

SOMMAIRE

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat	3
Bruno Lailheugue élu président du Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat	3
EN BREF	3
Politique du logement et de la ville	3
Le sujet du logement absent de la campagne présidentielle	3
Observatoire Hlm : un cahier des charges au printemps	3
Une trentaine d'OPH transformés depuis 2017	4
Anne Hidalgo détaille le volet logement de son programme	4
Relancer la construction de logements neufs	4
L'UE ajoute 1 milliard d'euros au pot de la rénovation thermique	5
Mobilisation du foncier public	5
Marché de l'immobilier – Conjoncture & chiffres clés	5
Où se place la France dans l'Europe du logement social ?	5
Le regard d'Alain Tourdjman (BPCE) sur la crise du logement	6
EN BREF	6
Acteurs du logement et partenaires	6
Les « priorités pour 2022-2027 » de Terra Nova	6
PEEC : désignation des membres du comité de partenaires du logement social	7
Une double année électorale pour la CNL	7
2021, une année « exceptionnelle » pour Action Logement	7
L'Unclaj veut simplifier l'accès du parc social aux jeunes	8
EN BREF	8
Architecture, urbanisme et développement durable	8
Bilan de MaPrimeRénov et du fonds friche	8
Les agences d'urbanisme et les EPF vont mettre en application la loi climat	9
Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales	9
Naissance de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté	9
La directrice de l'Aorif évoque le bail réel solidaire	9
Le maire de Mennecey veut augmenter le pouvoir d'achat en relançant le logement	10

Erilia se décentralise

10

EN BREF

10

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat

Bruno Lailheugue élu président du Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat

Bruno Lailheugue, maire-adjoint délégué à l'urbanisme, l'aménagement et la biodiversité à Albi, et vice-président de l'agglomération albigeoise délégué à l'habitat, a été élu, le 7 janvier, président du Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat, en tant que représentant du collège des associations d'élus et des associations territoriales. Bruno Lailheugue est à la fois représentant de l'Association des Maires de France (AMF) au Conseil national de l'habitat (CNH), mais aussi administrateur de la société de coordination Hasso (Habitat Solidarité Sud-Ouest). « *Je souhaite que les travaux du Conseil social éclairent les enjeux des échanges entre le Mouvement Hlm et ses partenaires (collectivités, organismes socio-professionnels, locataires, associations d'insertion, ...) pour favoriser des logements sociaux adaptés et offrir à leurs habitants une plus grande insertion locale. Cette thématique sera déclinée sous forme d'avis opérationnels adressés au Mouvement Hlm* », explique-t-il. Il succède à Romain Biessy, dont le mandat était arrivé à son terme. Le Conseil social a également désigné une vice-présidente et deux vice-présidents : Chantal Bousquière (CFTC) pour le collège des organisations syndicales, Eddie Jacquemart (Confédération Nationale du Logement) pour le collège des associations d'habitants et Gilles Pierre (Fédération des Acteurs de la Solidarité) pour le collège des associations d'insertion et gestionnaires. (News Tank Cities, 14/01/22)

EN BREF

L'Union sociale pour l'habitat dit craindre une crise du logement après 2022, en raison d'un manque de chantiers Hlm engagés depuis 2018. Pour 2021, le nombre d'agrèments

devrait osciller entre 95 et 96 000, alors que le nombre de demandeurs de logement social est de 2,2 millions. (Ouest-France, 18/01/22)

Politique du logement et de la ville

Le sujet du logement absent de la campagne présidentielle

Le logement est un élément clé de la vie des Français et un facteur criant d'inégalités, à tel point que plusieurs experts parlent de « *bombe à retardement sociale* ». Pourtant, le sujet n'est presque pas abordé par les candidates et candidats à l'élection présidentielle, ou alors de façon superficielle. En vrac, Valérie Pécresse veut simplifier les procédures pour construire plus et donner davantage de pouvoir aux territoires, Eric Zemmour désire supprimer la loi SRU (solidarité et au renouvellement urbains), qui « *essaime l'immigration* », et Marine Le Pen souhaite renouer avec la France des propriétaires et mobiliser le parc de logements vacants. Yannick Jadot propose un droit à la rénovation gratuite des logements les plus énergivores mais le sujet n'est pas central dans son programme. Pour cause : dans le dernier sondage Opinion-Way-Kéa Partners pour « *Les Echos* », le logement arrivait en douzième position des préoccupations des Français, loin derrière le pouvoir d'achat. C'est même sous cet angle qu'Anne Hidalgo formule sa principale mesure en matière de logement : la création d'une nouvelle allocation logement afin qu'aucun ménage à faibles ressources ne soit contraint de dépenser plus du tiers de ses revenus pour se loger. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles le sujet n'est pas frontalement abordé : il est difficile à vendre sur les plateaux télé, il ne concerne pas l'ensemble de la population, et les Français y ont « *des volontés contradictoires* ». « *On a des candidats à la présidentielle qui n'ont pas le courage de s'attaquer à des sujets structurants pour le pays* », résume Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat. « *Ils ne pourront pas faire l'impasse sur les enjeux liés à la lutte contre les inégalités, à l'aménagement du territoire - surtout après la crise des « gilets jaunes », ou sur la nécessité pour tous les Français de trouver à se loger correctement* ». (Les Echos, 19/01/22)

