni leurs forces autour d'amendements identiques pour instaurer un objectif de rattrapage SRU à l'échelle des arrondissements. Une disposition d'ailleurs promue par l'Union sociale pour l'habitat et le député des Bouches-du-Rhône Saïd Ahamada, dans son rapport *Égalité des chances sous l'angle de l'équité territoriale*, et qui s'appliquera à Paris, Lyon et Marseille. (AEF, AFP, Batirama, 10/12/21)

Encadrement des loyers : les collectivités pourront sanctionner

Des amendements au projet de loi dit « 3DS » relatif à la décentralisation et à la différenciation ont été votés le 14 décembre à l'Assemblée nationale, afin de déléguer aux collectivités locales volontaires le pouvoir de sanctionner les bailleurs qui ne respecteraient pas le mécanisme d'encadrement des loyers. Pour la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, il est « *cohérent* » que les collectivités, et non plus les préfets, aient la « *capacité de faire respecter elles-mêmes les règles* ». Le député Stéphane Peu, qui avait lui-même présenté un amendement dans le même sens, estime également que « *pour que ça marche, il faut qu'il puisse y avoir des sanctions* » et que cela soit décidé « *au plus*

près du terrain ». Les chiffres de l'Observatoire de l'encadrement des loyers à Paris ont montré en novembre qu'entre 2020 et 2021, 35 % des logements parisiens proposés à la location dépassaient les plafonds prévus par la loi. De son côté, Mickaël Nogal, co-rapporteur du projet de loi 3DS, a précisé que seulement 10 amendes administratives avaient été dressées par la préfecture d'Île-de-France depuis 2019, alors que celle-ci avait été saisie de 98 dossiers. Pour Ian Brossat, adjoint au logement à la mairie de Paris, cette mesure permettra de « *sortir de cette situation d'impunité dans laquelle un bon tiers des propriétaires se permet de dépasser l'encadrement des loyers sans que rien ne leur arrive* ». (L'AFP, 15/12/21)

Les propositions de Yannick Jadot sur le logement social

Yannick Jadot a tenu sa première réunion de candidat à l'élection présidentielle ce 11 décembre à Laon, en Picardie. Concernant le logement, il a listé plusieurs propositions de son programme. Ainsi, le candidat écologiste désire supprimer les garanties et les cautions pour les locataires et les remplacer par une garantie universelle des loyers, en parallèle d'une mise « *à disposition des collectivités des moyens de lutter réellement contre l'évaporation des logements via Airbnb et les autres plates-formes* ». Mais surtout, il veut « *investir massivement* » dans les logements sociaux. Sa volonté est d'en construire 700 000 sur le quinquennat, soit 15 000 de plus que l'objectif annuel actuel, et rénover 800 000 logements « *à condition qu'ils restent dans le parc social pendant 20 ans* ». À plus long terme, il parle de « *mettre en place une politique de rénovation des logements accessible aux ménages modestes, par exemple par une avance complète du coût des travaux par les énergéticiens* », afin de « *relancer et diversifier* » la production Hlm. Il entend aussi renforcer les sanctions pour les communes « *qui s'entêtent à refuser leurs obligations* » SRU. « *Au-delà des amendes infligées, la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme sera, dans leur cas, transférée à l'État le temps nécessaire à l'atteinte des quotas de la loi* ». Il est également question de repenser « *totalemment* » la politique d'accès au logement, « *en commençant par réenchanter la ville dense, la rendre plus agréable, plus accueillante* ». Enfin, « *l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 devra être tenu* ». Pour lutter contre la « *bétonisation* », le candidat entend généraliser les plans d'urbanisme bioclimatiques et imposer des espaces extérieurs dans chaque programme neuf. (AEF, 14/12/21)

Les propositions d'Anne Hidalgo pour le logement et l'aménagement des territoires

