

## SOMMAIRE

<b>Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat</b>	<b>2</b>
L'Union sociale pour l'habitat s'invite dans la campagne présidentielle	2
Le tour d'horizon de l'Union sociale pour l'habitat	2
État des lieux des regroupements des ESH et OPH dans 12 régions	3
Programme de recherche : « Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables »	3
EN BREF	4
<b>Politique du logement et de la ville</b>	<b>4</b>
Emmanuel Macron devant le Congrès de la Fédération des acteurs de la solidarité	4
Pauvreté, hébergement, logement : les promesses de 5 des candidats à l'Elysée	4
Eric Zemmour veut supprimer la loi SRU	5
La RE2020 entre en vigueur	5
Une circulaire sur la mobilisation du foncier public pour le logement social	5
Le programme Totem du Puca retient 16 groupements	5
EN BREF	6
<b>Acteurs du logement et partenaires</b>	<b>6</b>
Faire du droit au logement « un droit universel »	6
La CNL fait ses propositions sur le logement pour l'élection présidentielle	7
DPE : la Fnaim redoute un grand nombre de passoires thermiques	7
Le Cese veut faciliter l'accès au logement pour les jeunes en métiers en tension	7
EN BREF	8
<b>Architecture, urbanisme et développement durable</b>	<b>8</b>
Surélever les immeubles pour accélérer leur transition écologique ?	8
<b>Vie des régions, actualité des organismes &amp; des collectivités locales</b>	<b>8</b>
Action Logement et CDC Habitat mobilisés face au défi du logement	8
Habitat social en Occitanie appelle à ne plus ponctionner les bailleurs sociaux	8
Yvelines : le dispositif Prévention carence soutient 44 communes	9
EN BREF	9

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

### L'Union sociale pour l'habitat s'invite dans la campagne présidentielle

Le 10 janvier, lors de la conférence de presse de rentrée organisée par l'Union sociale pour l'habitat (USH), la présidente Emmanuelle Cosse a appelé à « *une plus grande mobilisation du Premier ministre et du président de la République* » et cela « *jusqu'au dernier jour de la mandature* ». La présidente a également rappelé qu'il était primordial pour les candidats à l'élection présidentielle de se saisir de la question du logement. Le Mouvement Hlm va organiser le 9 mars prochain une demi-journée baptisée « *l'Alliance pour le logement abordable, grande cause nationale du quinquennat* » en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et la Fédération française du bâtiment (FFB). Ce sera l'occasion pour les prétendants à l'Élysée de venir décliner leurs propositions pour le logement. Elle attend d'eux qu'ils « *présentent leur discours, loin des caricatures qui ont pu être entendues chez certains sur le logement social, qui sert souvent de cible* ». La présidente de l'USH regrette que « *certain candidats à la présidentielle n'aient pas le courage de s'attaquer à des sujets structurants et importants pour le pays* » tandis que d'autres « *pensent que c'est bien de dire du mal des Hlm car cela plaît, mais ils sont à la remorque de l'opinion publique* ». En effet, d'après une enquête réalisée par BVA en juillet 2021, 56 % des Français sont favorables à une politique d'augmentation de l'offre de logements sociaux. Il faut ajouter que le logement occupe une place prépondérante dans le pouvoir d'achat des ménages. Le 13 janvier, l'Union sociale pour l'habitat a lancé une campagne de communication grand public sur le thème « *La France a besoin de toits* », pour promouvoir le logement social dans la presse. Fin janvier est prévue une série de podcasts intitulée « *Bienvenue dans mon Hlm* », elle donnera la parole aux locataires et à des experts du secteur. L'USH a également organisé depuis plusieurs mois une série de réunions avec les associations régionales Hlm permettant de « *mettre à plat un certain nombre de propositions à soumettre aux candidats* » et a lancé une page web « *Pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique* », consacrée aux élections de 2022. De plus, à l'issue de ces réunions, un atelier citoyen, prévu le 15 janvier, permettra de constituer des propositions, qui seront adressées aux candidats et candidates en vue de la journée du 9 mars. Pour la présidente du Mouvement Hlm, ils « *ne peuvent pas faire l'impasse sur tous les sujets liés à l'aménagement du territoire, au maintien des services publics et sur le fait qu'il y a une partie de la France qui souffre de ne pouvoir trouver de logement* ». (AEF info, AFP, Batiactu, BFMTV, BusinessImmo, CBanque, Innovapresse, La Gazette, lefigaro.fr, News Tank Cities, Ouest France, 10/01/22 ; Cadre de Ville, Immoweek, L'Humanité, L'Opinion, 11/01/22 ; Banque des Territoires, Les Echos, 12/01/22 ; La Semaine de Metz, La Semaine de Nancy, 13/01/22)