Observatoire Hlm : un cahier des charges au printemps

Marianne Laurent, la directrice générale de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social), rapporte que les travaux sur la création d'un observatoire des regroupements Hlm ont été lancés le 12 janvier, à l'occasion d'une réunion rassemblant l'Union sociale pour l'habitat, les fédérations Hlm et les ministères du Logement et des Finances autour de la CGLLS. L'objectif est de « *terminer le cahier des charges au printemps* » pour voir sortir les premières analyses fin 2022, précise-t-elle. Elle indique que l'ambition de ce projet est « *de constituer un observatoire sur les effets des regroupements des organismes Hlm* », en rassemblant « *une base de données quantitative et qualitative autour de ce sujet*

pour pouvoir en sortir des analyses sous forme de rapports ». Selon Marianne Laurent, cet observatoire permettra à la CGLLS « de porter un regard sur les pratiques de regroupement qui nous paraissent vertueuses », mais aussi « d'évaluer la solidarité et la viabilité du secteur et d'analyser les risques liés à la concentration du secteur ». Il « sera également utile aux fédérations et aux ministères de tutelle de la CGLLS pour piloter notre activité et définir l'emploi des cotisations collectées auprès des bailleurs sociaux », complète-t-elle. Elle indique que le comité de pilotage discutera des participants et de leur droit d'accès, et insiste pour finir sur l'importance des règles de partage et de confidentialité. (AEF Info, 20/01/22)

Une trentaine d'OPH transformés depuis 2017

Depuis 2017, le cadre réglementaire évolue vers une plus grande concentration des OPH (Offices publics de l'habitat), les poussant à se regrouper à l'échelle intercommunale et à absorber les plus petits offices. Ainsi, la Fédération des OPH enregistrait-elle la disparition de 42 offices depuis la promulgation de la loi Elan de 2018, entre fusions et changements de statut. De son côté, AEF a dénombré une trentaine d'OPH absorbés par des SEM (sociétés d'économie mixte) ou des coopératives Hlm depuis le 1^{er} janvier 2017. La majorité a opté pour la fusion-absorption de leur office dans une SEM, mouvement qui pourrait perdurer au-delà des obligations légales puisqu'il permet aux collectivités de reprendre en main leurs politiques d'aménagement et d'habitat. D'autres, principalement en Île-de-France, ont préféré la coopérative Hlm puis la SAC (société de coordination) « *Coopérative d'acteurs publics de l'habitat en Île-de-France* ». La Fédération estime que, si les absorptions d'organismes par des OPH ont limité la perte globale du patrimoine des offices, cette baisse « *a eu un impact sur les finances de la fédération* ». (AEF, 19/01/22)

Anne Hidalgo détaille le volet logement de son programme

La candidate socialiste à l'élection présidentielle, Anne Hidalgo, a présenté le 13 janvier son programme présidentiel, basé sur 70 propositions. Décidée à lutter contre les « *trois crises* » qui frappent le pays, « *l'urgence sociale, l'urgence écologique et l'urgence démocratique* », elle a surtout détaillé sa « *mesure phare* » : le « *tiers payant rénovation* ». Ce mécanisme, mis en œuvre par la Caisse des Dépôts, viendrait financer le « *vaste programme d'isolation nécessaire à la lutte pour le climat* ». Anne Hidalgo explique : « *aucun frais à avancer au moment des travaux ; le remboursement, dont l'ampleur dépendra du niveau des revenus, se fera au moment de la revente ou de la succession* ». De plus, afin de « *permettre à chacun de bien se loger à un prix abordable* », la candidate liste plusieurs mesures : « *relance de la construction de logements sociaux, qui sera portée à 150 000 logements par an, dont un tiers de logements très sociaux* » ; « *l'incitation aux maires bâtisseurs* », les « *sanctions applicables pour ceux qui ne respectent pas l'obligation de 25% de logements sociaux à 2025, imposée par la loi SRU* », et un « *bouclier logement* » grâce auquel « *aucun ménage ne devra être contraint de dépenser plus du tiers de ses revenus pour se loger* ». « *Ce bouclier logement prendra la forme d'une allocation logement complémentaire, sous condition de ressources, pour ceux qui seraient au-delà de ce seuil malgré les efforts sur les loyers et la construction* ». (AEF, 13/01/22)

Relancer la construction de logements neufs

La production de logements neufs est insuffisante. Pour Pascal Boulanger, le président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), « *nous pouvons parler de crise profonde, de crise de la pénurie... Le niveau de construction de logements collectifs, notre cœur de métier, étant aujourd'hui à un niveau extrêmement bas* ». Les pouvoirs publics partagent son constat, puisqu'ils ont chargé en 2021 une commission présidée par François Rebsamen de faire des propositions. Si les permis de construire ont retrouvé au 1^{er} semestre 2021 le niveau moyen de 2019, il n'est toutefois pas suffisant pour assurer le relogement des mal-logés, que la Fondation Abbé Pierre estime à 4,1 millions. On observe par ailleurs depuis 2019 un décrochage très marqué entre zones tendues, où les autorisations de construire étaient en recul de 14% par rapport au niveau moyen de 2018, et zone non-tendues. Dans les grandes métropoles, les réticences des élus freinent les permis de construire, soit par idéologie, comme à Bordeaux ou à Lyon, mais aussi en raison des réticences des habitants. La commission Rebsamen a souligné la nécessité de revaloriser l'acte de construire et de convaincre les populations, avec des « *chartes de construction* » engageant les promoteurs sur la qualité des constructions, par exemple : c'est le cas à Bordeaux, Lyon ou Nice. Les nouveaux élus restent cependant très prudents sur la question de la densité. D'autre part, la suppression de la taxe d'habitation a plongé les communes dans l'incertitude : elle a « *réduit les recettes fiscales associées à chaque nouveau logement* », a reconnu la commission Rebsamen. C'est pourquoi le Gouvernement a proposé de « *contractualiser* » avec les communes situées en zone tendue sur la construction de logements neufs. Enfin, la raréfaction du foncier est une difficulté majeure pour les constructeurs. Dans un rapport, le député Jean-Luc Lagleize

