

21 JANVIER • 27 JANVIER 2022

SOMMAIRE

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat	2
Emmanuelle Cosse réagit au rapport de la Cour des comptes sur le Dalo	2
Le nouveau mandat d'action régionale de la Fnar	2
EN BREF	2
Politique du logement et de la ville	2
Bilan des Hlm financés en 2021	2
Les recommandations de la Cour des comptes pour le droit au logement opposable	3
L'Assemblée nationale dresse un bilan de l'application de la loi Elan	3
Controverse sur les coûts induits par la RE2020	4
Fabien Roussel détaille son programme logement	4
Logement et urbanisme : des sénateurs soumettent des propositions à Valérie Pécresse	4
Louer abordable devient Loc'Avantages	5
Acteurs du logement et partenaires	5
Dominique Estrosi-Sassone propose des solutions face à l'aggravation de la crise du logement	5
Un nouveau prêt de 150 M€ pour la Banque des Territoires	6
Intercommunalité : France urbaine « <i>confiante mais vigilante</i> »	6
Les missions de la Société Française d'Habitations Économiques	6
Architecture, urbanisme et développement durable	7
Le label écoquartier décerné à 17 projets à travers la France	7
Un colloque Ademe-CSTB sur l'immobilier en 2050	7
Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales	7
La situation compliquée des bailleurs sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes	7
Thierry Repentin détaille sa politique du logement pour 2022	8
Émeraude Habitation fait face à une demande croissante de logements sociaux	8
Un maire dénonce les nombreuses insalubrités dans plusieurs Hlm	8
Les ventes Hlm : une activité « <i>relativement marginale</i> » pour les bailleurs franciliens	9
EN BREF	9
Bretagne	9
Île-de-France	9
Normandie	9

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat

Emmanuelle Cosse réagit au rapport de la Cour des comptes sur le Dalo

À la suite de la parution du rapport de la Cour des comptes sur le droit au logement opposable qui pointe une responsabilité des acteurs, organismes Hlm, collectivités territoriales et Action Logement quant au respect des attributions de logements sociaux aux ménages reconnus prioritaires Dalo, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat a réagi : « *La question du Dalo doit retenir toute notre attention, et elle mérite mieux que la mise en cause un peu facile, par la Cour des comptes, des bailleurs sociaux* ». Elle a ainsi rappelé que plus de 44 % des 450 000 logements sociaux attribués chaque année, soit plus de 180 000 logements, le sont à des ménages qui se situent sous le seuil de pauvreté. « *Ne pas répondre à ces demandes sociales, elles-mêmes identifiées par le législateur, aboutirait de fait à une augmentation significative du nombre de ménages éligibles au Dalo et reconnus comme tels. Entre 2008 et 2020, l'Île-de-France a concentré plus des 3/4 des ménages Dalo en attente d'un relogement. Or cette région fait face à un problème évident de pénurie de logements, et notamment de logements sociaux. La priorité doit être à la production d'une offre de logements très sociaux, répondant à cet impératif de logement de ménages en grande difficulté* ». Seule manière d'y parvenir, pour Emmanuelle Cosse, « *une parole politique forte, portée au plus haut niveau de l'État, pour dépasser les égoïsmes locaux et pour renouer avec une dynamique de production qui est la seule réponse viable à ce sujet d'urgence sociale qu'est le logement des ménages modestes. En tout état de cause, nous préférons toujours le développement d'une offre de logements abordables à la mise en concurrence des populations les plus fragiles.* » (Immoweb, News Thank Cities, 27/01/22)

Le nouveau mandat d'action régionale de la Fnar

L'Union sociale pour l'habitat a signé le 15 décembre dernier avec la Fédération nationale des associations régionales Hlm (Fnar), le mandat d'action de cette dernière pour une période de trois ans. Cette feuille de route « *rappelle et définit les principales missions de la Fnar et la manière dont elle doit agir pour coordonner et animer l'action territoriale des bailleurs sociaux* », précise son président Jean-Luc Vidon. Elle est structurée autour de six thématiques : la relance de la production Hlm et le suivi de la programmation ; l'adaptation du parc social aux nouvelles exigences environnementales ; le suivi des programmes NPNRU et Action coeur de ville ; l'accession sociale à la propriété ; la réforme des attributions ; la qualité des services rendus aux locataires. Jean-Luc Vidon souligne le changement de contexte, avec « *les effets de la RLS* » qui se sont confirmés durant le mandat 2019-2021, « *avec une baisse de la production* » et sans « *perspective de reprise sérieuse à l'horizon* ». La Fnar projette 92 000 à 95 000 agréments déposés en 2021, « *alors que l'objectif de 120 000 agréments était nécessaire* ». Il indique que « *la Fnar entend d'ailleurs procéder à une analyse du financement du logement social en 2021* » et observe, par ailleurs, une « *situation changeante* » de la géographie de la demande de logement social. « *Les associations régionales Hlm doivent rappeler que les organismes sont capables de proposer des solutions adaptées* » précise-t-il à ce sujet. Il fait part également de son inquiétude « *sur les évolutions environnementales et les objectifs fixés par le gouvernement en matière d'éradication des passoires thermiques* », dénonçant un « *manque de visibilité* ». Il rappelle en outre, que la réforme des attributions « *doit être travaillée très finement à l'échelle des territoires* ». (AEF Info, 24/01/22)