La candidate PS, Anne Hidalgo, a présenté son projet présidentiel ce 12 décembre, à Perpignan. Elle a réitéré sa volonté de bâtir un projet fondé sur « *l'écologie et la justice sociale* », qui se retrouve dans ses premières propositions en matière d'habitat. Nathalie Appéré, la maire de Rennes chargée de l'élaboration du volet « *République des territoires* » pour la candidate, affirme « *la nécessité d'un bouclier logement, ce qui signifie que personne ne devrait être contraint de consacrer plus d'un tiers de ses revenus au financement de son logement* ». Le PS mise sur la relance de la construction, notamment de logements sociaux, même s'il n'a pas chiffré d'objectif précis. « *Il faut redonner aux bailleurs sociaux la capacité à construire* », résume Nathalie Appéré, précisant : « *Nous nous engageons à supprimer la RLS, à réévaluer les APL et à réinvestir dans les aides à la pierre, en cofinancement avec les collectivités* ». Elle le résume par « *un réengagement de l'État dans une politique du logement décentralisée* ». Mme Hidalgo avait profité du dernier Congrès Hlm pour se prononcer sur la création d'outils fonciers « *à l'échelle des régions* », où « *se retrouveraient* » la Caisse des Dépôts, l'État, les collectivités territoriales et les régions. De plus, la candidate entend financer un vaste plan de rénovation énergétique des logements, via une « *prime climat* ». Un dispositif « *universel et indexé sur les revenus* », reposant sur un « *mix entre subvention et avance remboursable* » financé par un ISF climatique et la taxation des logements vacants et des passoires thermiques. Enfin, elle propose un PLU bioclimatique, « *la pièce maîtresse de l'urbanisme durable pour mieux anticiper, atténuer ou s'adapter aux dérèglements climatiques* ». (AEF, 14/12/21)

Acteurs du logement et partenaires

La Fédération nationale des OPH constate « des mieux » et appelle à une vision de long-terme

La Fédération nationale des Offices publics de l'habitat (FOPH), qui s'appuie sur les chiffres publiés fin septembre par l'Observatoire de la Production Locative, annonce le 14 décembre que l'objectif gouvernemental de 120 000 logements sociaux agréés pour 2021 ne sera pas rempli et « *qu'on devra se contenter d'environ 100 000, voire moins. Il en faudrait donc 150 000 en 2022 pour atteindre l'objectif du protocole, 250 000 agréments sur deux ans !* ». Pour le président de la FOPH, Marcel Rogemont, ce bilan était « *prévisible* » « *tant les conditions économiques n'étaient, ne sont pas, réunies pour créer un vrai choc de l'offre : la baisse des recettes des organismes Hlm à cause de la*

RLS, l'augmentation des coûts de construction, la rareté et le coût du foncier, sont autant de freins à une hausse de la construction ». La FOPH, qui n'avait pas signé le protocole sur la production de logements, car il « affiche des ambitions irréalistes » et ignore les autres priorités du Gouvernement - la rénovation urbaine et la réhabilitation thermique - appelle à « une vision de long-terme ». La FOPH se réjouit toutefois des très bons chiffres comme l'augmentation de 57 % des logements réhabilités thermiquement en 2021 ; l'avancement des programmes de démolition de logements, la hausse du nombre d'agrément déposés par les offices de 3 % hors production Anru, tout cela « malgré un nombre d'offices en diminution », précise la FOPH. Marcel Rogemont demande donc à « amplifier et inscrire dans la durée ces résultats encourageants mais insuffisants » et à « rediscuter de l'impact négatif de la RLS et de la baisse du taux de TVA à 5,5 % sur l'ensemble des investissements Hlm ». (ImmoWeek, 14/12/21 ; Batiactu ; News Tank Cities, 15/12/21)

50 propositions de Procvivis Lab' pour atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette

Yannick Borde, le Président de Procvivis, présente 50 propositions dans le contexte de l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN). Ces propositions sont issues de plus de six mois de travail avec les partenaires de Procvivis Lab, l'Union sociale pour l'habitat, l'UNAM (Union nationale des aménageurs), la FFB, Qualitel, la fédération des Scot et avec des personnalités comme Rollon Mouchel-Blaisot, directeur du programme « Action Cœur de Ville ». « Nous partageons l'objectif de la loi Climat et du ZAN. La question est de les traduire de façon pragmatique, dans un rapport à la densification pas toujours compris partout. Il faut rendre la densité acceptable et acceptée. Et arrêter d'opposer logements collectifs et maisons individuelles », déclare Yannick Borde. Ces propositions s'articulent autour de quatre grands axes : consommer moins de terres disponibles et d'espaces naturels ; construire plus dense et désirable, en répondant au besoin annuel de logements neufs estimé à 500 000 unités ; construire plus « vert » en prenant en compte la durée de vie du bâtiment et la production de CO² ; rendre applicables immédiatement les mesures et dans l'intérêt général. Certaines de ces propositions, apportées à la campagne de l'élection présidentielle, sont en attente d'application, avec notamment trois décrets prévus au début 2022 visant les Srdadet (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), la nomenclature des sols artificialisés et la réalisation des bilans locaux de l'artificialisation, selon Stella Gass directrice de la Fédération nationale des Scot. Celle-ci affirme que « le foncier est le nerf de la guerre. Le ZAN nous oblige à repenser le modèle d'aménagement du territoire. Il faut aider les élus à progresser dans leurs stratégie et tactique foncières ». (News Tank Cities, 14/12/21)