incitait en 2019 l'État et les collectivités publiques à assumer leurs responsabilités. Il proposait également de dissocier le foncier et le bâti pour réduire le prix des achats. Pour sa part, la commission Rebsamen a prôné une « *une réforme fiscale structurelle permettant de lutter contre la rétention foncière* ». (Le Figaro, 18/01/22)

L'UE ajoute 1 milliard d'euros au pot de la rénovation thermique

La Banque européenne d'investissement (BEI) et la Caisse des Dépôts viennent compléter l'offre Éco-prêt de la Banque des Territoires et s'inscrire dans le cadre de l'Alliance européenne pour un logement abordable par une nouvelle ligne de financement d'un milliard d'euros visant à accélérer les projets de rénovation thermique des organismes de logement social. Elle permettra de mettre en œuvre le plan national intégré énergie-climat (Pniec), qui ambitionne la rénovation énergétique de 500 000 logements par an, dont 100 000 logements sociaux, et celle de tous les logements identifiés comme passoires thermiques. Éric Lombard, le directeur général de la Caisse des Dépôts, déclare que « *notre partenariat avec la BEI nous permet désormais de jouer un rôle d'intermédiaire dans l'accès aux fonds européens et, ainsi, de proposer des financements toujours plus adaptés aux besoins des bailleurs et à l'enjeu climatique* ». L'Union sociale pour l'habitat indique pour sa part que « *cette nouvelle ligne de financement intervient en complément du lancement de la programmation Feder 2021-2027, de son volet rénovation thermique, inscrit en priorité de « l'Accord de Partenariat France/Commission » et de ses déclinaisons attendues dans les programmes opérationnels régionaux* ». Sa présidente, Emmanuelle Cosse, précise que ce nouvel accord « *doit contribuer à nous permettre de faire face au nouveau défi du logement abordable post-Covid, en France et en Europe. L'Union européenne et le Conseil de l'Europe sont désormais à nos côtés pour accomplir nos missions d'intérêt général en pleine mutation et faciliter l'accès des organismes Hlm aux ressources européennes et aux financements de long terme* ». (Banque des Territoires, 14/01/22)

Mobilisation du foncier public

Comme il l'avait annoncé à l'occasion du Congrès Hlm 2021 en septembre dernier et pour relancer la production de logement social, le Premier ministre, Jean Castex, appelle les préfets à accélérer la mobilisation du foncier public, dans une circulaire datée du 13 décembre. Il leur demande notamment de procéder à un recensement régional des fonciers disponibles, afin de nourrir le futur inventaire en temps réel du foncier public et un prochain appel à manifestation d'intérêt. Il s'agit d'« *apporter aux maires et aux porteurs de projet, davantage d'information accessible sur la disponibilité des terrains de l'État* », précise le document. L'inventaire est destiné aux collectivités et aux bailleurs sociaux, auxquels il livrera « *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* ». Le Premier ministre appelle en outre à un « *lancement rapide* » de l'AMI. Il demande aussi aux préfets de jeter un œil attentif aux « *sites restant utilisés mais pouvant faire l'objet d'une optimisation ou d'une densification pour du logement* ». Il leur suggère de s'appuyer sur la « *liste régionale des parcelles mobilisables en faveur du logement* » et des terrains « *d'ores et déjà identifiés pour une cession en faveur du logement à court ou moyen terme* », qu'ils enrichiront de la liste des biens « *bâties ou non bâties, dont la libération est prévue ou envisagée à horizon de trois ans* ». Il invite également les préfets à se rapprocher des représentants territoriaux de SNCF Immobilier « *pour partager le repérage des terrains mobilisables dans le cadre de la charte du 28 mai 2021 signée entre l'État et la SNCF* ». Les préfets devront rendre leur copie le 28 janvier au plus tard. (LeMoniteur.fr, 12/01/22)

Marché de l'immobilier – Conjoncture & chiffres clés

Où se place la France dans l'Europe du logement social ?