### Le tour d'horizon de l'Union sociale pour l'habitat

A l'occasion de cette même conférence de presse, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH), a passé en revue les grands dossiers d'actualité. Elle a évoqué la « *crise du logement* » qui va résulter notamment du manque de construction depuis 2018 : « *On paye l'absence d'un discours national porté et incarné sur la nécessité de construire du logement social (...). On est vraiment là en train de constituer les éléments d'une crise du logement pour les années qui viennent* ». « *Il faut que les pouvoirs publics, quels qu'ils soient, comprennent bien que dans six mois, ils devront gérer une crise du logement, puisque nous mettrons en chantier les logements dont le permis de construire a été accordé en 2018* » ajoute la présidente. En effet, l'objectif des 250 000 agréments de logements sociaux en deux ans (2021 et 2022) entériné par le protocole d'accord signé entre le Mouvement Hlm, Action Logement, la Caisse des Dépôts et le Gouvernement ne sera vraisemblablement pas tenu et Emmanuelle Cosse avertit que les logements mis en service en ce moment sont ceux agréés avant que la RLS ne produise ses effets sur les plans de financement. Par conséquent, c'est à compter de cette année que la baisse va commencer à se faire sentir. « *Il y a beaucoup plus d'embûches, de refus des collectivités, et des délégataires des aides à la pierre qui n'exercent pas leur délégation comme par le passé* », ajoutant « *j'ai demandé que la ministre réunisse l'ensemble des délégataires des aides à la pierre, car on constate une faiblesse de la consommation des capacités déléguées. Je pense qu'il faut que l'État les réunisse et les mobilise* ». Emmanuelle Cosse a passé en revue plusieurs dossiers « *en cours* » comme la loi 3DS – « *nous attendons la création de la commission mixte paritaire* » -, mais aussi la concertation avec l'Ancois sur la surcompensation des aides d'Etat – « *nous n'avons plus aucune nouvelle de l'Ancois depuis octobre* », s'étonne-t-elle. Emmanuelle Cosse note « *un problème de transparence en France* » sur le gisement potentiel de foncier et souligne l'absence du logement social dans les programmes projetés sur les friches : « *Les programmes sont bouclés avant le dépôt du dossier de demande de la subvention qui vient débloquent le bilan économique de l'opération* », remarque-t-elle. Elle rappelle par ailleurs que le parc locatif va se voir amoindri numériquement par les obligations de rénovation des logements classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) : « *Le DPE individuel n'est pas stabilisé, celui sur les immeubles n'est pas encore sorti, et ça n'a pas avancé depuis fin novembre* »,

déplore la présidente. « *Pas sûr que nous l'ayons pour 2022, voire 2023* ». Selon les estimations du ministère, 40 % du parc national de logements doit être impacté par ce nouveau DPE, mais 100 % du parc chauffé au gaz le sera. « *70 % du parc social est chauffé au gaz, nous y avons été poussés par les pouvoirs publics ; or tous les logements chauffés au gaz voient leur note baisser* », insiste-t-elle, en notant que le parc E ou F pourrait tomber en G à l'occasion du nouveau DPE. « *Je ne veux pas qu'on décourage les bailleurs* », déclare-t-elle. Elle appelle donc à faire passer le budget des rénovations de 5 à 7,5 milliards d'euros par an. Emmanuelle Cosse se félicite que le Gouvernement « *se rende compte qu'il y a besoin de financements pérennes des rénovations, au-delà des à-coups avec des AMI* » et appelle à passer de 100 000 à 150 000 rénovations par an pour tenir le calendrier de la loi climat, ce qui réclamerait un effort de l'État de 5 milliards d'euros supplémentaires par an. En outre, la directrice générale du Mouvement Hlm, Marianne Louis, comptabilise 95 000 à 96 000 agréments pour 2021 alors que le nombre de demandeurs de logements sociaux est de 2,2 millions. Et des territoires moins touchés par les tensions liées au logement, comme les Pays de la Loire ou l'arrière-pays normand, se retrouvent aujourd'hui en difficulté. « *Le taux de réalisation des objectifs de production est de 70 % en PACA, 71 % en Île-de-France, il recule en Bretagne, en Occitanie... L'année prochaine seront mis en service les logements lancés depuis 2018, avec une baisse très forte de la production* », relève Emmanuelle Cosse. « *La crise ne va pas toucher que les plus pauvres, mais aussi l'ensemble de la classe moyenne, les employés et ouvriers qui ont beaucoup de mal à payer les loyers du parc privé* », prévient Marianne Louis. Emmanuelle Cosse observe d'ailleurs qu'en région, les organismes Hlm « *voient arriver dans leur file d'attente, [...] des travailleurs, notamment ouvriers agricoles ou employés, qui jusque-là pouvaient accéder au parc privé* ». (AEF info, AFP, Batiactu, BFMTV, BusinessImmo, CBanque, Innovapresse, La Gazette, lefigaro.fr, News Tank Cities, Ouest France, 10/01/22 ; Cadre de Ville, Immoweek, L'Humanité, L'Opinion, 11/01/22 ; Banque des Territoires, Les Echos, 12/01/22 ; La Semaine de Metz, La Semaine de Nancy, 13/01/22)

### État des lieux des regroupements des ESH et OPH dans 12 régions

Selon une étude conjointe de la Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH) et de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (FESH), réalisée avec le cabinet HTC et publiée le 05 janvier, pas moins de 45 sociétés de coordination agréées, 20 fusions et 6 groupes d'organismes de logement social ont été actées dans le cadre de la loi ELAN. « *La quasi-totalité des sociétés font partie d'une soixantaine de groupes ou sous-groupes (nationaux, interrégionaux, territoriaux) conformes à la loi ELAN. Dans cette cartographie, les ESH maillent bien tous les territoires à travers chaque organisation retenue, au plus près des besoins, en métropole ou en Outre-mer* ». L'étude soulève également que trois SAC (Habitat en Région Sud Est, Batigère et Habitat réuni) représentent 100 000 logements ou plus. De plus, les régions Île-de-France et Nouvelle-Aquitaine sont dotées chacune de 8 sociétés de coordination, et la région Grand Est concentre 6 fusions d'organismes. Les ESH sont surtout présentes dans des groupes qui ont fusionné. Plusieurs ont été intégrées dans des sociétés de coordination. En tout, 13 projets de sociétés de coordination, 4 projets de fusion et un projet de groupe sont toujours en cours. (News Tank Cities, 11/01/22)