Mal-logement des sans-papiers : le cri d'alerte de la Fondation Abbé Pierre

La Fondation Abbé Pierre a publié le 9 décembre, après quatre ans d'enquête, son premier cahier consacré au mal-logement des personnes « à droits incomplets ». Pauline Portefaix, la coordinatrice de cette publication, basée sur de nombreux témoignages, souligne que « la précarité administrative crée du mal-logement ». « L'accès au logement social est impossible, l'accès au logement privé est très difficile », ce qui fait « prospérer les marchands de sommeil » ajoute-t-elle. 600 000 à 700 000 personnes vivent sans titre de séjour sur le territoire français. Manuel Domergue, le directeur des études de la Fondation, indique que leurs situations sont très souvent « invisibles » et que ces personnes « se débrouillent et vivent dans des situations de mal-logement pendant des années ». L'hébergement d'urgence inconditionnel, seule réponse à cette situation, s'éternise et coûte cher, même si d'autres réponses sont « bricolées » par la société civile pour « compenser les défaillances de l'État ». L'étude se penche sur d'autres initiatives menées par des acteurs plus institutionnels, comme le Samu social de Paris, avec sa plateforme Agate (accompagnement global pour l'accès aux droits et à la lutte contre les exclusions), mais pour la Fondation, des réponses plus structurelles sont nécessaires via trois leviers : le premier est de « permettre l'accès et le maintien dans un hébergement ou un logement digne » quel que soit le statut administratif. Les deux autres concernent les mineurs non accompagnés et leur mise à l'abri, ainsi que l'accélération de l'obtention d'un titre de séjour pour les mineurs non accompagnés devenus majeurs. (AEF Info, 09/12/21)

Le collectif Rénovons présente un « bouclier énergie »

Le collectif Rénovons, qui regroupe plus de 40 organisations, dont la Fondation Abbé Pierre, le Secours catholique, Soliha..., s'est invité dans la campagne présidentielle le 13 décembre en présentant son « bouclier énergie » : « dix mesures indispensables et indissociables » pour accélérer la rénovation des logements et réduire la précarité énergétique. Le coordinateur de l'initiative, Danyel Dubreuil, évoque « une hausse des prix de l'énergie inconnue ces dernières années », qui explique que quatre de ces mesures sont à effet immédiat : porter le chèque énergie du Gouvernement à 700 euros par an pour les ménages en grande difficulté, l'interdiction des coupures d'électricité, l'abondement des fonds de solidarité logement par les fournisseurs d'énergie, préciser le rôle et les moyens dont vont disposer les caisses d'allocations familiales dans la médiation entre propriétaires et

locataires dans la perspective de l'interdiction de location des passoires thermiques. Le collectif réclame une loi de programmation pluriannuelle pour la rénovation énergétique des bâtiments regroupant l'ensemble des moyens budgétaires, réglementaires, fiscaux et financiers pour atteindre les objectifs. Il souhaite une amélioration du repérage des situations de précarité énergétique et demande la mise en place d'une obligation de rénovation des logements à l'horizon 2030. « *Il faut un investissement public de quinze milliards d'euros chaque année pour rénover 27 millions de logements énergivores d'ici à 2050* », affirme Danyel Dubreuil. (AEF, 13/12/21)