Les données transmises par l'OCDE recensent 12,92 millions de logements sociaux sur quinze pays européens. La France posséderait 39,4% de cette part qui, à l'évidence, ne se rapporte pas à l'Europe dans son entièreté. Si l'on prend l'ensemble des pays de l'OCDE, la part de logements sociaux en France est de 19,9%. Les données de l'Observatoire européen du logement stipulent en outre que, sur vingt pays, en dehors du Royaume-Uni, l'Europe est forte de 15,35 millions de Hlm, et la France arrive en tête avec 34,7% du total, soit 5,3 millions, avant les Pays-Bas (2,2 millions) et l'Allemagne (1,12 million). En incluant toutefois le Royaume-Uni, qui compte 5,05 millions de logements sociaux, la part de la France descend à 25,8%. Par ailleurs, proportionnellement à l'ensemble des logements du pays, les Pays-Bas (29,1%), l'Autriche, le Danemark, le Royaume-Uni et la Suède devancent la France (15,8%). « *La France est en queue du peloton de tête car elle s'est tournée vers les logements sociaux*

plus tardivement que certains pays et a été plus lente en termes de construction au début », explique Laurent Ghekiere, directeur des affaires européennes et relations internationales à l'Union sociale pour l'habitat. En termes de construction cependant, avec un taux de 40% en 2016, « on est le premier constructeur de logements sociaux en Europe, ajoute Laurent Ghekiere. On est aujourd'hui sur un taux similaire. Cela est permis par un réseau d'opérateurs qui est fiable et un dispositif de financement qui a fait ses preuves ». Il n'en reste pas moins que les objectifs nationaux visés depuis le quinquennat Hollande n'ont jamais été atteints. (lefigaro.fr, 17/01/22)

Le regard d'Alain Tourdjman (BPCE) sur la crise du logement

Même si le nombre de transactions a atteint un record d'1,2 million en 2021, les notaires prévenaient en décembre que les stocks de logements s'épuisent et que les prix s'envolent, surtout en province. Pour Alain Tourdjman, directeur des études économiques et prospectives du groupe BPCE, l'immobilier « va continuer à être attractif à l'avenir », mais, nuance-t-il, « la fièvre immobilière est en train de retomber. L'impact sur les prix risque d'être plus fort demain ». Les 470 000 logements neufs mis en chantier entre décembre 2020 et novembre 2021 ne permettront pas de rattraper les 381 600 logements autorisés en 2020. Par ailleurs, le nombre de passoires thermiques, sur le point d'être interdites de location, est très élevé : 4,8 millions selon le ministère de la Transition écologique, mais 7 voire 8 millions selon Jean-Marc Torrollion (Fnaim). Alain Tourdjman juge « déraisonnable d'imaginer qu'en si peu d'années, soit traitée la moitié voire les deux tiers des passoires thermiques ». Redoutant un « blocage complet des achats et des ventes », il plaide pour un « décalage des dates butoirs ». De son côté, Maignon vient de communiquer sur les 6,7 milliards d'euros du plan France relance fléchés vers la rénovation énergétique, évoquant le succès de MaPrimeRévov et faisant état de plus de 1 000 projets lauréats du fonds friche, qui contribueront à l'objectif zéro artificialisation de la loi « climat et résilience ». Selon Alain Tourdjman, « la métropolisation n'est plus une absolue nécessité (...) Il est possible d'organiser l'espace autrement qu'en le saturant, mais en densifiant le reste ». Il souligne à cet effet l'importance de la politique du transport et des politiques d'aménagement du territoire. Il prévoit un report des Français hors des grandes métropoles, qui provoquera une baisse de la vacance des logements dans les territoires : « tout ce qui favorise la relocalisation dans les petites et villes moyennes va permettre de réinvestir des logements où il est possible de faire des travaux », affirme-t-il. (La Tribune, 19/01/22)

EN BREF

Le Livret A et le LDDS verront leur taux de rémunération doubler dès le 1er février 2022, a annoncé Bruno Le Maire, ministre de l'Économie. À 1% donc, ce taux restera en dessous de celui de l'inflation, à 2,8% sur 12 mois. Bruno Le Maire déclare avoir suivi

« rigoureusement » les recommandations de la Banque de France car le livret A finance notamment les Hlm : « Il est important que le logement social, auquel nous sommes tous attachés, puisse se financer dans de bonnes conditions ». (AEF, 14/01/22)

Acteurs du logement et partenaires

Les « priorités pour 2022-2027 » de Terra Nova

Si la commission Rebsamen a estimé le besoin annuel de nouveaux logements d'ici à 2030 entre 400 000 et 500 000, Terra Nova estime dans une note intitulée « Logement : les priorités pour 2022-2027 », publiée le 14 janvier, que fixer un objectif national de création de logements « ne remplit pas les objectifs, aujourd'hui prioritaires, d'une politique du logement adaptée à chaque territoire ». S'adressant notamment aux candidates et candidats à l'élection présidentielle, le think tank affirme qu'une politique du logement « uniforme sur l'ensemble du territoire national n'ayant [donc] pas de sens », il se prononce pour « une plus grande responsabilisation des acteurs locaux que sont les collectivités et les organismes Hlm ». Pour lui, les contrats de relance et de transition écologique (CRTE), constituent par exemple « un bon exemple d'équilibre entre l'échelon national et le niveau local ». Terra Nova appelle à une contractualisation renforcée entre l'État et les collectivités locales, mais rappelle toutefois que l'État est « garant de la solidarité nationale en matière de logement ». Elle prône une politique du logement « moins centralisée mais gardant une forte ambition généraliste, c'est-à-dire visant à améliorer les conditions de logement d'une grande partie de la population ». Constatant une certaine paralysie dans la lutte contre le mal-logement, le think tank estime que les organismes Hlm « devraient être davantage impliqués ». Il considère en revanche que grâce au rôle de l'Anru, qui montre

« une articulation intéressante entre acteurs locaux et agence publique », la rénovation urbaine reflète un meilleur équilibre entre national et local. (AEF Info, 14/01/2022)

