

## SOMMAIRE

<b>Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat</b>	<b>2</b>
L'Union rappelle son attachement « au respect du droit au logement »	2
Production de logement : réaction de la FOPH aux critiques d'Emmanuel Macron	2
EN BREF	2
<b>Politique du logement et de la ville</b>	<b>2</b>
Le quinquennat d'Emmanuel Macron a négligé la politique du logement	2
Emmanuelle Cosse dénonce « un détricotage de la loi SRU »	3
Le choix entre société coopérative et société capitalistique	3
Logement : les propositions des candidats à la présidentielle	4
Éric Zemmour entend s'attaquer aux logements sociaux pour réduire l'immigration	4
<b>Marché de l'immobilier – Conjoncture &amp; chiffres clés</b>	<b>4</b>
Chute de la production de Hlm dans les grandes villes	4
Le nombre de logements autorisés dépasse de 3% son niveau d'avant-crise	5
<b>Acteurs du logement et partenaires</b>	<b>5</b>
Le 27 <sup>ème</sup> rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre	5
L'Anah présente ses résultats 2021	6
« Une crise du logement historique », selon le DAL	6
Le CIV est l'occasion de mettre les QPV en avant	6
Les coûts de gestion des organismes Hlm sont en baisse selon l'Ancols	7
QualiSR fait des propositions pour les copropriétés en difficulté	7
Lancement du fonds Hab'Initio par CDC Habitat	7
Les propositions de Sylvain Grisot et Christine Leconte pour « réparer la ville »	8
Les laissés pour compte du « bouclier énergie »	8
Des dojos solidaires implantés dans les QPV	8
<b>Vie des régions, actualité des organismes &amp; des collectivités locales</b>	<b>8</b>
Sia Habitat se projette sur 10 ans, malgré des incertitudes	8
De nouvelles opérations pour le NPNRU de Nanterre	9
Laval : un projet de rénovation du centre-ville	9
EN BREF	9

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

### L'Union rappelle son attachement « au respect du droit au logement »

La publication du rapport de la Cour des comptes qui dénonçait un « enlèvement à bas bruit » et pointait la responsabilité, et notamment celle des Hlm, dans les résultats, qu'elle estime insuffisant, du dispositif du Droit au logement opposable (Dalo), a conduit l'Union sociale pour l'habitat à faire une mise au point. « *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* », a ainsi réagi Emmanuelle Cosse, la présidente de l'Union. Alors que la Cour relevait que sur 1,3 millions de demandes depuis 2018, 334 000 ménages ont été reconnus éligibles, mais qu'un quart d'entre eux « *n'avaient pas encore été relogés fin février 2021* », Emmanuelle Cosse rappelait 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* », ajoutant que « *ne pas répondre à ces demandes sociales, elles-mêmes identifiées par le législateur, aboutirait à une augmentation significative du nombre de ménages éligibles au DALO et reconnus comme tels* ». Pour elle, « *le problème n'est donc pas d'organiser la concurrence entre les ménages les plus pauvres comme semble le suggérer la Cour des comptes, de développer une offre de logements neufs, avec des loyers bas, et de contraindre plus fermement encore les collectivités qui ignorent sciemment les obligations de la loi SRU à accepter la construction de logements sociaux* ». La seule façon d'y parvenir, a-t-elle poursuivi, c'est « *une parole politique forte, portée au plus haut niveau de l'Etat, pour dépasser les égoïsmes locaux et pour renouer avec une dynamique de production* ». (Immoweek ; News Tank Cities, 27/01/22 ; Libération, 29/01/22)

### Production de logement : réaction de la FOPH aux critiques d'Emmanuel Macron

Le 2 février, à l'occasion d'un entretien entre le Président de la République et Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, Emmanuel Macron s'est exprimé sur la production de logements des Offices publics de l'habitat (OPH). Il regrette que les OPH qui détiennent « 40 % du parc » de logement social, ne représentent que « 20 % de la production ». Pour Marcel Rogemont, président de la FOPH (Fédération nationale des Offices publics de l'habitat) : « Il est clair qu[e les offices] affrontent, plus que d'autres, la rénovation urbaine, en lien avec les collectivités locales ». « Stigmatiser les offices d'Hlm, est-ce pour masquer l'échec du choc de l'offre ? Ou (pour) faire payer aux offices le fait que leur fédération n'ait pas signé le protocole des 250 000 logements sociaux ? », poursuit-il. Un refus justifié par le fait que « l'objectif était déjà inatteignable ». Marcel Rogemont conclut en se demandant si « l'échec est celui de tous les organismes d'Hlm ou du gouvernement » alors que 94 775 agréments ont été enregistrés en 2021, sur les 120 000 attendus (AEF, 03/02/22).