Rapport annuel 2020 de l'Ancols

L'Ancols a présenté le 1^{er} décembre son « Rapport public annuel de contrôle 2020 » dans lequel elle souligne l'amélioration de la gestion des bailleurs sociaux. On peut y lire que son activité de contrôle se caractérise en 2020 par « *trois principales évolutions s'adaptant à l'environnement dans lequel elle agit, afin d'accompagner les transformations des acteurs du secteur* ». Ces évolutions sont : le nombre d'organismes contrôlés dans le cadre d'un groupe (47, pas loin de la moitié des organismes contrôlés en 2020) ; la dématérialisation des procédures et des modalités de contrôle et enfin l'évolution de la doctrine générale de contrôle et de suites « *qui vise à faire évoluer les organismes dans leurs pratiques afin d'éviter les manquements* ». Le rapport comprend des focus sur deux groupes (3F et Valophis) et sur une SEM (Semcoda), ainsi que trois zooms territoriaux sur la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, la Guadeloupe et la métropole Aix-Marseille-Provence. Il repose sur 99 contrôles engagés en 2020, à l'occasion desquels 815 manquements ont été relevés, soit une diminution de 12 % en trois ans. 2 % des manquements relevés ont conduit à une proposition de sanction à la ministre chargée du Logement. La directrice générale de l'Ancols, Rachel Chane-See-Chu, voit dans ces évolutions le signe « *d'une dynamique d'amélioration permanente du fonctionnement des organismes et du secteur contrôlés* ». (Banque des Territoires, 13/12/21)

Architecture, urbanisme et développement durable

Une conférence sur la RE2020 et le logement social

Cadre de Ville et l'Afpols, en partenariat avec la Maison de l'Architecture en Île-de-France, organisent le 27 janvier prochain une conférence intitulée : « *RE2020 et logement social : quelle architecture à l'heure de la transition écologique ?* ». La RE2020, qui définit les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions, entrera en application le 1^{er} janvier 2022. Elle vise à accélérer la décarbonation du secteur de la construction et s'inscrit dans l'engagement de diminuer les gaz à effets de serre et d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Les stratégies de développement et les pratiques professionnelles de nombreux métiers et du logement social vont s'en trouver profondément modifiées. La conception architecturale des opérations d'habitat social devra évoluer, comme les relations entre les architectes et la maîtrise d'ouvrage. Il s'agit donc, au travers de cette conférence, de décrypter la RE2020 et de réfléchir à sa mise en œuvre. (Cadre de Ville, 16/12/21)

Rénovation thermique et individualisation des frais de chauffage

La mission d'information flash sur « la baisse des émissions de CO2 et la limitation de l'effet de serre par une maîtrise de la consommation d'énergie domestique dans les immeubles chauffés collectivement » observe que le dispositif d'individualisation des frais de chauffage (IFC) dans les immeubles d'habitation chauffés collectivement, s'il présente des avantages dans le contexte de la stratégie bas carbone, reste « *peu appliqué* ». L'IFC est pourtant obligatoire pour les immeubles consommant plus de 80 kWh par mètre carré et par an, ce qui représente plus de 3,5 millions de logements. « *Seuls 30 % à 35 % des immeubles concernés par l'IFC en sont équipés, contre plus de 90 % dans d'autres pays européens comme la Belgique, les Pays-Bas, l'Allemagne ou l'Autriche* », s'étonne Marjolaine Meynier-Millefert, co-rapporteuse à la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale. Si des sanctions sont prévues en cas de non-respect de cette mesure, le contrôle « *ne constitue pas une priorité de l'administration* », regrette la mission flash. L'une des raisons de la faible application de l'IFC est que les bailleurs sociaux estiment qu'elle va à l'encontre du principe de solidarité. D'autres s'interrogent sur le rapport coût-bénéfice de l'IFC. La mission flash préconise le lancement d'une campagne de communication sur les bénéfices financiers et environnementaux de l'IFC, mais aussi l'intégration des données relatives à ce dispositif dans l'enquête annuelle à laquelle les bailleurs sociaux doivent répondre pour l'actualisation du RPLS. (AEF, 15/12/21)

Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales

Naissance de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté

L'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne et celle de Franche-Comté, réunies en assemblée générale extraordinaire le 3 décembre à Dole, ont acté leur fusion-absorption. Dès le 1^{er} janvier prochain, l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté verra donc le jour. Marie-Hélène Ivoll, sa présidente, explique : « *la fusion-absorption va simplifier notre organisation et les circuits de décisions, avec une seule instance* ». La nouvelle structure sera dirigée par Anne Schwerdorffer, anciennement à la tête de l'Union sociale pour l'habitat de Franche-Comté, et sera basée à Dijon mais aussi implantée à Besançon, « *afin de conserver un niveau de proximité* ». Elle compte 29 organismes adhérents, dont Territoire Habitat, Habellis, Domanys, BFC Promotion Habitats et Néolia Ensemble. Les bailleurs sociaux logent près de 13 % des habitants de la région, soit 350 000 personnes. Des « *acteurs économiques importants* » qui « *injectent dans l'économie régionale 500 millions d'euros par an : 125 millions pour la rénovation du parc Hlm, 300 millions dans la construction de logements neufs* » et environ 75 millions dans des programmes de démolition. Parmi les grands enjeux, elle vise le développement des relations avec les petites communes qui détiennent un patrimoine qu'elles souhaitent rénover pour y créer des logements, pour « *ramener des familles dans les villages ruraux* ». Elle veut également « *représenter les organismes adhérents des deux associations auprès des instances régionales de Bourgogne-Franche-Comté* » et valoriser les actions innovantes des organismes de logement social de la région. (*Journal du Centre, 12/12/21 ; AEF, La Gazette de Bourgogne, 13/12/21 ; Traces Écrites News, 16/12/21*)

Les propositions de l'URHlm d'Aquitaine pour le logement social

Muriel Boulmier, présidente de l'Union régionale Hlm de Nouvelle-Aquitaine, et deux de ses trois vice-présidents, Emmanuel Picard et Jean-Luc Gorce, ont présenté une nouvelle initiative pour relancer la construction de logements sociaux. « *Il y a 95 000 ménages en demande de logements sociaux en attente dans notre région* », souligne Muriel Boulmier. D'ici 2030, ce sont 23 000 nouveaux ménages de plus qu'il faudra loger en Nouvelle-Aquitaine, dont beaucoup seront éligibles au logement social. Muriel Boulmier vise notamment la loi de compensation par les bailleurs sociaux de la baisse des APL. Dans la région, la compensation est montée à « *100 millions d'euros à l'année. Ce qui s'est soldé par de plus en plus de marchés infructueux, car devenus trop chers* ». Pour finir, il devrait manquer entre 800 et 1 000 logements dans la programmation des logements sociaux à construire. En guise de solutions, l'URHlm propose plusieurs leviers : donner plus de moyens aux collectivités locales ; développer la concertation pour sécuriser les permis de construire ; créer des comités techniques territoriaux de maturité des opérations ; réguler les transactions entre opérateurs privés et publics ; faciliter l'accès aux fonciers privés ou publics au-delà des fonciers de l'État ; flécher des crédits déconcentrés de l'État pour faciliter le développement et la revitalisation des territoires. (*La Tribune, 10/12/21*)

Une convention signée entre 1001 Vies Habitat et le Samu social

1001 Vies Habitat et la plateforme pluridisciplinaire Agate (accompagnement global pour l'accès aux droits et à la lutte contre les exclusions) du Samu Social de Paris ont signé le 13 octobre une convention pour faciliter l'accès à un logement Hlm à des familles hébergées à l'hôtel. En effet, sur environ 1 000 ménages hébergés à l'hôtel et accompagnés par le Samu social de Paris, « *300 ont une demande de logement social active, dont 80 ont été reconnus prioritaires Dalo* », relève Anne-Ségolène Goumarre, directrice des équipes mobiles au Samu social. Si un appartement du bailleur social se libère, la convention donne la priorité aux personnes inscrites sur la plateforme. « *On voit souvent l'entrée dans un logement comme quelque chose de positif, mais c'est aussi une période de rupture pour toute la famille, qui change également d'interlocuteurs pour l'accompagnement social* », explique Mme Goumarre. De sorte que les équipes du Samu social pratiquent un suivi des ménages jusqu'à quelques mois après leur emménagement. Cette période de transition est aussi importante pour « *lever les craintes de la part de l'occupant et des équipes de gestion locative du bailleur social* », indique Julien Méreaux, responsable cohésion sociale et territoriale chez 1001 Vies Habitat, qui poursuit : « *Nous travaillons avec une constellation de travailleurs sociaux et nous avons besoin de faire la synthèse de toutes les actions et de mieux nous coordonner pour assurer le relais* ». (*AEF, 14/12/21*)