PEEC : désignation des membres du comité de partenaires du logement social

Un arrêté de la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon publié au Journal Officiel du 15 janvier définit la composition des trois collèges du comité des partenaires du logement social, chargé d'émettre des avis sur les orientations et le suivi de la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Cette publication était attendue depuis qu'un précédent décret du 22 mai 2019 fixait les modalités de fonctionnement du comité. Cette composition est la suivante : les 8 membres du collège représentant Action Logement sont désignés par le groupe. Le collège représentant les organismes Hlm est composé de 6 membres de l'Union sociale pour l'habitat, d'un membre de la fédération des entreprises publiques locales (FedPEL) et d'un membre de la fédération des organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage. Le collège représentant les collectivités territoriales est composé de 2 membres de l'Association des maires de France (AMF), d'un membre de l'Assemblée des communautés de France (AdCF), d'un membre de l'association France urbaine, de deux membres de l'Assemblée des départements de France (ADF) et de deux membres par l'association Régions de France. L'arrêté précise que les désignations doivent intervenir dans un délai d'un mois à compter de sa publication. Le président et le vice-président seront élus au cours de la première réunion du comité, qui devrait se dérouler avant la fin mars, sur convocation de la ministre. (News Tank Cities ; AEF Info ; LeMoniteur.fr, 17/01/22)

Une double année électorale pour la CNL

L'année 2022 comporte deux importantes échéances électorales pour la Confédération nationale du logement. Son président, Eddie Jacquemart, compte en effet porter les revendications des locataires dans le cadre de la présidentielle, mais aussi maintenir la place de leader de la CNL lors des élections de représentants de locataires Hlm à la fin de l'année. Pour Eddie Jacquemart, Emmanuel Macron a « désorganisé le parc Hlm » avec les regroupements imposés par la loi Elan, aboutissant à un faible niveau d'agréments de logements sociaux. Il a aussi « économisé des milliards d'euros sur les APL (aides personnalisées au logement) ». Il faut que pour tous les candidats, le logement soit au cœur des priorités du prochain quinquennat, réclame-t-il. Il demande notamment l'interdiction des expulsions locatives pour non paiement des loyers, la mise en place d'une « sécurité sociale du logement », un gel des loyers en 2022, l'encadrement des loyers en zone tendue et la « confiscation des loyers » des passoires thermiques dans l'attente des travaux. La confédération demande aussi l'augmentation des APL et des minima sociaux. La CNL, aux côtés d'autres organisations, a présenté le 11 janvier une plateforme de propositions aux candidats baptisée « Logement pour tous », mais Eddie Jacquemart, en campagne pour les élections de représentants de locataires, a tenu à présenter ses propres propositions, incluant notamment la demande que les représentants des habitants représentent un tiers du conseil d'administration. Il entend aussi « donner son avis » sur les propositions qui seront présentées par l'Union sociale pour l'habitat aux candidates et candidats à la présidentielle le 9 mars. (AEF Info, 17/01/22)

2021, une année « exceptionnelle » pour Action Logement

A l'occasion d'une conférence de presse, Bruno Arcadipane, le président d'Action Logement, a souligné qu'« en dépit de la situation sanitaire, nous n'avons pas relâché nos efforts et atteint, voire dépassé, nos objectifs », qualifiant l'année 2021 d'« exceptionnelle ». Il a ainsi rappelé que les partenaires sociaux ont su répondre « aux urgences de la situation » et qu'ils ont rempli leur mission d'utilité sociale « en augmentant significativement le nombre d'aides et services délivrés » à hauteur de +22%, par rapport au nombre de ménages aidés en 2020. Il a vanté « l'ampleur inédite » de « l'effort en matière de construction de logements abordables », citant le chiffre global de 48 538 agréments obtenus pour des logements intermédiaires ou sociaux, en hausse de près de 15% : « un logement social sur trois est produit par Action Logement », s'est-il félicité. L'organisme a engagé 2,3 milliards d'euros en 2021 sur le volet « aides et services », accordant notamment 227 000 garanties Visale à des salariés modestes, dont Nadia Bouyer, la directrice générale d'Action Logement a indiqué que 91% ont été octroyées à des moins de 30 ans. Cette dernière a précisé en outre qu'Action Logement Services (ALS) a accordé 1,93 milliard d'euros au secteur Hlm, « dont 85 % de prêts et 15 % de subventions ». Le Plan d'investissement volontaire, qui visait à réduire la trésorerie de l'organisme dont l'ampleur a été critiquée ces dernières années, a par ailleurs permis l'accompagnement de 72 000 seniors. La trésorerie d'ALS a ainsi été ramenée à 2,6 milliards d'euros. Le groupe a en outre obtenu l'agrément de 33 265 logements sociaux en 2021, malgré le contexte difficile. Il a mis en chantier 34 000 logements (+8% par rapport à 2020) et en a livré un peu plus de 26 000 (+30%). « Les résultats exceptionnels que nous enregistrons

correspondent aux objectifs que nous nous étions fixés », a insisté Bruno Arcadipane, qui a ajouté que « tout le monde est obligé de reconnaître que les résultats sont là ». Selon lui, « l'utilité sociale du groupe est à son firmament, et nous avons l'intention d'aller encore plus loin, en y intégrant la partie environnementale et RSE ». Pour 2022, Action Logement a l'ambition de délivrer 330 000 garanties Visale, 200 000 aides à la mobilité et d'attribuer 100 000 logements. Son objectif est de produire 50 000 logements abordables, de réhabiliter 33 800 logements, dont 25 300 réhabilitations thermiques, après en avoir réhabilité 30 400 en 2021, dont 22 000 rénovations énergétiques. L'année 2022 sera aussi celle de la préparation de la nouvelle convention quinquennale entre l'État et Action Logement, dont les trois axes prioritaires seront l'accompagnement des salariés, la réponse à la diversité des besoins des territoires et le soutien à la transition écologique. (Immoweeek ; Les Echos.fr ; L'Opinion ; La Correspondance économique ; AEF Info, 19/01/22)