### EN BREF

**L'Union sociale pour l'habitat** a indiqué que la 9<sup>ème</sup> semaine de l'innovation Hlm se tiendra du 11 au 19 juin 2022. Organisée autour du thème « *Les Hlm, utiles à la République* », elle rappellera « *le rôle que jouent les Hlm face aux défis économiques, sociétaux et environnementaux que notre pays doit affronter* ». « *L'occasion de porter haut et fort les engagements du Mouvement Hlm en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion, d'égalité et de solidarité, ainsi que les actions en faveur de la transition énergétique et environnementale pour lutter contre le dérèglement climatique* ». (AEF, 31/01/22)

**L'Union sociale pour l'habitat** et un collectif d'acteurs du foncier, du logement et de la recherche, ont lancé en début d'année un appel à propositions de recherche visant à produire des connaissances et de l'expertise sur l'économie du foncier et du logement abordable en France. Il s'agit d'éclairer la réflexion et d'alimenter le débat, notamment avec les pouvoirs publics et en région. Les candidatures sont ouvertes jusqu'au 15 avril. En parallèle, un AMI est lancé auprès des acteurs des territoires afin qu'ils proposent un ou des terrains d'étude. (Le Journal du Grand Paris, 31/01/22)

## Politique du logement et de la ville

### Le quinquennat d'Emmanuel Macron a négligé la politique du logement

Le nom de Richard Ferrand, successeur d'Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable du Gouvernement Hollande en mai 2017, n'a été connu qu'au dernier moment, le portefeuille du logement ayant apparemment été un peu oublié dans la répartition des ministères. Pour la

présidente de l'Union sociale pour l'habitat, ce raté « *est peut-être symbolique d'un quinquennat qui, avec le recul, me paraît marqué par l'absence de portage politique du logement* ». Le portefeuille passera d'ailleurs rapidement à Julien Denormandie, puis Emmanuelle Wargon. « *Il n'y a, en fait, jamais eu de ministre de plein exercice sur ce thème* », constate Emmanuelle Cosse, qui pointe « *un effet délétère sur les élus, les habitants, les acteurs du secteur* ». Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, affirme que « *le chef de l'Etat considère que l'immobilier est improductif* ». Il dénonce la suppression de la taxe d'habitation, qui prive les élus de recettes. Emmanuel Macron envisage le budget logement uniquement comme un coût budgétaire, qu'il tente de réduire. « *En cinq ans, ce sont plus de 15 milliards d'euros d'économies que l'Etat a fait au détriment du logement des plus faibles* », dénonce la Fondation Abbé Pierre. La première partie du quinquennat a consisté à tenter de faire des économies dans ce secteur, tandis que la seconde, avec Emmanuelle Wargon, a été marquée par un retour aux fondamentaux. Le « *choc d'offre* » toutefois n'a non seulement pas eu lieu, mais la construction de logements neufs a enregistré une baisse inquiétante. « *On ne peut pas se satisfaire qu'il y ait 95 000 nouveaux Hlm par an alors que deux millions de personnes attendent un logement social* », insiste la directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, Marianne Louis. « *Ce quinquennat a géré l'existant sans impulser de grands projets* », regrette Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers. La lutte contre le sans-abrisme affiche également un bilan amer : si le budget a été doublé, il a largement été consacré à financer des nuitées dans les hôtels, et non au logement pérenne. L'exécutif revendique cependant une hausse de 50% des places d'hébergement (passées à 200 000) durant le quinquennat. Les efforts du plan Logement d'abord « *ne sont pas à l'échelle du problème* », déplore Christophe Robert, de la Fondation Abbé Pierre. Aujourd'hui, Emmanuelle Wargon s'attaque à un chantier ambitieux, mais périlleux, celui de la rénovation énergétique des logements. Pour Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier, « *ses objectifs sont structurants, mais très déstabilisants, avec un calendrier qui nous paraît irréaliste* ». (Lemonde.fr ; Le Monde, 01/02/22 ; L'Opinion, 02/02/22)

### **Emmanuelle Cosse dénonce « un détricotage de la loi SRU »**

La commission mixte paritaire sur le projet de loi 3DS s'est réunie ce 31 janvier. Députés et sénateurs ont pu aboutir à un texte de compromis « *très positif* » aux yeux du Sénat, selon sa vice-présidente, Valérie Létard. Le député Mickaël Nogal a également exprimé sa « *grande satisfaction* » d'avoir pu pérenniser la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), qui arrivait à échéance en 2025. Néanmoins, pour la présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Emmanuelle Cosse, le texte est « *un détricotage de la loi SRU* ». « *Alors même que le Gouvernement avait toute la capacité à faire passer un texte à l'Assemblée nationale et qu'il maîtrise l'ordre du jour comme il le souhaite, il a fait le choix d'une CMP conclusive avec des opposants à la loi SRU* ». Concernant la mutualisation des objectifs au niveau intercommunal, elle déclare notamment trouver « *troublant de faire intervenir l'intercommunalité dans l'application de la loi SRU alors même que c'est un moyen pour beaucoup de communes d'y échapper* ». Thierry Repentin, président de la commission nationale SRU, constate également « *quelques reculs* », mais estime que « *les fondamentaux ont été préservés* ». « *Je note que ce Gouvernement aura été le premier à sauvegarder la loi SRU, certes, mais aussi celui qui l'aura revu à la baisse* », conclut Emmanuelle Cosse. Le texte issu de la CMP doit encore être examiné le 8 février par les députés, puis le 9 février par les sénateurs, avant d'être définitivement adopté. (AEF, 01/02/22)