La métropole bordelaise en retard sur la loi SRU

Avec 26 327 logements sociaux (18,58 % des logements totaux), la métropole bordelaise n'atteint pas le seuil de 25 % imposé par la loi SRU. « *La pression est énorme sur le parc social, car nous avons autour de 15 000 demandes en attente à Bordeaux, et on n'attribue qu'un logement pour dix demandes* », précise Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux en charge du logement. Le

mairie de Bordeaux, Pierre Hurmic, avait néanmoins déclaré, lors du Congrès Hlm, vouloir maintenir « *le rythme de construction de 3 000 logements annuels, pour répondre à notre programme local de l'habitat. Nous augmentons le pourcentage de logements sociaux à réaliser de 35 % à 40 % en locatif et 10 % en accession sociale à la propriété. À Bordeaux même, cela implique la construction de 1 500 logements sociaux chaque année* ». La mairie mise aussi sur le bail réel solidaire, dont pas moins de 1 000 devraient bientôt être construits. De plus, le prochain PLU prévoit d'abaisser le seuil à partir duquel les opérations immobilières doivent prévoir des logements locatifs sociaux. Cette révision pourrait permettre de produire du Hlm dans le diffus, ailleurs que dans les opérations d'aménagements où se concentre la production. En effet, Bordeaux souffre d'une présence déséquilibrée de logements sociaux entre ses quartiers. Le même constat se fait au niveau des communes de la métropole, dont certaines ont vu leur part de logements sociaux reculer. En 2019, 9 des 15 communes en déficit ont ainsi dû s'acquitter de pénalités. Si toutes atteignaient le seuil de 25 %, 15 000 nouveaux logements seraient créés. (*Rue89Bordeaux, 13/12/21*)

En Loire-Atlantique, des chantiers bloqués par une grève chez Enedis

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire estiment qu'en raison d'une grève chez Enedis, qui bloque les raccordements électriques des chantiers, dans la métropole nantaise principalement, plus de 2 000 logements, dont 30 opérations regroupant 800 sociaux, sont privés de raccordement au réseau, sans aucune visibilité sur les reports de date. « *Outre le fait que cela intervient dans un contexte de pénurie de logements qui ne peut qu'être aggravée, certaines situations s'avèrent dramatiques socialement car les locataires ou les accédants qui devaient emménager sur cette fin d'année 2021 se retrouvent sans logement* », s'inquiète l'Union sociale pour l'habitat, qui demande à Enedis de trouver des « *solutions alternatives* » avant Noël. Après deux mois de grève, la direction d'Enedis Pays de la Loire, en concertation avec l'Union sociale pour l'habitat et les promoteurs privés, a dressé une liste des interventions les plus urgentes à réaliser, « *afin d'éviter que des gens se retrouvent à la rue ou doivent être relogés* », explique Nicolas Renault, directeur délégué d'Enedis, selon lequel 400 logements sociaux ont pu être raccordés et les 400 restant le seront d'ici fin décembre. (*LeMoniteur.fr, 09/12/21 ; Presse Océan, 14/12/21*)

Le Pays Voironnais fait le bilan de son expérience de location active

En 2014, l'agglomération du Pays Voironnais s'est lancée dans l'expérimentation de « *location active* ». Cette démarche inverse le processus habituel, en incitant le demandeur à se positionner sur les offres de son choix plutôt que d'attendre des propositions. Les trois principaux bailleurs, représentant 95 % du parc, ont ainsi fléchi 25 % de leurs offres dans un « *pot commun* » sur le site bienveo.fr, créé par l'Union sociale pour l'habitat. « *L'impact a été net : les refus ont diminué* », analyse Alyne Motte, vice-présidente habitat de l'EPCI. Le processus est d'ailleurs efficace pour tous, puisque les bailleurs peuvent n'instruire que les dossiers des demandeurs. Aujourd'hui, le concept est pleinement intégré à la politique d'attribution intercommunale. Néanmoins, l'élue précise que celui-ci n'est pas adapté pour les personnes en difficulté. Elles « *n'y trouvent pas leur compte* », car « *il leur faut une association ou un intermédiaire pour leur venir en aide dans leurs démarches* ». Cependant, si la location active n'a pas vocation à être généralisée, elle permet tout de même aux professionnels de se concentrer sur l'accompagnement des ménages en difficulté. (*Banque des Territoires, 14/12/21*)