L'Uncllaj veut simplifier l'accès du parc social aux jeunes

Lors de la présentation d'une étude consacrée à l'accès des jeunes au logement social, le 18 janvier, l'Union nationale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes (Uncllaj) a appelé à renforcer la production de logements sociaux pour répondre à une demande des 18-30 ans. « Les jeunes s'emparent du logement social, et le parc social leur permet de se loger », détaille Pierre Gattegno, coordinateur de l'union régionale des Claj d'Auvergne-Rhône-Alpes. Ainsi, le phénomène de non-recours aux logements sociaux est « assez faible » dans cette tranche d'âge, qui représente 23,7% des demandes de logements sociaux, alors qu'elle ne pèse que 21% de la population française. Il constate également que les 25-29 ans sont « moins bien servis » (-6%) que les 15-19 ans (+4%) et les 20-24 ans (+1%). Pourtant, les Hlm ne sont détenus qu'à 8,2% par des locataires de 18 à 29 ans, alors qu'ils étaient 30% au début des années 80. La raison : « les jeunes entrent dans le parc social mais pas à un niveau suffisant pour compenser le vieillissement des occupants ». Le délégué national Tommy Veyrat appelle donc à « massifier l'offre de logements de droit commun » pour répondre à la majorité des besoins des jeunes, en particulier les T2 et les T3 de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). L'Uncllaj se méfie cependant des offres de logements sociaux spécifiques pour les jeunes, qui risqueraient de « gripper le flux d'attributions » et de « freiner le rapprochement entre l'offre et la demande ». Elle affirme également que plusieurs mesures doivent être prises en faveur du logement social, notamment l'amélioration du financement et de la planification de la construction Hlm. (AEF, lemoniteur.fr, 18/01/22)

EN BREF

Élections des représentants de locataires :

La CNL (Confédération nationale du logement), la CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), le CSF (Comité stratégique de filière) et l'AFOC ont demandé, dans un courrier du 19 janvier, une reprise des discussions avec la fédération des EPL (Entreprises publiques locales) sur le protocole lié aux élections des représentants de locataires Hlm qui se tiendront entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022.

Suite à un désaccord sur le montant de remboursement des frais de campagne, les négociations étaient suspendues. Les associations de locataires avaient demandé à la fédération des EPL de « s'aligner » sur le remboursement d'1,50 euros par logement, comme conclu avec les fédérations des OPH (Offices publics de l'habitat) et des ESH (Entreprises sociales de l'habitat). (AEF, 20/01/22)

Architecture, urbanisme et développement durable

Bilan de MaPrimeRénov et du fonds friche

Le ministère de l'Economie dresse un bilan de l'efficacité de MaPrimeRénov, avec notamment une économie de « plus de 5 MWH par logement » et l'objectif de 70 milliards d'euros de crédits engagés à la fin 2021 dépassé de 2 milliards. Bercy comptabilise par ailleurs le dépôt de 765 000 dossiers de demandes de MaPrimeRénov en 2021, dont 660 000 ont été acceptés, soit 7 milliards d'euros de travaux. En outre, la rénovation des bâtiments des collectivités locales a engrangé 4 milliards d'euros de commandes publiques et les 2,7 milliards d'euros alloués par le plan de relance à la rénovation des bâtiments de l'État ont entraîné la notification de 16 000 marchés de travaux, ce qui se traduirait par une moyenne de 30% d'économie d'énergie. Dans le même esprit, plus de 20 000 logements sociaux ont été réhabilités en 2021 grâce aux 500 millions d'euros prévus par France Relance. Bercy rapporte également avoir consacré 2,5 milliards d'euros « aux communes rurales et aux QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville) dans des proportions plus importantes que dans le cadre des

dotations ordinaires » en vue de réaliser 12 500 projets qui « se sont traduits dans les CRTE (contrats de relance et de transition écologique), dont 620 ont été signés, à date, sur les 843 territoires identifiés ». Pour finir, le « fonds friches », qui s'est vu rallongé de 100 millions d'euros le 8 janvier, aura permis d'éviter l'artificialisation de l'équivalent de 4 500 terrains de football et de construire notamment 5,5 millions de m² de logements. (AEF, 18/01/22)