### **Le choix entre société coopérative et société capitalistique**

La loi Elan a obligé les sociétés de coordination à se regrouper en SAC coopérative ou en SA capitalistique. « *Certains offices ont préféré privilégier une SAC coopérative, quitte à ce qu'elle se monte avec d'autres types de bailleurs sociaux, pour s'assurer un poids équivalent dans la gouvernance, quelle que soit la taille du parc de chacun* », explique Sabine Veniel-Le Navenec, directrice USH Midi&Pyrénées. Les sociétés de coordination agréées par le Gouvernement se répartissent en 36 capitalistiques et 16 coopératives. Selon Anne-Christine Farçat, avocate associée chez Seban et associés, qui a facilité de nombreuses créations de sociétés de coordination, « *la nature juridique s'impose parfois par la force des choses : une ESH (Entreprise sociale pour l'habitat) filiale d'un groupe capitalistique ne souhaitera en général pas prendre des parts dans une coopérative* ». Elle rappelle notamment qu'« *une SAC capitalistique peut par exemple se transformer facilement en coopérative, là où l'inverse n'est pas possible. Les membres de la SAC peuvent donc se dire on commence sous forme capitalistique et on avise* ». L'avocate souligne en revanche que « *globalement, la forme coopérative a été retenue dans les projets fortement impulsés par les collectivités avec des acteurs de tailles différentes, tenant à partager pleinement la gouvernance* » et

relève qu' « *il n'y a pas une société de coordination, quelle qu'elle soit, où un organisme n'assiste pas au conseil d'administration et ne soit pas pleinement impliqué dans sa gouvernance* ». Elle indique enfin que ce choix peut aussi être déterminé par des différences dans la structuration de la gouvernance. (AEF, 28/01/22)

### Logement : les propositions des candidats à la présidentielle

Quelles sont les principales propositions des candidats à l'élection présidentielle en matière de logement ? Anne Hidalgo propose de construire 150 000 logements sociaux par an et de généraliser l'encadrement des loyers en zones tendues. Son objectif est que « *personne ne dépense plus du tiers de ses ressources pour se loger* », précise sa porte-parole, la maire de Rennes Nathalie Appéré. Elle prône en outre « *une nouvelle étape de décentralisation* ». Yannick Jadot veut « *faciliter l'accès au logement par la création d'une assurance universelle sur les loyers* ». Il vise la construction de 700 000 logements sociaux sur le quinquennat, avec des bâtiments zéro carbone et de très grande hauteur dans quelques villes et souhaite allouer 10 milliards d'euros en cinq ans à la rénovation. Marine Le Pen propose des « *innovations financières* » pour faciliter l'accession à la propriété. Elle souhaite en outre défiscaliser la transmission d'une maison familiale à hauteur de 300 000 euros, sans droits de succession, et elle appelle à rééquilibrer les territoires. Jean-Luc Mélenchon entend construire 200 000 logements sociaux par an, créer une « *sécurité sociale du logement* », c'est-à-dire une garantie universelle des loyers grâce à une caisse de cotisation. Il envisage également un plan Zéro SDF, doté de 3,7 milliards d'euros. Valérie Pécresse veut « *construire plus, plus vite, mieux, en simplifiant* », en divisant par trois les codes qui régissent la construction et en simplifiant les procédures. Elle promet « *un nouvel acte de la décentralisation* ». Elle fera fusionner le Livret A et le LDD et veut « *faciliter l'accession à la propriété en élargissant le prêt à taux zéro à tout le territoire.* » Elle étudie la possibilité d'instaurer un bail de six ans pour le logement social pour « *encourager la mobilité* ». Fabien Roussel prône un renforcement de la législation contre les marchands de sommeil, la construction de 200 000 logements sociaux par an et 175 000 logements pour étudiants et jeunes travailleurs. Il veut par ailleurs faire passer le quota de logements sociaux de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) à 30%, et rénover 500 000 logements privés et sociaux par an. Christiane Taubira appelle à « *une régulation plus forte du marché du logement* » et à la généralisation de l'encadrement des loyers en zones tendues. Elle souhaite développer la construction de logements, notamment sociaux. Quant à Eric Zemmour, il se déclare favorable à « *la suppression de la loi pour un droit au logement opposable et de la loi SRU* ». (LeMonde.fr, 02/02/22)

### Éric Zemmour entend s'attaquer aux logements sociaux pour réduire l'immigration

Éric Zemmour entend, s'il est élu président, s'attaquer aux logements sociaux pour faire des économies. Le parc est « *trop important en France* », déclare-t-il. Il s'appuie sur une étude de l'OCDE de 2020, que son équipe de campagne reconnaît être imparfaite, pour affirmer que la France représente « *40% du logement social en Europe* ». Cette étude, en effet, exclut des pays comme l'Espagne ou le Royaume-Uni. L'Observatoire européen pour le logement estime pour sa part, dans une étude plus récente et plus complète, que la France ne représente que 25,8% de l'ensemble du parc de logements sociaux en Europe. Le candidat à l'élection européenne souhaite aussi supprimer la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) qui impose 25% de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants : cette loi « *répand les ravages de l'immigration dans les moindres petites villes* », a-t-il assuré. L'Insee indique pourtant que 80% des bénéficiaires de logements sociaux sont des foyers français et 20% sont des étrangers, dont 18% extra-européens, tous en situation régulière. Des chiffres stables depuis la création de la loi SRU il y a vingt ans, précise le ministère du Logement. (FranceTVInfo, 01/02/22)