EN BREF

L'Union sociale pour l'habitat a choisi l'agence de social content Alatack pour mettre en place un dispositif afin de faire parler du logement social pendant l'élection présidentielle et sensibiliser le grand public sur le rôle que tient le logement social dans les défis de société. Il s'agit principalement de donner de la visibilité à la question du

logement social pendant la campagne. L'agence a en particulier imaginé, en association avec le studio Nouvelles Ecoutes, un podcast intitulé « Bienvenue dans mon Hlm », qui sera associé à une série de short content diffusée sur les réseaux sociaux de l'Union. (La Correspondance de la Publicité ; CBNews, 26/01/22)

Politique du logement et de la ville

Bilan des Hlm financés en 2021

C'est à l'occasion d'un comité de pilotage avec les acteurs du logement social que le ministère du Logement a présenté le bilan définitif des logements sociaux financés en 2021 : 104 800 agréments (Anru et Outre-mer compris), dont 94 775 financés par le Fnar, auxquels s'ajoutent 5 232 logements

financés au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre des projets de rénovation urbaine, et 4 793 logements en Outre-mer. L'objectif du protocole de relance de la production signé en mars dernier par l'État et ses partenaires (bailleurs sociaux, Action logement, Banque des Territoires) qui visait 120 000 n'a été rempli qu'à « 79 % à l'échelle nationale ». Le ministère note des disparités entre les territoires, certains ayant atteint 100 % de leur objectif comme la Bourgogne-Franche-Comté, le Centre-Val de Loire, tandis que d'autres, comme l'Île-de-France ou la région Paca, sont en dessous : respectivement à 71 % et 70 % : « la production de logements sociaux en métropole marque un rebond de 8 % par rapport à l'année 2020, où seulement 87 501 logements sociaux avaient été agréés », note néanmoins le ministère. Environ 31 000 logements très sociaux ont été financés en métropole, soit 33 % du total, un record d'après le ministère. Le même protocole visait 90 000 PLAI pour 2021-2022 et le ministère affiche pour l'année dernière 31 058 nouvelles demandes de financement de ces logements très sociaux (hors Anru et DROM) enregistrées. Le taux de réalisation des objectifs est comparé par le ministère en fonction des services instructeurs. Il monte « à 86 % en moyenne dans les territoires où les agréments de logements sociaux sont instruits directement par les services de l'État ». Il chute cependant à 75 % pour l'ensemble des collectivités délégataires des aides à la pierre, et à 67 % pour les principales métropoles délégataires, détaille le ministère, « sachant que ces dernières sont aussi celles qui sont situées sur les territoires les plus tendus, et où il est plus difficile de lancer de nouveaux chantiers », rapporte AEF. Le ministère se réjouit toutefois de la part (33 %) des agréments 2021 concernant le parc très social : 31 805 logements. Pour atteindre tous les objectifs, 125 000 agréments devront être comptabilisés dont 45 000 PLAI. Cela équivaut à une augmentation attendue de plus de 31 % sur l'ensemble de la production, et de plus de 44 % pour les PLAI. Emmanuelle Wargon attend un rebond grâce aux mesures annoncées par Jean Castex lors du dernier Congrès de l'Union sociale pour l'habitat : « compensation intégrale par l'État aux collectivités de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux, votée en loi de finances 2022, et contrats de relance du logement en cours de signature dans les zones tendues, auxquels s'ajoute la mobilisation du foncier public pour la construction de logements », précisent les pouvoirs publics. (Le Journal de l'Action Sociale, 01/2022 ; AEF, AFP, Batiactu, Batirama, BFMTV, BusinessImmo, CBanque, lefigaro.fr, lemoniteur.fr, News Tank Cities, 25/01/22 ; Banque des Territoires, La Correspondance Économique, lagazette.fr, Mieux Vivre, 26/01/22)

Les recommandations de la Cour des comptes pour le droit au logement opposable

La Cour des comptes a publié le 26 janvier un rapport intitulé « Le droit au logement opposable : une priorité à restaurer ». Elle y affirme que « pour de trop nombreux ménages, le Dalo n'est pas encore un droit effectif, et le risque qu'il devienne un droit source de désillusions augmente ». Les raisons sont multiples, et vont du nombre insuffisant d'appartements dans le parc Hlm à la multiplication des catégories de publics prioritaires pour l'accession au logement social. Afin d'en « restaurer l'effectivité », la Cour propose 13 mesures, centrées autour de 5 objectifs : garantir la priorité des attributions Hlm aux Dalo, « recentrer le droit pour en garantir le caractère de recours ultime » (notamment en supprimant la possibilité de reconnaître des ménages déjà logés en Hlm comme prioritaires Dalo), mieux accompagner les ménages jusqu'au relogement, simplifier les procédures et « responsabiliser les acteurs », via notamment des sanctions financières. De plus, la Cour suggère d'élargir les propositions de relogement à l'échelle interdépartementale. « Les mesures que vous préconisez, visant à sanctionner les organismes Hlm, ne permettront pas de dégager davantage de marges de manœuvre et de mobiliser une offre supplémentaire dans un contexte de pénurie », commente la présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Emmanuelle Cosse. « L'effectivité de la mise en œuvre du Dalo repose avant tout sur la production massive d'une offre diversifiée de logements sociaux répondant aux besoins des demandeurs ». (Les Échos, AEF, 26/01/22 ; Le Bulletin Quotidien, 27/01/22)