### Programme de recherche : « Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables »

Le Mouvement Hlm et un large collectif d'acteurs lancent un programme de recherche intitulé « *Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables* » (2022-2025). Ce programme fait appel aux chercheurs, les invitant à déposer une proposition avant le 15 avril 2022. Il vise à alimenter les réflexions et les débats, à produire des connaissances et de l'expertise sur l'économie du foncier et du logement abordables en France métropolitaine et dans les Outre-mer. Il s'agit également de se confronter aux défis importants que constituent le niveau des prix fonciers et immobiliers dans notre pays et les objectifs de sobriété foncière renforcés récemment par la loi Climat et Résilience. Il se compose de 3 lots de recherche : caractéristiques, causes et effets de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier ; l'intervention économique des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers et fonciers ; l'économie résidentielle et les défis de la sobriété foncière. L'initiative «  *vise à pallier le nombre insuffisant de travaux scientifiques, notamment en sciences économiques, dont l'existence est pourtant essentielle à la construction d'une expertise collective et informée, capable d'évaluer les situations, les politiques et dispositifs à l'œuvre et de proposer d'éventuelles mesures complémentaires en termes de politique publique* », selon le cahier des charges. «  *Les résultats intermédiaires obtenus par les équipes de recherche seront présentés et discutés, entre pairs et avec les commanditaires et partenaires du programme, lors d'un séminaire annuel. Ils seront diffusés dans le cadre de communications et de publications régulières* », indique l'Union sociale pour l'habitat (USH). Les projets retenus seront annoncés le 20 mai 2022 et un séminaire de lancement du programme aura lieu le 7 juillet 2022. Pour accompagner ce projet de recherche, l'USH a lancé un

appel à manifestation d'intérêt (AMI) qui s'adresse aux collectivités territoriales et à leurs groupements, aux organismes Hlm, aux établissements publics fonciers, aux agences d'urbanisme, aux services de l'État. Ces acteurs doivent proposer un ou des terrains d'études et/ou un partenariat avec un acteur de la recherche sur un ou plusieurs lots ou sur une question plus précise. Les résultats de l'AMI seront connus le 25 février 2022. (News Tank Cities, le 13/01/22)

## EN BREF

**Conseil social.** Maire adjoint délégué à l'urbanisme de la ville d'Albi et vice-président de l'agglomération albigeoise en charge de l'habitat, Bruno Lailheugue est le nouveau président du Conseil social de l'USH. Le Conseil social a également désigné trois nouveaux vice-présidents : Chantal Bousquière (CFTC), au titre du collège des

organisations syndicales, Eddie Jacquemart, président de la CNL, pour le collège des associations d'habitants, ainsi que Gilles Pierre, président de la FAS en région Bourgogne-Franche-Comté, au titre du collège des associations d'insertion et gestionnaires. (AEF info, 12/01/22)

## Politique du logement et de la ville

### Emmanuel Macron devant le Congrès de la Fédération des acteurs de la solidarité

Lors du Congrès de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) le 6 janvier 2022, le Président Emmanuel Macron a rendu hommage aux bénévoles et travailleurs sociaux qui se sont mobilisés au plus fort de la crise sanitaire. A cette occasion, il a rappelé les « *filets de sécurité* » déployés par le Gouvernement comme la pérennisation de 200 000 places d'hébergement généralistes et le versement d'aides exceptionnelles à 4 millions de personnes précaires. La FAS et l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (Uniopss) alertent sur le manque de reconnaissance des travailleurs sociaux, secteur qui recèle 40 % d'emplois non pourvus. Le chef de l'État rappelle la tenue en février d'une grande « *conférence sociale* » pour fixer « *le cap et la méthode et proposer ses solutions concrètes* ». D'autre part, il se dit « *convaincu* » que la réforme du « *RUA sera une réponse aux plus précaires* » et permettra de « *mettre en place un nouveau système d'aide sociale, plus juste et plus simple* ». S'appuyant sur le pré-rapport rendu par Fabrice Lengart rapporteur général du revenu universel d'activité (RUA) et directeur de la Drees en octobre 2021, le président de la République affirme qu'« *en fusionnant le RSA, la prime d'activité et l'APL, nous pourrions sortir des centaines de personnes de la pauvreté* ». Il compte en outre sur le développement des Maisons France services, afin que « *les dispositifs préventifs et les mécanismes d'aides qui évitent d'entrer dans la grande pauvreté* » soient davantage sollicités. Pour les jeunes en difficulté, il mentionne les « *contrats d'engagement* » : « *Dans les mois qui viennent, nous aurons besoin de vous pour nouer des liens* » entre les centres d'hébergement, les missions locales, Pôle emploi et l'ensemble des acteurs de la formation en vue de mettre en place un « *cadre national* ». Emmanuel Macron termine en appelant à plus de « *continuité* » dans l'accompagnement des jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance (ASE), notamment dans l'accès au logement. (AEF info, 6/01/22)