Les agences d'urbanisme et les EPF vont mettre en application la loi climat

C'est sous le signe de la loi Climat et résilience que les agences d'urbanisme, les établissements publics fonciers locaux (EPFL) et les Établissements publics fonciers (EPF) d'État ont annoncé vouloir renforcer leur partenariat. Ils ambitionnent de « mobiliser le foncier déjà urbanisé, réduire l'artificialisation par des formes urbaines compactes permettant une optimisation foncière et l'intégration de la nature et de la biodiversité, compenser enfin cette artificialisation, en renaturant des espaces artificialisés ». Les trois réseaux comptent s'appuyer sur « une observation foncière renforcée, une analyse de la situation territoriale et un partage des enjeux entre acteurs, un accompagnement sur le volet planification et la stratégie, et enfin une action renforcée là où les sujets fonciers sont les plus tendus ». Cela se traduira notamment par la généralisation des observatoires de l'habitat et du foncier : « 95% de la population française vit dans un territoire couvert par un EPF », l'enjeu est donc bien de « déployer ces observatoires pour les territoires qui n'en sont pas munis », affirme Claude Bertolino, la directrice générale de l'EPF Paca. D'autre part, Arnaud Portier, le directeur de l'EPFL du Pays Basque, déclare qu'« il faut être en capacité de juguler le développement sur des zones encore ouvertes à l'urbanisation » puisque créées dans « un esprit différent » de la loi Climat, mais tout en restant vigilant quant à un renforcement de la spéculation foncière. Les agences ont également pour rôle de planifier et territorialiser les objectifs qui découlent de la loi Climat, tels que les dents creuses, la reconquête des friches, la promotion de l'intensification urbaine, la diversification des formes urbaines ou encore la nature en ville, et ce dès que la commission mixte paritaire sur le projet de loi 3DS aura délibéré sur ces questions le 27 janvier. Elles entendent aussi favoriser les expérimentations locales, notamment en matière de sobriété foncière. (AEF, News Tank Cities, 19/01/22)

Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales

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

Le 1^{er} janvier 2022, après des années de rapprochement entre les USH régionales, ses membres ont fusionné en une entité unique : l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté compte donc 29 membres, dont 20 bailleurs sociaux. « Les collaborations entre nous existaient déjà. Nous avons appris à mieux nous connaître respectivement pour arriver à cette dernière étape qui simplifie notre gestion et nos budgets », précise sa présidente Marie-Hélène Ivol. « Nous comptons 3 500 collaborateurs et injectons environ 500 millions d'euros dans l'économie chaque année à travers la rénovation énergétique, les nouveaux logements construits mais aussi les logements en accession à la propriété ». Son but : faire entendre la voix des acteurs régionaux du logement social, que ce soit à l'échelle locale ou nationale, mais aussi faire évoluer le regard de la société sur le logement social, « des logements de qualité qui répondent à un grand nombre de personnes, qui souvent l'ignorent ou n'osent pas en faire la demande ». L'Union devra également répondre aux enjeux de société, avec notamment la réhabilitation de son patrimoine. Mais elle devra surtout innover, « par exemple à de nouveaux modes de chauffage, autour de l'hydrogène notamment ». (La Gazette de Bourgogne, 13/01/22)

La directrice de l'Aorif évoque le bail réel solidaire

Anne-Katrin Le Doeuff, directrice de l'Aorif revient dans une tribune sur les origines, l'intérêt et les modalités des différentes formes de démembrement de l'habitat. Elle pointe avant tout une « accentuation des inégalités d'accès au logement entre les années 1970 et 2010 ». En Ile-de-France, en 2010, « le quart des moins riches était propriétaire de son logement à moins de 20% tandis que le quart des plus riches l'était à plus de 70% », alors que la moitié des moins de 44 ans, toutes échelles de revenus confondues, étaient propriétaires de leur logement dans les années 1970. Anne-Katrin Le Doeuff souligne le rôle des clauses anti-spéculatives ne durant qu'une dizaine d'années et permettant dès lors une forme d'enrichissement personnel à la revente d'un bien, acquis à l'aide d'aides publiques. Le démembrement, venu des Etats-Unis, a mené au bail réel solidaire, qui se fonde sur « un principe de propriété collective du sol qui constitue un outil d'émancipation sociale », définit la directrice de l'Aorif. Ce type de bail a servi à la création des organismes de foncier solidaire (OFS) qui permettent de dissocier le sol du bâti. L'OFS détient le foncier, le maintient hors de la spéculation, fait bâtir des

logements en accession à la propriété et cède un droit réel sur cette propriété, via « un bail opérateur, qui va ensuite se transposer en plusieurs baux avec chaque ménage. Ce bail a l'originalité d'être perpétuel puisqu'il se reconduit à chaque fois que le logement est vendu. Le démembrement est donc perpétuel », souligne Anne-Katrin Le Doeuff. Bien que l'acheteur ait à payer un loyer à l'OFS et contracte un prêt à la banque pour acheter son logement au promoteur, le bail réel solidaire constitue tout de même un gain de 20 à 40% par rapport à une accession en pleine propriété sur le marché privé. Ce taux correspond concrètement au foncier acheté par l'OFS au prix du marché et payé par l'acheteur du bien mais sur plusieurs générations et sous forme de location. (*Le Journal du Grand Paris*, 14/01/22)