L'Assemblée nationale dresse un bilan de l'application de la loi Elan

Des tables rondes sont organisées depuis le 18 janvier par quatre députés de la commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale, chargés d'une mission d'évaluation de l'application de la loi Elan, dont ils présenteront un bilan le 23 février. Ils ont reçu le 18 janvier l'Union sociale pour l'habitat, et les fédérations des OPH, des Coop Hlm, des ESH et des EPL, et le lendemain la FFB, la FPI, l'Unam, l'Ordre des architectes, Grand Paris aménagement et l'association des EPFL. Ces auditions visent notamment à « prévoir des améliorations à l'avenir » via une évaluation « non seulement quantitative, mais aussi qualitative, par rapport aux objectifs affichés », détaille Thibault Bazin, l'un de ces députés, qui juge que les résultats ne sont pas au rendez-vous et qu'il n'y a « pas eu de choc de simplification, mais plutôt l'inverse ». Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, rapporte que la présentation par les fédérations des OPH et des SA d'Hlm du « Panorama des ESH et des OPH au 1^{er} octobre 2021 » a été l'occasion pour Marcel Rogemont,

président de la Fédération nationale des OPH, de dénoncer un « *dévoiement* » de la loi Elan : certains OPH se transforment en SEM pour contourner l'obligation de regroupement. Concernant la vente de logements sociaux, l'Union a indiqué que les bailleurs ont vendu 11 000 Hlm en 2019, 10 200 en 2020, et ont signé 7 000 actes de vente entre le 1^{er} janvier et août 2021, loin du décollage attendu lors de la présentation du projet de loi. Marianne Louis précise enfin, « *qu'environ 77 % des bailleurs pratiquent la vente Hlm* », et 120 000 logements sociaux sont à vendre. (AEF Info, 20/01/22)

Controverse sur les coûts induits par la RE2020

Les professionnels de l'immobilier estiment que les surcoûts induits par une mise en œuvre trop rapide de la RE2020 risquent de mettre le logement neuf « *en danger* ». La ministre de la Transition écologique, Barbara Pompili, estime que les surcoûts de construction immédiats seront a priori de l'ordre de 3 % à 4 %. « *Les surcoûts anticipés sur la base des exigences à horizon 2031 ne dépassent pas 10 % (...) Les phénomènes d'apprentissage pourront limiter ces effets d'ici à 2031* », ajoute-t-elle. Pour Christophe Caresche PDG de Tonus Territoires, « *les surcoûts de la RE 2020 seront absorbés dans le temps. Maintenant, la question se pose : comment peut-on les absorber ?* ». La FFB et la FPI reconnaissent pour leur part que la nouvelle version de la RE2020 est très ambitieuse et innovante, et se félicitent de l'existence d'une clause de revoyure permettant « *d'adapter les exigences 2028 et 2031 à l'aune du retour d'expérience* ». Alexandra François-Cuxac, président de l'Observatoire national du logement neuf, a souligné en juin dernier le « *risque de dérapage des coûts (...) par l'ampleur des transformations qu'elle implique sur les matériaux, les équipements ou les modes constructifs* ». Les travaux menés par l'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unsfa) et la Capeb, évoquent des surcoûts plutôt supérieurs à 10 %, l'USH tablant, quant à elle, sur un surcoût allant jusqu'à 18 %. L'Unsfa a d'ailleurs pointé le risque d'exclusion du marché des clients les plus modestes et demandé un accompagnement financier. (News Tank Cities, 23/01/22)

Fabien Roussel détaille son programme logement

Le candidat communiste à l'élection présidentielle, Fabien Roussel, a présenté ce 24 janvier son programme « *La France des jours heureux* ». Celui-ci liste 184 propositions autour de son « *projet pour un pacte social, écologique et républicain* », dont notamment « *un pacte qui respecte les jeunes et engage la Nation* », avec un droit au logement pour les jeunes et la production de 70 000 logements Crous par an. Le candidat assure aussi « *qu'un plan de déploiement et de construction de foyers sera mis en place sur tout le territoire, à destination des jeunes travailleuses et travailleurs* », et que « *des sanctions plus lourdes seront prévues dans la loi à l'encontre des bailleurs ne respectant pas l'encadrement des loyers* ». Il prône également « *un nouveau modèle de développement* » écologique, via « *une loi de programmation [...] en faveur de la rénovation des logements et des bâtiments* » et la rénovation de 700 000 logements par an. De plus, la construction de logements sociaux sera soumise à « *des labels obligatoires de performance énergétique et environnementale élevée* ». Il compte d'ailleurs redonner « *des moyens budgétaires aux bailleurs sociaux* » pour atteindre un objectif de production de 200 000 logements sociaux par an, et renforcer les sanctions aux communes ne respectant pas les obligations de la loi SRU. Fabien Roussel propose une part de « *30 % de logements sociaux minimum en zone urbaine* ». Une mesure qu'il complète par des aides au logement « *simultanément revalorisées et leurs critères élargis* » et de logements d'urgence « *ouverts en nombre suffisant tout au long de l'année* ». Enfin, concernant l'objectif de zéro artificialisation nette, le candidat entend « *faire dans la dentelle* » et « *ne pas empêcher les communes rurales de construire des logements s'il y a un besoin* ». (AEF, 25/01/22)