### Pauvreté, hébergement, logement : les promesses de 5 des candidats à l'Elysée

La socialiste Anne Hidalgo, l'écologiste Yannick Jadot, le communiste Fabien Roussel, Damien Abad pour la candidate LR Valérie Pécresse et Mathilde Panot pour le candidat de l'Union populaire Jean-Luc Mélenchon, ont présenté, lors du congrès virtuel de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) les 6 et 7 janvier, leurs convictions et promesses sur le sujet. Le président de la FAS, Pascal Brice, remarque que tous s'émeuvent des près de 10 millions de Français qui subissent « *l'enracinement de la pauvreté* », et se déclarent favorables à la revalorisation des travailleurs sociaux. Leurs programmes se rejoignent aussi sur l'ambition de décentraliser les actions de solidarité et de lutte contre la pauvreté. Anne Hidalgo présentera prochainement son programme autour des « *deux défis du siècle* » que représentent « *la crise climatique et la crise des inégalités* ». La pauvreté, estime-t-elle, doit être abordée par le prisme de la « *dignité* ». Yannick Jadot entend pour sa part démontrer « *à quel point le lien avec la nature et le lien social sont indubitablement liés* ». Il ambitionne un quinquennat de « *l'éradication de la grande pauvreté* ». Valérie Pécresse, de son côté, veut « *territorialiser* » l'approche de la pauvreté, et faire confiance aux communes, aux centres communaux d'action sociale (CCAS) et au tissu associatif. Les Républicains veulent apporter « *des réponses concrètes et ciblées* », par « *catégorie* » de population, précise Damien Abad. Jean-Luc Mélenchon entend lancer des plans anti-pauvreté, zéro SDF et de garantie de l'emploi. Fabien Roussel, enfin, veut développer « *l'accès de tous au travail, au logement, à la santé* ». En matière de logement, Jean-Luc Mélenchon veut doubler les places d'hébergement, réquisitionner les logements vacants, interdire



les expulsions et créer une « *sécurité sociale du logement* ». Yannick Jadot veut notamment offrir aux 2 millions de ménages en situation de précarité énergétique une rénovation de leur logement « *à coût 0* » et construire 700 000 logements sociaux en cinq ans. Anne Hidalgo dénonce le « *rapt des moyens des bailleurs sociaux* » par Emmanuel Macron et veut relancer la construction de logements sociaux et encadrer les loyers. Fabien Roussel promet 150 000 nouveaux Hlm par an, dont 60 000 PLAI. (AEF Info, 07/01/22)

### Eric Zemmour veut supprimer la loi SRU

Le 6 janvier, dans une interview accordée à Europe 1, le candidat d'extrême droite Eric Zemmour a annoncé vouloir supprimer la loi SRU s'il était élu. Selon lui, celle-ci « *oblige toutes les villes à faire du logement social à 25 % de tous leurs logements* » et « *essaime l'immigration et tous les problèmes de l'immigration* ». De plus, comme Marine Le Pen avant lui, il explique vouloir « *réserver le logement social aux Français et non plus le donner aux étrangers* », s'appuyant sur des chiffres de l'Institut national de la statistique et des études économiques collecte (Insee) qui estiment que 41% du parc locatif social serait occupé par des immigrés. En outre, face au « *phénomène récent de la mondialisation et de la métropolisation* » qui conduit « *les élites de la France* » à faire émerger « *des petits Paris* », le candidat souhaite rebasculer les fonds de la politique de la ville vers « *des fonds de développement de ces régions rurales, des centres villes et des villes moyennes* ». Il appelle aussi à « *arrêter l'installation des grandes surfaces à l'entrée des villes* » pour « *protéger les centres ruraux* ». (AEF Info, Figaro, 06/01/22)

### La RE2020 entre en vigueur

Après de nombreux attermoissements, la réglementation environnementale 2020 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier dans la construction neuve. Elle se conforme aux engagements climatiques pris par la France en s'attaquant à l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre générés par le chauffage mais en intégrant aussi les matériaux dont la production a un effet environnemental. L'expérimentation E+C- (énergie+, carbone-), lancée en 2017, a permis de multiplier des solutions techniques qui concourent à l'augmentation de la performance énergétique des bâtiments, mais aussi à la réduction des rejets des gaz à effet de serre. Fin 2019, lorsque le Gouvernement a présenté ses arbitrages, l'Union sociale pour l'habitat (USH) a d'abord dénoncé l'impact économique des mesures et le risque d'un effondrement du secteur de la construction neuve, tandis que les associations de collectivités, le secteur du bâtiment et la filière gaz s'inquiétaient des conséquences de ces décisions. La réglementation pour le logement va entrer en vigueur progressivement entre 2022 et 2031, intégrant petit à petit l'utilisation des pompes à chaleur, du béton bas carbone et des écomatériaux. Les débats sont encore en cours pour ce qui concerne les établissements de bureaux et d'enseignement, et l'obligation a été reportée à 2023 ou 2024 pour les autres constructions tertiaires. Les maîtres d'ouvrage s'inquiètent des complications qu'entraîne ce timing. (La Gazette, 10/01/22)