Le maire de Mennecy veut augmenter le pouvoir d'achat en relançant le logement

Jean-Philippe Dugoin-Clément, maire de la ville de Mennecy, vice-président de la Communauté de Communes du Val d'Essonne et de la Région Île-de-France affirme que « depuis vingt ans, les prix du logement ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus ». « La relance du logement est une obligation morale et sociale pour permettre aux Français de vivre dignement et une réponse aux craintes qu'ils ont pour leur niveau de vie ». Par conséquent, il souhaite « faire du logement l'une des priorités de nos politiques publiques ». Il dénonce la disparition de la taxe d'habitation, qui a « grippé la machine ». Les primes aux maires bâtisseurs ne sont que « de simples effets d'aubaines pour des projets qui se seraient faits de toute façon ». Aussi propose-t-il de « relancer la construction au niveau local en recréant un lien dans le temps entre les recettes des communes et l'évolution de leurs populations ». Cela signifie notamment confier aux maires la gestion des attributions de logements sociaux, puisque « la gestion des contingents État/Action logement se fait sans territorialisation des demandes. Les maires se retrouvent alors confrontés à l'incompréhension des foyers en attente d'un logement et qui ne peuvent bénéficier de nouvelles constructions dans leur commune ». De plus, il propose de plafonner le prix du foncier en zone tendue et de rendre la location pour habiter fiscalement plus intéressante que la location touristique. (*L'Opinion*, 14/01/22)

Erilia se décentralise

Le 17 janvier, Erilia, ESH (Entreprise sociale de l'habitat) du groupe Habitat en région, a annoncé la création de cinq nouvelles directions régionales dans les territoires où elle est présente : Provence-Alpes-Corse, Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes/Île-de-France. Frédéric Lavergne, directeur général d'Erilia, indique que cette « décentralisation » fait partie du plan stratégique de l'ESH, « Convergences 24 », qui ambitionne de conserver « le maillage territorial de ses agences » et de supprimer « la direction des territoires qui chapeautait jusqu'alors l'ensemble des agences », ce qui constitue un « étage complémentaire, et non pas supplémentaire », déclare encore Frédéric Lavergne. Le directeur général explique en outre que ces cinq nouvelles directions régionales auront « des attributions de gestion locative comme de développement (maîtrise d'ouvrage directe, montages en Vefa) », même si « un certain nombre de points liés à la stratégie seront décidés depuis le siège marseillais », souligne Frédéric Lavergne. Les directeurs régionaux devront d'autre part prendre en compte l'objectif d'ancrage territorial du bailleur social et s'engager notamment « à faire travailler les entreprises du tissu économique local ». Parmi les nouveaux outils d'Erilia, le groupement d'intérêt économique (GIE) de maîtrise d'ouvrage directe, Deltalia « interviendra en tant que prestataire pour l'ensemble des directions régionales, dans l'optique de mutualiser les moyens en la matière », précise Frédéric Lavergne, qui affirme vouloir atteindre un équilibre entre Vefa et maîtrise d'ouvrage directe : « En 2021, 60% des agréments [Hlm] déposés seront réalisés en Vefa et 40% en maîtrise d'ouvrage directe, ce qui est encourageant », se félicite-t-il. (*AEF*, 18/01/22)

EN BREF

Île-de-France

L'Ademe a accordé une subvention de 580 000 € à Montreuil pour dépolluer le site de l'ex-usine SNEM, où la ville projette de construire des logements sociaux. Le projet est l'un des lauréats d'un AMI « fond friche » complémentaire. Ce dernier est doté de 60 M€ dédiés au recyclage des friches industrielles et minières polluées. Le nouveau propriétaire du site, l'OPH de Montreuil, devra « mener la dépollution du site dans le cadre des prescriptions et des études qui ont eu lieu en

2017 », indique la municipalité. Les 2 300 m² en question verront pousser un nouvel espace vert et des logements locatifs en accession sociale d'ici 2024. (*AEF*, 17/01/22)

CDC Habitat et l'EPA Paris-Saclay ont signé une promesse de vente pour la construction d'une nouvelle résidence étudiante de 312 logements répartis sur 6 bâtiments. Celle-ci sera sous maîtrise d'ouvrage de CDC Habitat social et maîtrise d'œuvre du cabinet Dietrich-Untertrifaller. De plus, elle répondra aux

exigences environnementales demandées par l'EPA pour toutes les constructions de logements sur le campus urbain et atteindra une certification NF Habitat HQE construction niveau « *Excellent 7* » et une labellisation Effinergie +, niveau RT2020. Les travaux débuteront en mars 2022, pour une livraison prévue début 2024. (*ImmoWeek, 17/01/22*)

Nouvelle-Aquitaine

Le 14 janvier, **Erilia**, ESH du groupe Habitat en région, a signé avec **Perl** (filiale du groupe Nexity) un protocole de partenariat afin de construire 450 logements en usufruit locatif social et en locatif intermédiaire et libre d'ici 2024. Ils seront situés partout où Erilia intervient, c'est-à-dire dans 300 communes de Nouvelle-Aquitaine, PACA, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. Les deux partenaires promettent par ailleurs que Erilia pourra « *assurer un relogement de qualité aux*

locataires de logements en ULS » au moment du débouclage des opérations. (*AEF, 14/01/22*)

Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'ESH Logirem (groupe Habitat en Région) annonce la transformation du Grand Hôtel de Noailles, bâtiment de bureaux emblématique de la Canebière, à Marseille, en un ensemble de 21 logements locatifs sociaux sur 1 200 m². Les travaux débuteront au 2e trimestre 2022 pour une livraison à l'été 2023, et pour un coût de l'ordre de 3 M€. « *L'Anru et la Métropole financent environ 20% de l'opération, Logirem assume le reste (80%)* », précise Logirem. (*AEF Info, 18/01/22*)

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

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Contact

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