Logement et urbanisme : des sénateurs soumettent des propositions à Valérie Pécresse

Le sénateur Jean-Baptiste Blanc, par ailleurs rapporteur spécial de plusieurs programmes de la mission « *Cohésion des territoires* », annonce dans une interview qu'il remettra prochainement, avec ses collègues Dominique Estrosi-Sassone et Marc-Philippe Daubresse, des propositions en matière de logement et d'urbanisme à Valérie Pécresse, candidate LR à la présidentielle. Elles comprendront un bilan de la loi Elan de 2018, notamment de l'obligation de regroupement des organismes Hlm qui, selon lui, nuit à la relation de proximité entre les bailleurs sociaux et leurs locataires. Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) sera également au cœur des propositions, ainsi que la relation entre l'État et Action logement. Sur ce point, il s'inquiète du devenir des « *aides à la pierre* » et du « *Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement* » qui dépendent pécuniairement de l'ex-1 % Logement, à qui il estime que l'État demande trop. Il s'interroge en outre sur les mesures concernant les places en hébergement d'urgence en hôtel : celui-ci, « *fort utile pendant la crise sanitaire, ne facilite pas les actions d'insertion des personnes* ». « *Une proportion importante de personnes qui devraient plutôt trouver leur place dans les structures du ministère de l'Intérieur dédiées aux demandeurs d'asile ou aux personnes à droits incomplets* », ajoute-t-il. Dans le cadre de la loi

3DS, il plaide par ailleurs la cause des maires sanctionnés par la loi SRU qui, en lieu et place de la coercition, « aimeraient une logique beaucoup plus contractuelle ». « Il faut remettre les maires au cœur des attributions de logements sociaux », favoriser l'accès à la propriété, la mixité sociale et la révolution environnementale, au moyen d'un « nouveau plan Borloo », affirme-t-il. Enfin, dans le contexte du stress foncier imposé par le ZAN, il appelle à « réinventer une fiscalité locale » pour inciter les maires à construire de nouveau. (AEF, 26/01/22)

Louer abordable devient Loc'Avantages

Le dispositif « Louer abordable », destiné à inciter les propriétaires de logements à louer en dessous des prix du marché, va être rebaptisé « Loc'Avantages » et réformé. En effet, le ministère du Logement constate que pour 150 000 logements bénéficiaires il y a cinq ans, lors de sa mise place, environ 110 000 sont concernés aujourd'hui et le nombre de nouveaux conventionnements chute autour de 8 000 par an. Il observe également des plafonds de loyers trop élevés en zones détendues et trop bas à l'inverse en zones tendues. Les propriétaires s'engageant à louer, pour au moins 6 ans, à des personnes à faibles revenus à des tarifs réglementés, bénéficiaient d'une déduction fiscale. Cette dernière va se changer en réduction d'impôt plafonnée à 10 000 euros, la limite habituelle des niches fiscales : « Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée », précise le ministère. Elle devrait se situer entre 15 % et 65 % en fonction de l'ampleur de la réduction de loyer consentie et du recours ou non à un intermédiaire social pour la gestion du logement. Le principe du zonage est aboli, remplacé par des prix plafond par commune, établis par un arrêté ultérieur, avec trois niveaux de loyers, avec ou sans intermédiation locative basés sur la carte des loyers du ministère. La durée de la convention passe de 9 ans à 6 ans dans tous les cas. Le ministère attend 20 000 nouvelles conventions signées d'ici à la fin 2022, soit 12 000 de plus qu'en 2021. Le coût du dispositif devrait doubler, avec 70 millions d'euros par an en plus. Les propriétaires pourront déposer leur dossier à partir du 1^{er} avril 2022 à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), « mais tout bail prenant effet à partir du 1^{er} janvier 2022 peut être éligible au dispositif », indique le ministère. Il espère en outre que des biens vacants soient ainsi remis sur le marché et informe que les logements concernés pourront être décomptés au titre de l'inventaire SRU. Par ailleurs, Loc'Avantages devrait être maintenu jusqu'en 2024 et devrait considérablement améliorer le parcours utilisateur, avec notamment un simulateur à destination des propriétaires mis en place sur le site de l'Anah. (AFP, Banque des Territoires, Batiactu, 24/01/22)

Acteurs du logement et partenaires

Dominique Estrosi-Sassone propose des solutions face à l'aggravation de la crise du logement