### Une circulaire sur la mobilisation du foncier public pour le logement social

Annoncée lors du Congrès Hlm 2021, la mobilisation du foncier public était présentée comme un levier pour la relance de la production de logement social. Le 13 décembre dernier, elle a fait l'objet d'une circulaire du Premier ministre à l'attention des préfets de région, qui se sont vu préciser les moyens pour « *apporter aux maires et aux porteurs de projet davantage d'information accessible sur la disponibilité des terrains de l'État* ». Jean Castex appelle également à un recensement régional du foncier « *disponible et propice à la réalisation de programmes de logements, notamment de logements sociaux et de résidences sociales* ». Celui-ci pourra être mis à disposition, dans un inventaire « *public et actualisé en temps réel* » des terrains disponibles, qui livrera aux bailleurs sociaux « *une information permanente et détaillée sur les biens immobiliers dont l'État et ses établissements publics ont décidé la cession ou la valorisation, et sur ceux pour lesquels ils prévoient une libération totale ou partielle à moyen terme* ». Ce projet passera par le « *lancement rapide* » d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI). Les préfets de région sont appelés à rendre une « *note d'analyse* » relative au « *potentiel de foncier public libérable* » pour le 28 janvier au plus tard. (AEF info, 07/01/22)

### Le programme Totem du Puca retient 16 groupements

En juillet 2021 avait été émis un appel à proposition dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement Outre-mer, avec le soutien d'Action Logement. Le but : expérimenter de nouveaux modes de conception et de construction, susceptibles d'offrir un habitat digne aux plus démunis, à un coût supportable. A la fin de l'année dernière, le jury national de l'appel à propositions « *Totem* » (« *Un toit pour tous en outre-mer* »), porté par le plan urbanisme construction architecture (Puca), a retenu 16 équipes. Celles-ci se répartissent également entre Mayotte (Julien Beller Architecte, Endemik Mayotte, Air Architecture, Fieldwork SAS d'architecture, Tectone Architecture, Inzouddini Saïndou et

Quadra Architectures) et la Guyane (Lorenzo Architecture, Abacus Studio, J.P.L Architecture, Jungle Architecte Groupoe, Relios Architecture, BI'AK SAS, KOZ Architectes SAS et Peerdeo Singh). Ces groupements devront rendre leurs travaux le 25 mars. Un premier tour aura lieu mi-mai, et un second en juin, après quoi trois groupements seront retenus pour chaque territoire. Au total, jusqu'à 70 000 euros de subventions d'ingénierie pourront être versés à chaque équipe lauréate. Emmanuelle Durandau, secrétaire permanente adjointe du Puca, indique que cet appel à propositions « *intéresse beaucoup les grands bailleurs sociaux* », qui font face à de gros enjeux de relogement sur ces territoires. Elle cite notamment CDC Habitat et Action Logement, et reste « *très confiante dans le fait que les propositions des lauréats trouveront des maîtres d'ouvrage* ». De plus, l'agence interministérielle a lancé une consultation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour être épaulée dans l'expertise des propositions à venir. (AEF info, 13/01/22)

## EN BREF

**Emmanuelle Wargon**, la ministre déléguée en charge du Logement, a annoncé le 12 janvier le lancement d'un guichet unique pour la rénovation énergétique des logements des particuliers : France Rénov', qu'elle qualifie de « *service public de la rénovation* ». Cette « *marque claire, lisible par les Français* » est le signe que « *la simplification est en route* », a-t-elle souligné, expliquant que « *les aides nationales et les aides des collectivités sont toutes sous la bannière France Rénov'* ». Le dispositif d'aides à la rénovation MaPrimeRénov' a reçu en 2021 quelque 764 000 demandes dont près de 658 000 ont été acceptées. Thierry Repentin, le président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) espère « *engager plus de 800 000 dossiers* » en 2022. (AFP, 12/01/22)

**Loi climat et résilience.** Le site Legifrance a mis en ligne fin décembre l'échéancier des décrets d'application des 162 mesures de la loi climat et résilience. Six mesures ont déjà fait l'objet d'un décret. Parmi ceux attendus au début de cette année, on notera la définition

des conditions de ressources pour les personnes bénéficiant du fonds de garantie pour la rénovation énergétique. Parmi les autres mesures relatives à l'habitat et à l'urbanisme, on citera notamment celles qui concernent la « *Rénovation énergétique performante de bâtiments d'habitation* » (février) ; l'« *Audit énergétique* » (septembre) ; le « *Carnet d'information du logement* » (avril) ; les certificats d'économies d'énergie, CEE (mars) ; le ZAN (février) ; les Observatoires de l'habitat et du foncier (mars). D'autre part, trois publications sont attendues pour 2023, attendant aux objectifs régionaux d'énergies renouvelables ; deux décrets pour 2025 notamment sur l'audit énergétique en cas de vente de bâtiments ou de parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte ; et deux publications pour 2027 relatives notamment à l'usage des matériaux biosourcés ou bas carbone dans au moins 25 % des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique. (AEF info, 6/01/22)

## Acteurs du logement et partenaires

### Faire du droit au logement « un droit universel »

Par le truchement de la plateforme « *Logement pour tous* », dévoilée le 11 janvier, une vingtaine d'associations et de syndicats adressent un socle de propositions aux candidats à l'élection présidentielle « *pour [les] sensibiliser sur la gravité de la crise du logement, de la dureté des politiques menées ces dernières années, et sur les solutions qui peuvent être apportées* », résume Jean-Baptiste Eyraud, président de l'association du droit au logement (DAL). Dénonçant le silence des candidats sur ces questions, les porteurs de la plateforme veulent interpeller les candidats jusqu'au premier tour du scrutin et organiseront un meeting d'ici février. Ils constatent que la politique du logement conduite au cours du quinquennat actuel a « *amplifié et renforcé la financiarisation du logement social* » et que « *les dépenses consacrées au logement ont baissé de manière ahurissante* », déplore Jean-Baptiste Eyraud. Ils dénoncent en outre l'affaiblissement « *délibéré* » sous ce quinquennat du logement social par la RLS et soulignent qu'au contraire, l'immobilier privé a connu des « *années d'or* ». Le prochain Président devra prendre « *des mesures d'urgences* » en faveur des publics précaires et des mal-logés, estiment ces associations et syndicats, qui appellent notamment à « *cesser les expulsions sans relogement décent* » et à la réquisition des logements vacants. Ils demandent que des mesures soient prises pour que le secteur soit en mesure de produire « *300 000 logements sociaux par an* ». (AEF Info, 11/01/22)