## Marché de l'immobilier – Conjoncture & chiffres clés

### Chute de la production de Hlm dans les grandes villes

Les dernières élections ont été l'occasion pour un grand nombre de candidats de promettre un ralentissement de la densification immobilière. Cela a été le cas à Bordeaux dont le nouvel adjoint à « *l'urbanisme résilient* », Bernard-Louis Blanc a prôné notamment un ralentissement de la production immobilière, mais une augmentation de la part de logements sociaux. Alors que l'objectif était de financer 3 000 nouveaux Hlm par an, seulement 1 625 l'ont été en 2021, pour environ 40 000 demandes de logements locatifs sociaux. Dans le Grand Lyon, le nombre d'agrément pour de nouveaux Hlm a chuté de 27% en 2021, par rapport à la moyenne 2017-2019. On observe ainsi une chute à deux chiffres de la production de Hlm dans douze des quatorze grandes métropoles

françaises, jusqu'à -66% à Rouen, ou -60% à Strasbourg, bien qu'un objectif de production soit fixé chaque année par les services de l'État avec les acteurs locaux. Le taux moyen d'atteinte de ces objectifs est de 67% pour ces métropoles, contre 79% à l'échelle nationale. « *Il y a un sujet avec les métropoles* », reconnaît-on au ministère du Logement. Ce phénomène entraîne en outre une envolée des prix dans les communes environnantes. Marianne Louis, la directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, relativise toutefois : « *Il y a un problème dans les métropoles, mais pas forcément avec les nouveaux élus* ». Elle souligne en outre la hausse des prix du foncier. Christophe Caresche, PDG de Tonus, un véhicule d'investissement de la Caisse des Dépôts dans le logement social, relève quant à lui que « *l'idée de stabiliser la production de logement globale, mais d'augmenter celle de logements sociaux ne marche pas* ». (L'Opinion, 02/02/22)

### **Le nombre de logements autorisés dépasse de 3% son niveau d'avant-crise**

Le service statistique du ministère en charge du Logement a publié le 28 janvier ses dernières données sur l'augmentation du nombre de logements autorisés. Elles indiquent qu'en 2021, 471 000 logements ont été autorisés à la construction soit 74 700 de plus qu'en 2020 (+18,9%). En parallèle, 386 700 logements ont été mis en chantier, soit 37 500 de plus qu'en 2020 (+10,7%). Une augmentation en trompe-l'œil étant donné que 2020 avait vu de nombreux chantiers dans l'incapacité de démarrer en raison du premier confinement. En les comparant aux 12 mois précédant la crise sanitaire, le nombre de logements autorisés a augmenté de 3%, alors que le nombre de logements commencés n'est inférieur que de 0,4% à son niveau d'avant crise. Mais « *2019 n'était pas une superbe année* », nuance le président de la Fédération des promoteurs immobiliers, Pascal Boulanger. Celui-ci se déclare « *déçu* » par ces chiffres, et anticipe une « *flambée* » des prix du logement collectif neuf, dans les prochains mois. Les raisons : l'insuffisance de l'offre et le renchérissement des coûts de construction. Il ajoute que « *ce n'est pas le moment* » d'ajouter davantage de coûts, faisant allusion à l'introduction de la notion de qualité d'usage du logement dans le décret « *Pinel plus* », dont la parution est « *imminente* ». (AEF, 28/01/22)

## **Acteurs du logement et partenaires**

### **Le 27<sup>ème</sup> rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre**

Le 27<sup>ème</sup> rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre (FAP) a été présenté le 2 février et dresse un bilan du quinquennat. Ce fut aussi l'occasion d'inviter six candidats à la présidentielle (Anne Hidalgo, Jean-Luc Mélenchon, Fabien Roussel, Christiane Taubira, Yannick Jadot, Valérie Pécresse) à confronter leurs programmes avec les propositions de la FAP. Lors d'une discussion entre le Président de la République et le délégué général Christophe Robert, ce dernier constate que « *le logement n'a pas été une priorité de l'exécutif au cours de ce mandat* ». Aux arguments de la FAP, démontrant que les politiques gouvernementales se sont faites au détriment du logement social, l'Elysée répond notamment que « *la RLS (Réduction de loyer de solidarité) n'a pas affecté les capacités à produire des bailleurs sociaux* », que « *leur capacité d'investissement a augmenté de 33 % depuis 2016* » et que tous les maux du secteur sont circonstanciels – municipales, Covid-19, difficultés d'accès au foncier et « *manque de volontarisme* » de la part d'élus locaux. Malgré un nombre insuffisant d'agrément (94 000 en 2021), « *l'Etat a fait 85% de ses objectifs. Cela reste insuffisant mais les métropoles délégataires en ont fait 67%* », a soutenu Emmanuel Macron. L'exécutif prône une logique « *d'abord et avant tout, de mutualisation des bailleurs pour en faire des acteurs plus forts, en capacité de construire* » et défend sa ligne en comparant son bilan avec celui de ses prédécesseurs : « *2,2 millions de logements autorisés - contre 2,1 millions durant le quinquennat précédent - et 2 millions de logements mis en chantier - contre 1,8 million lors du quinquennat précédent* ». L'Elysée et la FAP tombent au moins d'accord sur le « *changement de paradigme* » que traduit le plan « *Logement d'abord* » et se réjouissent que « *300 000 personnes* » aient accédé à un logement via différents dispositifs (Hlm, pensions de famille, IML...). Toutefois, la Fondation recense 300 000 personnes sans domicile, deux fois plus qu'en 2012, 4,1 millions de mal logées, et plus de 22 000 personnes vivant dans un lieu de vie informel (squat, bidonville...). Emmanuel Macron soutient que « *notre pays a été soumis à une pression migratoire plus importante que lors des années précédentes. Et cette pression migratoire pèse sur l'hébergement d'urgence* ». Le rapport pointe en outre un déficit criant sur la production de logements très sociaux. Le directeur des études de la FAP, Manuel Domergue, reconnaît une « *montée en puissance* » des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), mais note l'absence de « *changement structurel* » et des financements de « *quelques centaines de milliers d'euros* », trop « *homéopathiques* », en tout cas « *pas à la hauteur* » pour répondre aux besoins des 300 000 SDF estimés en France. Quant aux inégalités, pour la FAP, les coupes sur les