Dans une tribune parue dans *L'Opinion*, Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes et vice-présidente du groupe Les Républicains au Sénat, dresse un bilan sévère des promesses faites il y a cinq ans par le candidat Emmanuel Macron sur le logement : « Force est de constater que le choc d'offre a laissé la place à l'aggravation de la crise du logement, l'espoir pour les plus modestes à un horizon bouché, l'effacement des ghettos à la persistance des barrières à l'intégration. ». Mme Estrosi-Sassone souhaite « réaffirmer qu'une autre politique est possible » : « Concernant le logement social, il est possible de redonner de l'oxygène aux bailleurs en rétablissant le taux de TVA à 5,5 % pour les constructions ou les opérations de rénovation. De quoi créer un effet de masse dès que l'on veut construire ou rénover plus de 200 000 logements par an. Il est temps enfin de s'attaquer au statut du bailleur privé. À force de considérer l'investisseur immobilier comme un « rentier improductif » et non comme un « entrepreneur en logement », on obère durablement le logement locatif. » ... « Il faut simplifier et sécuriser l'acte de construire : la multiplication des normes pèse sur le coût de la construction. Il faut rétablir la fluidité du parcours résidentiel. Les Français ne souhaitent pas rester locataires toute leur vie dans le parc privé ou le parc social. L'accès à la propriété est une aspiration légitime qui doit être soutenue, c'est un aspect central de l'ascenseur social. Enfin, il faut s'attaquer résolument aux ghettos urbains. Si la loi SRU a permis de produire plus de logements sociaux, la mixité sociale n'a pas progressé. Il est temps d'adapter cette loi, de différencier sa mise en œuvre afin d'en faciliter l'acceptation et l'application. Les maires méritent d'être écoutés plutôt que de continuer à être infantilisés et montrés du doigt au travers de sanctions inefficaces et contre-productives. Il faut revenir à un modèle du logement social ouvert aux classes moyennes. L'inaccessibilité du logement est un facteur majeur de précarisation et de blocage de l'ascenseur social. Il est temps d'engager les réformes nécessaires pour répondre à ce besoin essentiel : celui pour chaque Français d'offrir un toit à sa famille. » (*L'Opinion*, 27/01/22)

Un nouveau prêt de 150 M€ pour la Banque des Territoires

Un contrat pour une nouvelle enveloppe de prêt intersectoriel de 150 M€, signé entre la Banque de développement du conseil de l'Europe (CEB) et la Banque des Territoires, va leur permettre de cofinancer les projets de l'habitat pour des populations vulnérables sur l'ensemble du territoire français. Ce prêt s'ajoute à deux enveloppes précédentes accordées par la CEB, 300 M€ au total. Il permettra la poursuite du financement d'opérations de construction et de rénovation de résidences universitaires, d'établissements médico-sociaux pour personnes âgées ou handicapées ou des foyers de jeunes travailleurs. Ce nouveau prêt s'inscrit dans le cadre de « *l'alliance européenne pour un logement social durable et inclusif en France* », créée en 2020 entre l'Union sociale pour l'habitat, la Banque européenne d'investissement (BEI), la Banque des Territoires et la CEB, pour faciliter l'accès aux financements européens par l'intermédiation de la Banque des Territoires. Il s'inscrit également dans le cadre du financement à long terme des activités prévues par le Plan Relance, mais aussi du plan de relance pour l'Europe et dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments initiée dans le cadre du Pacte vert de la Commission européenne. Il s'agit d'un partenariat doté de 1,8 Md€ de financements de la BEI et de la CEB depuis son lancement. Éric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts se déclare « *heureux de poursuivre* » ce partenariat. « *Avec le soutien de la CEB, nous allons continuer à répondre aux besoins en logements sociaux de qualité sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les objectifs du plan France Relance auquel participe la Caisse des Dépôts pour relancer l'économie* », a-t-il déclaré. (*BusinessImmo ; ImmoWeek ; News Tank Cities ; AEF Info, 24/01/22*)

Intercommunalité : France urbaine « *confiante mais vigilante* »

Deux jours avant la tenue d'une commission mixte paritaire sur le projet 3DS le 27 janvier, l'association des élus des grandes villes, agglomérations et métropoles France urbaine, prévient par la voix de sa présidente Johanna Rolland qu'elle est « *extrêmement attentive et vigilante* » : « *nous sommes convaincus que détricoter 10 ans d'histoire des intercommunalités serait contre-productif* », déclare-t-elle. L'Assemblée nationale avait en effet supprimé plusieurs articles du projet de loi 3DS restreignant le rôle des intercommunalités et introduit des « *avancées* » en matière de logement, comme la reconnaissance du rôle des intercommunalités dans l'élaboration du contrat de mixité sociale et leur statut d'autorités organisatrices de l'habitat. Pour Johanna Rolland, qui salue toutefois la démarche « *pragmatique* » de la ministre Jacqueline Gourault, le projet de loi 3DS est une « *occasion ratée de décentraliser les crédits de la politique de la ville* ». Il « *n'est pas la grande étape de décentralisation dont le pays a besoin* », insiste-t-elle. Concernant la loi de finances pour 2022, l'association salue l'inscription de deux des mesures phares de la commission Rebsamen : la compensation intégrale aux collectivités de l'exonération de TFPB dont bénéficient les logements sociaux agréés entre 2021 et 2026, et la substitution d'un crédit d'impôt sur les sociétés, à la charge de l'État, à l'exonération de TFPB accordée aux investisseurs institutionnels finançant des logements locatifs intermédiaires. Mais, « *le sujet, c'est la libre administration des collectivités territoriales* », insiste-t-elle. Elle estime que l'État ne tient pas suffisamment compte des conséquences de la crise sanitaire subies par les finances locales. France urbaine prévoit en outre une « *adresse* » aux candidats sur le rôle des grandes villes. Il y sera question, en matière de logement, de « *construction, de rénovation, de pouvoir d'achat, de maîtrise des loyers* » énumère Nathalie Appéré, secrétaire générale de l'association. Ses propositions en matière de logement seront présentées à l'occasion du colloque sur le logement abordable, organisé avec la Fondation Abbé Pierre, l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération française du bâtiment, à Paris le 9 mars. (*AEF Info ; News Tank Cities ; LeMoniteur.fr, 25/01/22*)