## La CNL fait ses propositions sur le logement pour l'élection présidentielle

La Confédération nationale du logement (CNL) se prépare à la prochaine élection présidentielle. Afin de placer le logement au centre du débat, son président, Eddie Jacquemart, fait plusieurs propositions sur le logement. Il prône par exemple la construction de 250 000 logements sociaux par an, le rétablissement de l'aide à la pierre, l'augmentation des APL et des minimas sociaux et la création d'un malus de taxe foncière pour les propriétaires ne satisfaisant pas aux obligations de rénovation. Il demande également l'interdiction des expulsions locatives, la mise en place d'une assurance logement sur le modèle de l'assurance chômage et l'encadrement des loyers dans toutes les zones tendues. Concernant la loi SRU, Eddie Jacquemart demande l'augmentation de son obligation, l'instauration d'un permis à points pour les maires en cas de non-respect de la loi et l'instauration d'un délit spécifique pour les maires faisant campagne sur le non-respect de l'objectif fixé. Enfin, « *compte tenu du fait que les organismes Hlm ont pris une grosse taille, nous proposons de passer à 1/3 de représentants des locataires et d'instaurer un droit de veto pour les décisions importantes* ». En effet, en novembre a aussi lieu l'élection des représentants des locataires du parc social, pour laquelle il demande une « *vraie campagne d'information* ». (News Tank Cities, 11/01/22)

## DPE : la Fnaim redoute un grand nombre de passoires thermiques

Dans le contexte de cette année de présidentielle et de la crise sanitaire, Jean-Marc Torrollion, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), a tenu le 12 janvier son point de conjoncture de début d'année. La réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) est l'un des points qui ont retenu son attention. Il a estimé en effet que ce nouveau DPE a été mal calibré et va provoquer un surcroît de logements mal notés, évaluant à 8 millions le nombre de passoires thermiques que l'on va avoir dans les prochaines années. Jean-Marc Torrollion s'interroge sur le devenir des logements qui seront retirés du marché locatif et pointe une grande incertitude sur l'orientation que prendra le marché. Il a rappelé par ailleurs que le secteur, et notamment les bailleurs sociaux, attend toujours le DPE collectif. Il a plaidé en outre pour une décentralisation de la politique de rénovation énergétique des bâtiments. La Fnaim affirme que l'audit de performance énergétique, qui sera obligatoire pour les ventes de passoires, sera « *le vrai révélateur de la valeur verte des logements* ». Dressant un bilan de l'année 2021, Jean-Marc Torrollion a souligné le dynamisme du marché du logement, avec un volume de transactions record estimé à 1,2 millions de ventes sur l'ensemble de l'année 2021. Il a constaté aussi une forte hausse des prix (+7,2%) sur l'année, en particulier sur les maisons, mais aussi un rééquilibrage territorial. Pour finir, Jean-Marc Torrollion a évoqué un bilan du quinquennat d'Emmanuel Macron « *tout en paradoxes, pris entre démarche volontariste, choix budgétaires ne permettant pas la mise en œuvre des priorités fixées et des évolutions de société accélérées qui n'ont été ni anticipées, ni accompagnées* ». Il a également dénoncé « *une politique de construction neuve en fonction des bassins d'emploi* » menée depuis 15 ans et qu'il qualifie d'« *erreur* » et pointé le « *vote des Français en faveur de la démétropolisation* ». Le lieu de l'emploi ne conditionne « *plus nécessairement* » celui du logement, affirme-t-il. (AEF info, Batiactu, 12/01/22)

## Le Cese veut faciliter l'accès au logement pour les jeunes en métiers en tension

Que ce soit en zone rurale ou dans les métropoles, le logement est reconnu comme l'un des principaux freins au recrutement dans certains métiers. C'est le cas notamment de l'hôtellerie-restauration, de l'agriculture ou du médico-social, où la saisonnalité de certaines activités « *implique de prévoir des capacités de logement sur place dans des zones où l'offre de logement est plus rare* ». Une inadéquation qui s'exprime fortement « *dans certaines zones d'emploi, où les prix de l'immobilier sont élevés et où l'éloignement des zones de résidence des centres d'activité s'est accru* ». En conséquence, ce 12 janvier, le Conseil économique, social et environnemental (Cese) a adopté, à 137 voix favorables, 7 contre et 28 abstentions, un avis relatif aux métiers en tension. Il appelle à mieux tenir compte des salariés de ces secteurs dans les dispositifs d'aide au logement et à faciliter l'accès au logement des jeunes actifs et des alternants. Il pointe notamment le cas des jeunes qui disposent d'une forte « *capacité à être mobiles* » mais font face « *à des difficultés accrues en matière de financement d'un logement* ». De même pour les « *personnels hospitaliers de l'AP-HP* ». Pour ces profils, le Conseil estime que le logement social peut être une solution. Il attend beaucoup du projet de loi 3DS, censé faciliter la colocation ou la sous-location dans le parc social, et il propose d'ajouter les travailleurs essentiels à la liste des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social. Enfin, il invite le groupe Action Logement à « *étudier, dans le cadre de la convention quinquennale qui sera négociée avec l'État en 2022, des mesures permettant de favoriser le parcours résidentiel des salariés des secteurs les plus exposés aux difficultés de recrutement* ». (AEF info, 12/01/22)