aides au logement représentent en tout « près de 15 milliards d'euros ôtés aux plus modestes ». L'Elysée oppose qu'en fait, « 10% des personnes les plus pauvres » ont bénéficié d'une « hausse de 4% du pouvoir d'achat », grâce « aux mesures exceptionnelles prises pendant la crise et à l'action des associations ». D'autre part, la Fondation a présenté une série de propositions aux candidats, parmi lesquelles figurent notamment la création d'une « agence nationale des travaux d'office » ; l'extension de l'encadrement des loyers aux 1 000 communes les plus en tension ; l'ouverture à tous les locataires de la possibilité de profiter de la garantie Visale d'Action Logement ; un objectif « zéro sans-domicile » dans les cinq à dix ans ; davantage de moyens pour la rénovation énergétique en direction des ménages très modestes... Le coût total de ces mesures serait de 10 Mds €/an. (AFP, 1/02/22 ; AEF, lagazette.fr, Les Echos, lesechos.fr, News Tank Cities, 2/02/22)

### L'Anah présente ses résultats 2021

L'Agence nationale de l'habitat a présenté le 26 janvier, en présence de la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, les résultats de son activité en 2021, ainsi que ses perspectives pour 2022. L'Agence a rénové 751 646 logements en 2021, soit une enveloppe de 3,11 milliards d'euros, grandement soutenue par le plan France Relance. « L'amélioration de l'habitat privé atteint des niveaux exceptionnels », explique-t-elle, précisant que grâce à l'effet de levier, « ces aides ont permis de financer plus de 8 milliards de travaux et de créer ou préserver près de 90 000 emplois ». Elle souligne en premier lieu le rôle du dispositif MaPrimeRénov', « qui rencontre un succès indéniable auprès des Français » avec 644 073 primes accordées en 2021 et 372 828 primes effectivement payées à l'issue du chantier. 63% de ces aides ont bénéficié à des ménages aux revenus modestes ou très modestes, précise l'Anah. Cette dernière intervient dans le cadre des dispositifs HabiterMieux et MaPrimeRénov' copropriétés (57 117 logements), du plan Initiative copropriétés (21 836 logements), du programme Action Cœur de ville (52 504), du programme Petites villes de demain (15 780) et du traitement de l'habitat indigne et très dégradé (15 272). 2022 devrait être l'année du passage à une vitesse de croisière, elle verra notamment la montée en charge de MaPrimeRénov' Sérénité, qui remplace le programme Habiter mieux. Le budget de l'Agence s'établira autour de 3,2 milliards d'euros et devrait permettre la rénovation de 800 000 logements, dont 685 000 dans le cadre de MaPrimeRénov'. Pour mémoire, Emmanuelle Wargon a récemment évoqué un nouvel objectif d'un million de dossiers déposés en 2022, au lieu des 800 000 initialement envisagés. (Banque des Territoires, 31/01/22)

### « Une crise du logement historique », selon le DAL

A l'approche de l'élection présidentielle, Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole de l'association Droit au Logement (DAL), décrit un contexte général « dramatique » : « nous connaissons une crise du logement historique, comme nous n'en avons pas connue depuis une cinquantaine d'années », estime-t-il, soulignant qu'« il y a 3,1 millions de logements vacants » et que d'autre part, « les loyers ont augmenté bien plus vite que les salaires ». Pour lui, « l'État et les collectivités territoriales ont intérêt au logement cher parce que cela génère des recettes fiscales, des droits de mutation, de la taxe foncière, de la TVA ». Il ajoute qu'« il y a 10 ans, l'État consacrait 43,4 Md€ au logement, soit 2,2% du PIB. En 2020, il n'a consacré que 37,6 Md€ ». Anticipant une augmentation des expulsions et du nombre de demandeurs de logements sociaux, il prévient que « la crise du logement est devant nous ». Il dénonce « une société qui encourage la rente et les profits, en exploitant cette nécessité primordiale qui est de se loger décemment, plutôt que de le satisfaire ». Selon Jean-Baptiste Eyraud, en Ile-de-France, « environ 65 000 prioritaires Dalo attendent d'être relogés ». « Il faut produire plus de logements sociaux à loyer accessible pour les ménages modestes », insiste-t-il, regrettant que « les bailleurs sociaux n'aient pas mis plus le paquet en 2017, lors de la baisse des APL (aides personnalisées au logement) » et déplorant que « les politiques du logement conduites ces dernières années poussent les bailleurs à se tourner vers des investisseurs privés ». Il préconise en outre d'« arrêter le gâchis des destructions de logements sociaux » et demande que 2,2% du PIB soit à nouveau consacré par l'État au logement. (News Tank Cities, 01/02/22)