Les missions de la Société Française d'Habitations Économiques

La Société Française d'Habitations Économiques, filiale du Groupe Arcade-VYV, fête ses 130 ans cette année. Sa directrice générale, Marie-Hélène Bonzom, définit son credo aux jeunes diplômés de Science Po : l'innovation et le vivre ensemble dans quatre régions clé : Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se réjouit d'avoir pu « *reprendre un rythme de production élevé (500 logements locatifs sociaux par an et 200 logements en accession sociale)* » et vise une phase « *axée sur la protection de l'environnement et portée par une démarche RSE* ». « *Certes, cela va nous coûter plus cher. So what ? C'est notre mission : penser long terme et loger les gens modestes qui ne peuvent accéder aux logements du secteur privé* ». Cependant, « *il faudrait produire quatre fois plus pour satisfaire la demande. Il faut trouver les terrains, avoir l'accord des maires* ». Elle met en avant « *le côté passionnant du secteur* » : « *Il y a toujours des injonctions paradoxales. Nous sommes à la fois sur le long terme pour la construction, et sur le très court terme pour la gestion des réclamations, sur la dimension politique avec les élus et la dimension économique et réglementaire, sur le bien vivre ensemble, l'accompagnement des plus démunis et l'obligation d'être rentable* ». (*Le 27, 20/01/22*)

Architecture, urbanisme et développement durable

Le label écoquartier décerné à 17 projets à travers la France

Le palmarès des projets labellisés écoquartiers en 2021 a été dévoilé le 21 janvier 2022 par la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon : « *Dix-sept projets de renouvellement urbain se sont vus récompensés au terme de cette neuvième campagne de labellisation et 25 projets ont rejoint la démarche en adhérant à la charte écoquartier* », indique le ministère. Dix candidats ont été labellisés étape 2, baptisée « l'écoquartier en chantier », deux étape 3, « l'écoquartier livré », cinq étape 4, « l'écoquartier confirmé ». D'autre part, Florian Bercault, maire de Laval et président de la commission nationale des écoquartiers, a présenté son livre blanc sur l'avenir de la démarche : « *J'ai été nommé président du comité national en février 2021 pour établir une feuille de route à horizon 2030 afin de renouveler la démarche écoquartier. J'ai remis à la ministre un document qui permettra, à terme, de mieux s'approprier la démarche et de la rendre plus agile et conforme aux nouvelles réglementations, comme le ZAN ou la RE2020* », déclare-t-il. Le livre consiste en un « *guide universel de l'aménagement durable* », aboutissement de la convergence des référentiels d'aménagement et de management écoquartier ainsi que du manifeste issu de la démarche « Habiter la France de demain ». On y trouve également un « *accompagnement stratégique et opérationnel par le Cerema pour les écoquartiers entrant dans la labellisation* » ainsi que des principes pour établir ce que sera l'écoquartier de demain. (AEF, 21/02/22)

Un colloque Ademe-CSTB sur l'immobilier en 2050

L'Ademe et le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) ont lancé, il y a deux ans, une démarche commune visant à envisager l'immobilier en 2050, à l'aune du changement climatique, de la transition démographique, de l'évolution des usages et des mutations technologiques. Les membres du comité de perspective « *Imaginons ensemble les bâtiments de demain* » ont à cet effet d'abord identifié les facteurs clés qui détermineront l'évolution du bâtiment et de l'immobilier. Ils ont ensuite procédé à une double analyse rétrospective puis prospective de l'évolution de chacun des facteurs clé. Quatre scénarios sont sortis de ces travaux. Le premier souligne la complexité de faire face aux grandes transitions auxquelles sont confrontés les acteurs du secteur : le parc évolue de manière contrastée avec des bâtiments performants, mais d'autres moins bien adaptés. Le deuxième envisage une adaptation rapide des acteurs aux défis des transitions écologiques et démographiques, le bâtiment y est pensé comme un « service » à disposition de ses occupants. Le troisième privilégie le « rééquilibrage » au profit des territoires périurbains, des villes moyennes ou des territoires ruraux. Les priorités portent sur la préservation de l'environnement et l'anticipation des crises systémiques. Le quatrième scénario enfin anticipe des capacités de fonctionnement des parties prenantes affectées par l'impact des crises systémiques. Ces hypothèses ne sont toutefois que quelques-unes parmi une multitude, et l'avenir sera sûrement un mélange de ces scénarios, mais les acteurs de l'immobilier y voient un moyen de mieux comprendre les potentialités futures pour imaginer leurs projets. « *Ce qui est stimulant dans cette étude c'est que tous ensemble, on est amené à se projeter en 2050 et à se demander ce qui va nous arriver ? Comment s'adapter ? Quels sont les risques qu'on doit éviter ? Et ce qui est rassurant finalement, c'est que les défis qu'on s'est fixés sont les bons. Nous prenons le bon chemin* », explique Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat. Pour elle, ces scénarios « *appellent encore plus de régulation politique, dans un monde qui va être bouleversé* ». (BatiActu ; BusinessImmo, 26/01/22)