## EN BREF

**Numérisation.** Laura Kauffmann, Marketing Advisor chez Hitachi Solutions, souligne l'importance de la numérisation, et notamment de la collecte et de la gestion de la data pour les bailleurs sociaux, comme pour l'ensemble des acteurs du logement. Elle note que les fédérations professionnelles, et particulièrement l'Union sociale pour l'habitat se sont mobilisées ces dernières années sur les enjeux liés à la protection des données personnelles. Elle observe que les bailleurs sociaux ont un volume important de données à gérer, qu'ils doivent exploiter pour améliorer le service fourni aux locataires. Une meilleure gestion de la donnée permet par exemple

d'anticiper, de limiter, d'éviter et de traiter les impayés. Elle permet aussi de mieux anticiper et gérer la vacance, d'anticiper d'éventuels travaux de rénovation ou de réhabilitation. La gestion de la donnée améliore également la gestion commerciale, permet d'anticiper les maintenances, d'identifier les zones d'implantation et/ou de construction, et d'optimiser les coûts énergétiques. Pour mener à bien leur transformation digitale, les acteurs du logement doivent toutefois s'entourer d'experts dans le secteur du logement, de spécialistes de la transformation digitale et de la gouvernance des données. (*La Vie Numérique*, 07/01/22)

## Architecture, urbanisme et développement durable

### Surélever les immeubles pour accélérer leur transition écologique ?

Selon Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, la surélévation des immeubles est l'un des seuls outils grâce auquel il est possible d'apporter une réponse au manque de logement. En effet, l'objectif de zéro artificialisation nette posé dans la loi climat et résilience met en évidence la densification du parc existant, qu'il soit privé ou social. Un sujet imposé par la transition écologique, qui elle-même pose d'autres questions : comment financer les travaux nécessaires à l'amélioration énergétique des immeubles ? L'Union sociale pour l'habitat a estimé la facture globale à 80 milliards d'euros. La cession par les copropriétaires des droits à la surélévation est une réponse à la mesure des enjeux, puisque l'argent qui rentrera dans les comptes de la copropriété couvrira le coût des chantiers de rénovation. En ce qui concerne les Hlm, ils augmenteront leur parc locatif de façon à bouleverser favorablement leurs comptes d'exploitation et la valeur de leur patrimoine. La surélévation manque toutefois encore de notoriété, et les copropriétés et les bailleurs sociaux ne maîtrisent pas encore les apports économiques à la clé. (*Capital*, 10/01/22)

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

### Action Logement et CDC Habitat mobilisés face au défi du logement

L'objectif gouvernemental de construire 250 000 Hlm en deux ans se heurte à la réalité chiffrée : 90 000 logements sociaux sont sortis de terre en 2021 et le compteur d'agrément ne devrait pas dépasser les 96 000. Pour rappel, 124 000 agréments ont été délivrés en 2016, 113 000 en 2017, 109 000 en 2018, 105 000 en 2019, 87 500 seulement en 2020 (année du Covid). Pour créer un rebond, Action Logement a investi 1,170 milliard d'euros au premier semestre 2021 : 920 millions d'euros de prêts et de subventions pour les opérateurs du logement social et intermédiaire et 250 millions à Foncière Logement pour favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne. L'ex-1% logement a ainsi récolté 35 000 autorisations à construire délivrées par les préfets de département. En outre, CDC Habitat a pour sa part lancé un appel à manifestation d'intérêt AMI en mars 2020 pour acheter 40 000 logements neufs en vente en état futur d'achèvement (VEFA). La filiale logement de la Caisse des Dépôts s'est pour sa part engagée « pour la production de 42 000 logements sociaux en 2021 et 2022, soit une hausse de plus de 50 % de sa production annuelle par rapport à 2020 » en lançant un appel à projets qui ambitionne la construction de 30 000 Hlm sur deux ans. (*La Tribune*, 11/01/22)

### Habitat social en Occitanie appelle à ne plus ponctionner les bailleurs sociaux

Jean-Michel Fabre, président de l'Union sociale pour l'habitat Occitanie Midi & Pyrénées, affirme qu'« avec le Covid, il y a eu une baisse de la production globale de Hlm et une hausse de la demande pour y habiter ». Pour lui, « on est dans une crise et le secteur Hlm fait tourner une bonne partie du Bâtiment ». Par conséquent, « le logement et l'aménagement du territoire devraient être au cœur des débats de la prochaine élection présidentielle [...], à cause de la crise, on n'atteindra pas les objectifs de production de logements neufs en 2021-2022 ». Michel Calvo, président d'ACM Habitat et président d'Occitanie Méditerranée Habitat (OMH) et Jean-Michel Fabre, ajoutent que les bailleurs



sociaux « constituent un employeur majeur, avec 4 000 salariés, et un parc de 300 000 logements locatifs, avec 690 000 locataires ». Avec, de plus, « chaque année, 35 000 à 40 000 emplois [...] induits par la construction et la réhabilitation du parc Hlm en Occitanie ». Ils précisent toutefois que pour pouvoir « mettre en œuvre ces engagements forts, le modèle économique du logement social ne doit pas être à nouveau impacté par des mesures gouvernementales qui viendraient l'affaiblir, en amoindrissant les capacités d'investissement de nos organismes ». Une allusion aux ponctions de l'État sur les budgets des bailleurs sociaux, dont les loyers ont dû baisser pour compenser les baisses d'APL. (*La Dépêche du Midi ; Ladépêche.fr, 10/01/22*)