### Le CIV est l'occasion de mettre les QPV en avant

Le 29 janvier 2022, le second comité interministériel à la ville (CIV) du quinquennat a été l'occasion pour Jean Castex de rappeler que 2,4 milliards d'euros ont été investis en un an dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En visite à Echirolles, le Premier ministre a pu constater que 328 chantiers ont été lancés en un an dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) dont le budget avait été porté de 10 milliards à 12 milliards d'euros lors du CIV de janvier 2021. Il en a profité pour annoncer 74 nouvelles cités éducatives et un programme de 30 M€ pour le rattrapage des infrastructures sportives dans les QPV (Quartiers prioritaires de la

politique de la ville). Toutefois, pour l'association Ville et Banlieue, « *plusieurs mesures restent encore en chantier comme, par exemple, les bataillons de la prévention qui tardent à se mettre en œuvre dans tous les territoires concernés et qui, là où ils sont lancés, suscitent une inquiétude quant à la pérennisation de leur prise en charge financière* ». L'association déplore par ailleurs que la campagne présidentielle n'aborde pas « *les sujets d'inégalités, de pauvreté, de mal-logement* » qui passent après « *l'omniprésence de la question identitaire et une surenchère de certains candidats dans la stigmatisation des quartiers populaires* ». (AEF, 31/01/22)

### Les coûts de gestion des organismes Hlm sont en baisse selon l'Ancols

Fin janvier, l'Ancols a publié sur son site un rapport centré sur « *l'efficacité et les coûts de gestion des organismes de logement social* ». Via une « *investigation qualitative approfondie* » sur dix organismes Hlm, l'agence a observé « *une tendance légèrement baissière du coût de gestion locatif pour l'ensemble du secteur* ». La médiane du coût au logement passe ainsi de 908 euros en 2017 à 883 euros en 2019, et la moyenne de 976 à 946 euros. « *75% des organismes ayant une activité significative de gestion locative ont un coût de gestion locative au logement qui n'excède pas 1 051 euros* » par logement, conclut-elle. Elle ajoute que la baisse est plus élevée pour les ESH (Entreprises sociale de l'habitat) que pour les OPH (Offices publics de l'habitat), à tel point que la moyenne et la médiane des coûts sont devenues plus élevées chez les offices que chez les SA d'Hlm. Néanmoins, malgré cette « *dynamique positive* » de baisse, « *il subsiste à fin 2019 un nombre significatif d'organismes pour lesquels il existe des marges d'optimisation de leurs coûts de gestion* ». L'Union sociale pour l'habitat a néanmoins fait savoir qu'elle contestait le concept de « *coût de gestion normalisé* » de l'Ancols. Elle y voit « *trois dérives potentielles* » : une « *dérive techniciste* », une « *vision de ce que devrait être la normalité* » (alors que l'USH considère qu'il revient à chaque bailleur de s'adapter à chaque territoire), et « *l'utilisation mécanique de la somme des écarts aux coûts optimum* », qui servent de « *cible d'économie à réaliser par le secteur* ». En « *l'absence de démonstration de la capacité matérielle à atteindre ces valeurs optimales* », la présidente de l'Union Emmanuelle Cosse ne voit pas en quoi cet éclairage pourrait se transformer en « *objectif d'économie pour le secteur* ». (AEF, 01/02/22)

### QualiSR fait des propositions pour les copropriétés en difficulté

L'association QualiSR a avancé le 26 janvier, au siège du syndicat immobilier UNIS, plusieurs propositions afin de prévenir les impayés de charges des copropriétés. Ces propositions, au nombre de 20, ont été exprimées aux côtés de l'Union des syndicats de l'immobilier, la Fnaim, la Fédération Soliha, l'Association des responsables de copropriétés et le Réseau Provicis UES-AP. Elles s'articulent autour de 3 axes : « *prévenir les impayés de charges* », « *favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse* », et « *accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse* ». « *L'objectif est de mieux informer les candidats à l'accession à la propriété, d'améliorer la maîtrise des charges, de mieux présenter et d'envoyer plus tôt les appels de fonds, de généraliser la mensualisation des charges et donner aux syndicats le pouvoir de compenser l'effet trésorerie et de restreindre les droits des copropriétaires condamnés pour impayés* », explique Olivier Safar, président de QualiSR. L'association rassemble une grande partie des acteurs intervenant dans la prévention et le traitement des difficultés des copropriétés, dont les syndicats de copropriété spécialisés, opérateurs de l'habitat, associations de copropriétaires, agences et services de l'État, et collectivités territoriales, ainsi que les grandes fédérations professionnelles de syndicats : la Fnaim, Unis et l'Union sociale pour l'habitat. (News Tank Cities, Batiactu, 27/01/22)