Vie des régions, actualité des organismes & des collectivités locales

La situation compliquée des bailleurs sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes

En 2022, l'Auvergne-Rhône-Alpes devrait produire environ 13 000 logements, sur un objectif initial de 14 500. Aïcha Mouhaddab, directrice d'Aura Hlm, suggère de fédérer tous les intervenants de la chaîne autour de sujets techniques, comme la dématérialisation des procédures, ou plus politiques, comme la stratégie foncière. Elle propose notamment de multiplier par quatre le nombre annuel de réhabilitations de logements. Aura Hlm Savoie ajoute son souhait de création d'un observatoire des loyers en s'appuyant sur les méthodes de l'Association départementale d'information sur le logement. De son côté, l'Union sociale pour l'habitat de Haute-Savoie déclare, par l'intermédiaire de sa présidente Isabelle Gautron, avoir observé, en 2021, un certain ralentissement sur le niveau de production. Elle espère retrouver la cadence en 2022 mais constate des hausses de prix importantes : entre 3 % et 7 % pour la flambée des coûts des matériaux, et 10 % pour la RE2020. Au vu des prix en accession libre, le parcours résidentiel passe beaucoup par la vente d'une partie du parc Hlm, le

développement de l'accèsion sociale et celui du bail réel solidaire. Pour ce qui est de la Véfa, sa part dans la production de logements sociaux atteignait 76 % en 2021, alors qu'elle est entre 50 % et 60 % au niveau national. L'Union cherche aussi à réviser le zonage des annonces faites par Jean Castex au congrès national des maires, pour les adapter à la réalité des communes de montagne. De plus, les bailleurs sociaux du département cherchent à accélérer la dynamique de rénovation du parc. Un enjeu majeur, surtout pour les 18 % du parc social présentant une étiquette énergétique E, F et G. (*Eco Savoie Mont Blanc*, 21/01/22)

Thierry Repentin détaille sa politique du logement pour 2022

Thierry Repentin, président de l'Anah mais aussi maire de Chambéry, a présenté ses vœux pour 2022 et son bilan de 2021. Il se réjouit d'avoir pu récupérer « plus de 15 millions d'euros [...] à travers notamment l'opérateur de la Ville, Cristal Habitat, pour nous permettre, en 2022, d'engager de nouveaux projets ». Il est également « ravi » de la pérennisation de la loi SRU, mais appelle l'État à prioriser « les crédits pour la construction de logements sociaux dans les communes où il en manque ». « Au-delà de la loi SRU, il faut qu'il y ait une prise de conscience collective des élus. Car en Savoie notamment, le logement s'avère un frein à l'embauche et donc au développement économique ». Il rappelle qu'à son arrivée à la mairie, « certains secteurs avaient 0% de logements sociaux », mais que « 70 % des Savoyards sont éligibles au logement Hlm, et pas moins de 10 000 familles sont en attente ». Concernant sa politique du logement, il déclare vouloir « préempter les locaux libres pour éviter la vacance commerciale », qui « a déjà baissé de près de 2 % au cours des dernières années », mais aussi se concentrer sur « d'autres priorités : produire plus, réinvestir sur les logements vacants et rénover beaucoup plus massivement que par le passé ». Il affirme pour ça « qu'à Chambéry, il n'y a pas de crise de la construction, au contraire. Notre problématique est plutôt d'instaurer un dialogue pour un urbanisme plus apaisé, en accord avec les habitants, avec des espaces revégétalisés ». (*La Vie Nouvelle*, 21/01/22)

Émeraude Habitation fait face à une demande croissante de logements sociaux

Marilyn Bourquin, directrice générale d'Émeraude Habitation, fait état du « grand nombre de demandes » auquel fait face le bailleur, à la tête de 972 logements. « Les demandeurs s'inscrivent sur un fichier unique qui ne cesse de s'allonger, d'année en année », détaille-t-elle. Sur les 4 719 demandes y figurant en 2020, 882 concernaient la Communauté de communes Côte d'Émeraude et 50 % d'entre eux plaçaient Dinard en premier choix. « Les chiffres de 2021 ne sont pas encore connus mais nous savons que la demande est croissante, d'autant que nous rencontrons un phénomène post-confinement : le nombre de séparations a augmenté et logiquement, la demande suit ». Même si les logements les plus demandés sont des T2 et des T3, « les maisons individuelles sont aussi de plus en plus prisées mais ce sont également des propositions plus rares ». De plus, « un quart des demandeurs a plus de 60 ans donc nous imaginons ce type de logements dans des programmes neufs tout en adaptant, au fur et à mesure, des logements qui se libèrent ». Le bailleur attend la livraison de plusieurs logements et doit aussi commencer la construction d'un programme de Vinci Immo. Fin 2021, le bailleur a obtenu l'agrément lui permettant de proposer des logements en accessions sociales via le dispositif du Bail réel solidaire. (*Ouest France*, 24/01/22)