Le succès des sociétés de coordination en Occitanie

En région Occitanie, huit SAC se sont constituées, ou sont sur le point de l'être, impliquant au total une trentaine d'organismes. Certains ont trouvé des partenaires « naturels » dès l'adoption de la loi Elan, comme la SAC Garonova. Sabine Veniel-Le Navennec, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat en Occitanie Midi et Pyrénées, observe que si « *la dimension politique est souvent un facteur de regroupement (...) le statut sous lequel est créée la société de coordination est déterminant* ». « *Certains offices ont préféré privilégier une SAC coopérative, quitte à ce qu'elle se monte avec d'autres types de bailleurs sociaux, pour s'assurer un poids équivalent dans la gouvernance, quelle que soit la taille du parc de chacun* », explique-t-elle. La restructuration du tissu Hlm s'accompagne d'une rationalisation des outils aux mains des collectivités, même en dehors de toute obligation légale, comme à Montpellier où la mairie veut regrouper la SERM et l'office Hlm ACM Habitat. La rationalisation touche aussi le niveau départemental : le conseil départemental des Pyrénées-Orientales a par exemple organisé « *le rapprochement entre deux de ses outils : l'Office 66, dont il est la collectivité de rattachement, et Roussillon Habitat dont il est l'un des actionnaires majeurs* », tout comme l'Hérault qui « *a voulu garder un unique outil de construction et de développement du logement locatif social* », explique le directeur général de l'office Hérault Logement, Gilles Dupont, qui travaille désormais à la création d'une SAC avec une ESH filiale d'Action logement immobilier. « *Il ne faut pas qu'on cultive un splendide isolement* », remarque-t-il. (*AEF Info, 14/21/21*)

EN BREF

Bretagne

L'OPH Fougères Habitat (50 collaborateurs et 3 500 logements) se rapproche de Néotoa (330 collaborateurs et 22 000 logements) dans le cadre de la loi Elan. Ensemble, les deux bailleurs sociaux forment une SAC nommée Yuti, regroupant 25 500 logements en Ile-et-Vilaine, en Côtes-d'Armor et dans le Morbihan. (*Le Journal des Entreprises*, 15/12/21)

Île-de-France

Damien Vanoverschelde, directeur général de Hauts-de-Seine Habitat, a été élu à l'unanimité le 16 décembre 2021, président de l'AORIF, pour trois ans. Il succède à Jean-Luc Vidon, qui occupait cette fonction depuis décembre 2014 et qui a pris la présidence de la Fnar en septembre. (*AEF, ImmoWeek, News Tank Cities, Le Journal du Grand Paris*, 16/12/21)

Hauts-de-France

Flandre Opale habitat (FOH) s'est lancé dans un programme de rénovation urbaine piloté par l'Anru dès 2007, avec la démolition des logements les plus vieillissants à Petite Synthe (Dunkerque). Aujourd'hui, Dunkerque ayant été retenu comme bénéficiaire du NPNRU, FOH va poursuivre ses objectifs d'aménagements de certains quartiers et va démolir deux résidences. (*Le Journal des Flandres*, 15/12/21)

Nouvelle-Aquitaine

La coopérative d'Hlm le COL alerte sur le nombre trop important d'organismes fonciers solidaires. Selon son directeur général, il y a

un risque de spéculation foncière du à cette concurrence entre organismes. Devant la difficulté de faire du logement abordable, il évoque la solution d'un plafonnement du prix du foncier dans l'agglomération Pays basque. (*Le Moniteur*, 10/12/21)

Pays de la Loire

L'office Hlm Silène a lancé le 10 décembre un plan de sécurité visant à réduire le trafic et les violences dans les halls d'immeubles, avec notamment l'installation de caméras de vidéosurveillance et de digicodes dans ces espaces. Un nouveau règlement prévoit en outre la possibilité d'expulser les locataires condamnés pour trafic de drogue ou trouble du voisinage. Des associations se sont émues de l'injustice de cette punition pour les locataires vivant avec la personne condamnée. (*CNews*, 10/12/21)

Outre-mer

Hippocampe Habitat, société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) basée à Mamoudzou (Mayotte), vient de recevoir son agrément de la part de Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique. Elle vise à produire des logements en accession sociale à la propriété. Rachadi Saïndou, président de la Cadema, devient président d'Hippocampe habitat, qui a été créé par les deux communautés d'agglomération de Mayotte (la communauté d'agglomération Dembéni - Mamoudzou et la communauté de communes Sud) avec l'appui des Coop'Hlm. (*News Tank Cities*, 13/12/21)

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

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Contact

Secrétariat de la Direction de la communication – dcom@union-habitat.org – 01 40 75 79 01