### Lancement du fonds Hab'Initio par CDC Habitat

Ampère gestion, filiale de CDC Habitat, va gérer un fonds doté de 250 millions d'euros, apportés par CDC Habitat, à hauteur de 15%, et cinq investisseurs institutionnels, dont BNP Paribas Cardif, Allianz, SMA et les Assurances du Crédit Mutuel. Pour Ampère gestion, ce fonds « *est différent des précédents, dans la mesure où il cible bien davantage l'amont des projets de logements* ». Il investira non seulement dans la transformation de bureaux en logements mais également dans des opérations de conversion foncière, dans l'optique de « *construire davantage de logements tout en luttant contre l'artificialisation des sols et la difficulté d'obtenir des permis de construire* ». Afin de sécuriser les investissements, jusqu'à 50% des logements produits seront acquis par CDC Habitat. D'ici à 2025, le fonds développera une trentaine de projets d'opérations de conversion foncière et de co-promotion de logements neufs, notamment sociaux et abordables, dans les zones tendues, représentant 5 000 logements. Les opérations tiendront compte de la nouvelle réglementation environnementale destinée à réduire l'empreinte carbone des logements neufs. (AEF, 03/02/22)

## Les propositions de Sylvain Grisot et Christine Leconte pour « réparer la ville »

Christine Leconte, architecte et présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, et Sylvain Grisot, urbaniste et fondateur de Dixit.net, vont publier ce 9 février leur essai « Réparons la ville ! Proposition pour nos villes et nos territoires ». Ils plaident pour une remise à plat de notre manière de faire, mais aussi de considérer la ville. Tenant à la fois de la tribune et du mode d'emploi, l'ouvrage veut interpeller les candidats à l'élection présidentielle pour leur faire prendre conscience des enjeux de transformation de nos villes, afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050. « Il faudrait dézoomer pour aller vers une approche plus transversale et ne plus parler d'aménagement du territoire mais de ménagement du territoire. Nous invitons à "réparer", c'est-à-dire à regarder et considérer ce qu'on a déjà avec un esprit positif », résume Christine Leconte. « Il va nous falloir dix ans pour poser correctement les problèmes, ce qu'on fait mal aujourd'hui », rajoute Sylvain Grisot. « Nous devons trouver, d'ici 2050, des solutions de réduction de nos impacts en termes d'émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique mais aussi aux changements de modes de vie, aux changements démographiques, au vieillissement de la population, à l'irruption du numérique dans nos vies... Or on a déjà construit 80% de la ville de 2050, ce qui signifie que nous devons transformer ce qui est là ». Il accuse notamment le « système automobile global », aujourd'hui « en fin de course ». (AEF, 02/02/22)

## Les laissés pour compte du « bouclier énergie »

Le président de la Confédération nationale du logement, Eddie Jacquemart, s'indigne que le « bouclier énergie », dispositif imaginé par l'exécutif pour protéger les ménages français contre les hausses du prix du gaz, ne concerne que les ménages ayant souscrit individuellement des contrats avec les fournisseurs de gaz. Il évoque « une passoire » pour qualifier le dispositif du Gouvernement qui exclut de fait des millions de foyers du parc social et privé, chauffés collectivement au gaz et qui voient cette dépense incluse dans leurs charges. L'association Consommation Logement Cadre de vie (CLCV) fait état de témoignages rapportant des hausses pouvant aller de 40 euros à 250 euros par mois. La CLCV a d'ailleurs pris l'initiative d'alerter l'Élysée, Matignon et Bercy à ce sujet, qui a été soulevé également par Freddy Grzeziczak, président de l'OPH de l'Aisne, par Christophe Liévin, directeur général de Gennevilliers Habitat, mais aussi par la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP), deuxième plus gros bailleur de la capitale. Pour sa part, l'Union sociale pour l'habitat convoque une réunion de ses adhérents le 4 février pour faire le point de l'étendue de ce problème. (L'Humanité, 1/02/22)

## Des dojos solidaires implantés dans les QPV

La Fédération française de judo (FFJudo) lance un projet d'implantation de 100 nouveaux dojos d'ici 2024 dans des espaces existants dans les quartiers prioritaires de la politique de ville (QPV). Sébastien Nolésini, le directeur général de la FFJudo, constate, dans le contexte d'une « fédération en perte de vitesse », un « taux de pénétration très faible de 1,2% », dans ces 1 436 quartiers. Il souligne également que seuls 2,8% des 6 637 dojos existants y sont installés. La Fédération vise donc, au travers d'un plan de relance, la réhabilitation de locaux inutilisés au rez-de-chaussée de bâtiments appartenant notamment à des bailleurs sociaux. « Cette quête de locaux de la FFJudo rencontre en effet des préoccupations de bailleurs qui, pour différentes raisons, bénéficient d'espaces non affectés », explique Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'Union. Il engage donc les bailleurs, en lien avec la collectivité territoriale, à se pencher sur la question. Cette action « doit être réalisée à partir un modèle économique viable, en investissement et en fonctionnement », insiste-t-il. L'Agence nationale du Sport (ANS) participera à hauteur de 30 000€ par projet. Les deux premiers dojos solidaires viennent d'être inaugurés, à Nanterre (Hauts-de-Seine) et à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis). (La Gazette.fr, 28/01/22)