Un maire dénonce les nombreuses insalubrités dans plusieurs Hlm

Paul Martinez, maire de Buchelay dans les Yvelines, a déclaré vouloir prendre un arrêté d'insalubrité pour dénoncer l'état d'une résidence Hlm, une soixantaine de logements situés à la sortie de la ville et souffrant de problèmes structurels. Ces logements ont pourtant été construits en 2010. Entre 2017 et 2022, les Résidences Yvelines-Essonne ont enchaîné les interventions de réparation. « Le dossier a été soumis à l'agence régionale de santé qui doit valider notre initiative d'un point de vue technique. Dès son retour, l'arrêté sera effectif », assure le maire. Le phénomène semble cependant s'étendre à d'autres constructions. La présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Emmanuelle Cosse, confirme : « Nous avons observé une augmentation des contentieux depuis une dizaine d'années qui se traduisent notamment par une hausse des réserves posées à la livraison des logements ». L'Agence qualité construction, qui regroupe les professionnels du BTP, a publié un rapport sur la question, intitulé « Observatoire de la qualité de la construction ». Il pointe la récurrence de dysfonctionnements sur les fenêtres et portes fenêtres et sur les revêtements intérieurs depuis 2010. Selon l'association, la hausse des contentieux s'explique par les exigences croissantes des occupants, ainsi que par les nouvelles normes et contraintes réglementaires. « On construit des logements de plus en plus techniques avec des technologies qui ne sont pas toujours maîtrisées », observe Mme Cosse. (*Le Parisien*, 26/01/22)

Les ventes Hlm : une activité « *relativement marginale* » pour les bailleurs franciliens

L'Aorif a publié le 26 janvier une étude indiquant que « *la vente de logements sociaux reste une activité relativement marginale pour les bailleurs* ». Elle précise que ces ventes concernent des logements grands et récents, dont les deux tiers ont été construits entre 1980 et 1999. 18 % sont des logements individuels. « *Il s'agit pour plus de la moitié des ventes de logements PLUS, qui est également le produit le plus répandu dans le parc social francilien, et pour plus d'un tiers de logements intermédiaires* », indique l'Aorif. Les logements concernés sont majoritairement des classes C et D du DPE, et situés en grande couronne, dans les Hauts-de-Seine et hors QPV. 90 % des ventes sont réalisées par des ESH. L'Aorif observe en outre « *qu'alors que les ménages occupants dominaient très largement les ventes Hlm, ces derniers ont vu leur part diminuer et se sont fait devancer par les ménages extérieurs* », qui représentent désormais près de la moitié des ventes. Une tendance que l'Aorif attribue à la paupérisation des ménages du parc social, mais aussi à la temporalité des ventes et aux motivations d'acquisition des ménages. (*News Tank Cities, 26/01/22*)

EN BREF

Bretagne

Archipel habitat, office public de l'habitat de Rennes métropole, reconnu pour l'amélioration en continu de la qualité du service rendu aux locataires et ses actions de concertation, conservera son label Quali'Hlm décerné par l'Union sociale pour l'habitat. (*La lettre api, 20/01/22*)

Île-de-France

L'établissement public d'aménagement Paris-Saclay (Epaps), s'allie avec CDC-Habitat pour faire pousser une résidence étudiante sociale dans le quartier de l'école Polytechnique à Paris-Saclay. La filiale immobilière de la Caisse des Dépôts se chargera de la maîtrise d'ouvrage et le cabinet Dietrich-Untertrifaller de la maîtrise d'œuvre, pour une livraison prévue en 2024. La résidence, qui intégrera 312 logements sociaux pour étudiants répartis en plusieurs immeubles sur une surface d'environ 10 000 m², devrait recevoir une « certification NF Habitat HQE construction » niveau Excellent 7* et une labélisation « Effinergie

+ », niveau RT 2012 -20 % et sera raccordée au réseau de chaleur et de froid de Paris-Saclay. (*Les Echos, 21/01/22*)

Normandie

Le groupe M9, constitué du département et des huit intercommunalités de la Manche, s'est réuni pour planifier les besoins en logements à l'avenir : « *Le niveau de construction est insuffisant et cela renforce la pression sur les prix et les loyers dans le département* », communique le groupe, qui souligne que le dynamisme économique du département et son taux de chômage historiquement faible ne doivent pas être freinés « *par un manque de logements car nous devons répondre à une double ambition : maintenir nos habitants dans le territoire et accueillir de nouvelles populations* ». M9 fera la demande au préfet pour 600 logements supplémentaires. (*Ouest-France, 24/01/22*)

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