### Yvelines : le dispositif Prévention carence soutient 44 communes

Le département des Yvelines a lancé en 2018 le plan Prévention carence, pour aider ses communes à rattraper leur retard en matière de production de logements sociaux. Anne-Sophie Ducarroz, directrice Ville et Habitat au Conseil départemental explique qu'il s'agissait de « construire un partenariat » avec chaque commune concernée « pour dessiner une trajectoire de sortie de la non-conformité », autour d'une aide forfaitaire pour financer des logements sociaux familiaux en PLAI ou en PLUS et d'une aide « à l'équilibre » ciblant « des opérations en maîtrise d'ouvrage directe ou sur des fonciers coûteux car pollués ou contraints techniquement », précise-t-elle. Un partenariat avec l'établissement public foncier (EPF) d'Ile-de-France a également été mis en place pour proposer des fonciers publics avec une décote lorsque les projets développent du logement social, ainsi qu'un fonds départemental d'acquisition-conventionnement. Le département a en outre créé en 2020 un office foncier solidaire pour accélérer l'atteinte des objectifs SRU via l'accession sociale. « La signature d'un protocole [commune-département] est la clé d'entrée », insiste Anne-Sophie Ducarroz, soulignant l'importance de la volonté des communes de se conformer à la loi SRU. Elle indique que sur les 62 communes en situation de non-conformité, 44 ont contractualisé leurs engagements de rattrapage. (*AEF Info, 06/01/22*)

## EN BREF

### Bourgogne-Franche-Comté

**L'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté**, fruit de la fusion des antennes Bourgogne et Franche-Comté du Mouvement Hlm, est présidée depuis le 3 décembre dernier par Marie-Hélène Ivoll et dirigée par Anne Schwerdorffer. La Fédération nationale des associations régionales Hlm a en effet demandé aux associations régionales de se réunir. L'organisme est composé de 29 membres dont 20 bailleurs qui gèrent 186 300 logements et génèrent 490 M€ de travaux annuels en construction et rénovation. (*Le Moniteur, 07/01/22 ; Le Journal du Palais, 10/01/22*)

### Ile-de-France

**Elogie-Siemp** est nommé pour le prix habitat de l'équerre d'argent pour la réhabilitation de 160 logements et la construction de 13 logements neufs ainsi que 5 locaux d'activité dans le treizième arrondissement de Paris. L'immeuble Hlm de 10 étages et 110 m de long a été réhabilité en site occupé. L'ensemble du projet a été effectué pour un coût de 16,8 millions d'euros. (*Le Moniteur Architecture, 07/01/22*)

**Paris Habitat.** Un ensemble de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, rue Saint-Denis à Paris, que la ville avait confié à Paris Habitat, était occupé depuis le 10 décembre par un collectif d'artistes et l'association d'aide aux migrants,

United Migrants. Outre les artistes, une trentaine de personnes orientées par des associations vivent dans ces locaux, vide depuis au moins six mois, selon un membre d'United Migrants. Les occupants ont accepté de rendre les clés des locaux afin qu'une association puisse y héberger près de 80 personnes en famille. La ville de Paris, qui avait décidé d'exercer son droit de préemption sur ce site vacant en mars 2021 afin que Paris Habitat y réalise 17 logements locatifs sociaux, a pour sa part accepté de confier gracieusement l'immeuble à l'État pour faire de l'hébergement d'urgence pendant deux ans, en attendant d'y réaliser ses logements locatifs sociaux. La mission d'hébergement d'urgence a été confiée par la préfecture à l'association Amlis, membre de la SAC Batigère, qui héberge ou loge dans des logements accompagnés environ 1 000 personnes en Île-de-France. (*AEF Info, 11/01/22*)

### Occitanie

**L'association Habitat Social en Occitanie (HSO)** qui gère 29 organismes de logements sociaux en Occitanie indique qu'1,5 Md€ sont investis chaque année dans l'économie régionale. Suite à la crise, HSO s'engage à construire 100 000 logements dans les 10 prochaines années, tout en généralisant les clauses d'insertion, et à poursuivre le programme de rénovation thermique de 50 000 logements sociaux. (*Le Moniteur, 07/01/22*)

## Hauts-de-France

**La S.A. HLM de l'Oise** a lancé à l'automne 2021 un parcours locatif baptisé « *Parcours Résidentiel* ». Ce dispositif permet d'adapter les besoins du locataire en fonction de ses changements d'histoires de vie. Le locataire, co-acteur de son quotidien, peut à tout moment informer l'équipe de ce nouveau service de changements dans leur histoire de

vie afin d'obtenir des solutions adaptées, dont l'accession à la propriété, par exemple. 10 200 logements sont gérés par ce bailleur social. (*La Gazette Oise, 06/01/22*)

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