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

### Sia Habitat se projette sur 10 ans, malgré des incertitudes

Sia Habitat projette de faire sortir 5 818 logements de terre sur 10 ans. Cette nouvelle stratégie, Amélie Debrabandère, directrice générale du bailleur social nordiste, compte l'implanter dans la Métropole européenne de Lille (MEL) pour moitié et vise un patrimoine de 10 000 logements sociaux dans la MEL dès 2026. 91% des nouveaux logements produits par Sia Habitat seront dédiés à la location et 9% à l'accession à la propriété, alors que 180 000 demandes sont en attente d'un logement social dans la région. Sia Habitat attend que la Dreal (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) approuve l'agrément de son tout nouvel organisme foncier solidaire, et vise 60 logements en BRS (Bail réel solidaire) à l'horizon 2025, à

l'échelle de la MEL. Par ailleurs, engagé dans le projet « Engagement pour le renouveau du bassin minier », le bailleur entend rénover 3 100 logements miniers dès 2024, pour un montant de 194 millions d'euros. De sorte que l'ensemble des 7 200 logements miniers du bailleur seraient rénovés d'ici 10 ans, échéance à laquelle Sia habitat espère avoir réhabilité 22% de son parc global, lequel est constitué de 45 500 logements. Cependant, le doublement du taux du livret A de 0,5% à 1% au 1<sup>er</sup> février, qui impacte directement les prêts de la Banque des Territoires au logement social, devrait provoquer un manque à produire de 750 logements neufs, ou l'équivalent de 1 500 logements non réhabilités. Pour amortir le choc, le bailleur mise sur sa capacité à céder une partie de son patrimoine. Toutefois, l'augmentation des prix des matières premières fragilise le modèle économique des bailleurs, sujet qu'Amélie Debrabandère aimerait voir représenter dans le cadre de la campagne présidentielle, « *parce que nous avons besoin de visibilité et de stabilité* ». (AEF, 28/01/22)

### De nouvelles opérations pour le NPNRU de Nanterre

La préfecture de Nanterre et l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) ont signé, ce 1<sup>er</sup> février, un avenant au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) concernant trois opérations de la ville. Un projet pour lequel une première convention avait déjà été signée en 2018, et qui bénéficiera pour son acte 2 d'une subvention de 57 millions d'euros de l'Anru. Ainsi, aux projets déjà existants du projet d'intérêt national (PRIN) du quartier du Parc Sud et le projet d'intérêt régional (PRIR) de la Cité des potagers s'ajoutent la deuxième phase du PRIN du Parc Sud et le PRIR du Chemin de l'Île. En tout, pas moins de 95 millions d'euros auront été investis (38 millions d'euros de prêts bonifiés et 57 millions de subventions de l'Anru). Une somme qui devrait permettre la requalification de 1 350 logements sociaux, la démolition de 712 autres et la résidentialisation de 1 774 derniers d'ici 2030. « *C'est la plus grosse opération de rénovation urbaine des Hauts-de-Seine* », assure le préfet du département, Laurent Hottiaux. Une opération doublée d'une expérimentation sur le patrimoine du Parc Sud, puisque Nanterre a été retenue dans le cadre du PIA 4 « *Ville durable et solidaire* », pour amener davantage d'innovation en termes d'isolation par l'extérieur et améliorer la performance énergétique du bâtiment tout en préservant son architecture originelle. C'est notamment le cas de l'une des 17 Tours Nuages. 6 autres seront requalifiées afin de développer l'accession sociale et faire émerger des locaux commerciaux et des services en pied d'immeuble. (AEF, 01/02/22)

### Laval : un projet de rénovation du centre-ville

Le maire de Laval, Yannick Borde, a profité de la présentation de ses vœux pour détailler les grands projets 2022 de la ville, marqués principalement par une restructuration et une rénovation centrale du centre-ville. Les travaux devraient s'étaler sur quatre ans. La première tranche consistera à finir l'aménagement du centre-ville, sur une surface de 4ha. Elle sera suivie par l'opération d'aménagement et de programmation de centre-ville, avec notamment la création d'une zone d'habitation de 50 à 60 logements, confiée à un opérateur privé, sur une superficie de 8 000 m<sup>2</sup>. « *Nous avons constaté que pour maintenir la population à son niveau, il nous faut créer 40 logements par an. C'est 400 à 450 logements qui seront créés sur le mandat en maintenant nos engagements de respect de 20 logements sociaux, comme demandé dans la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain)* », a déclaré le maire. (Ouest-France, 29/01/22)

## EN BREF

### Occitanie

**La Fédération de promoteurs immobiliers de Toulouse** vient de réélire à sa tête pour trois ans Stéphane Aubay, dirigeant de GreenCity. Sa priorité est de discuter avec les élus pour relancer la production de logements neufs, et de combattre la frilosité de certains d'entre eux. Il souligne qu'il faudrait déposer 8 400 permis par an pour parvenir à construire 7 000 logements. Il espère en outre une

réduction des délais d'instruction des permis grâce à la charte récemment signée, qui engage l'Union sociale pour l'habitat, la FPI et Toulouse Métropole, et qui permettra de présenter des avant-projets plus détaillés. (Le Moniteur, 28/01/22)

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