



EDITO

« La restructuration vécue par le secteur HLM a imposé une intensification des opérations de diversification des organismes. Nous les accompagnons dans l'apprentissage de leurs nouveaux métiers »

L'AFPOLS est une association qui a pour mission de développer les compétences des personnes et structures intervenant dans le domaine du logement social à travers des actions de formation, de professionnalisation, de certification, d'accompagnement et de conseil. Fort de ses 542 Organismes et entreprises adhérentes, de ses 169 formateurs, des 12400 personnes formées par an et de près de 300 thématiques de formation métier proposés, l'AFPOLS est l'opérateur de formation majeur du secteur Hlm.

Entretien avec Franck MARTIN, Directeur général de l'AFPOLS

Tout d'abord, en tant qu'acteur et observateur avisé du secteur (DG de l'AFPOLS depuis plus de 10 ans), quelle analyse faites-vous de l'actualité et de l'évolution du secteur HLM ?

Les deux dernières années ont été particulièrement difficiles et mouvementées pour le secteur HLM qui a connu une véritable crise existentielle. Comme d'ailleurs n'importe quels autres entreprises ou secteur d'activité à qui on aurait imposé un tel régime... Mais les choses semblent déjà s'améliorer et certains chiffres tendent même à montrer que les Organismes de logement social (OLS), et notamment les Offices, ont mieux résisté qu'envisagé à l'effort budgétaire, brutal, imposé par le Gouvernement.

Cette « sortie de crise » du monde HLM, que ce soit dans ses relations avec le Gouvernement ou en termes financiers, tendrait même à donner raison au Gouvernement puisque malgré les baisses de recettes, les bailleurs semblent s'en sortir, preuves qu'il y avait des marges de manœuvre budgétaires à exploiter.

Mais s'il est vrai que l'Etat a mis en place de nombreux outils pour accompagner ces réformes et compenser les efforts demandés (ONV, OFS/BRS, SAC, possibilité pour les Offices d'émettre des titres participatifs qui permettent aux collectivités de devenir propriétaire d'une partie des Offices, etc.) ; il faut surtout souligner la capacité du secteur à se réformer !

Mais le problème de fond à l'heure actuelle est que ces efforts budgétaires se sont faits au détriment de la construction de logement, ce qui est donc contre-productif et qui risque de peser sur l'équilibre financier des OLS à moyen terme... ouvrant alors grand la porte à l'arrivée des acteurs privés !

Il est donc à craindre que le pire soit à venir. Et quand je parle du pire, je pense à la privatisation qui, si elle ne se fera certainement pas du jour au lendemain en France, me paraît demeurer un risque pour le secteur.

Il est vrai que notre modèle nous en préserve encore et que la mise en place d'outil tel que le Foncier solidaire paraît être un bon rempart de plus contre la privatisation. Mais d'ici à ce que cet outil soit vraiment massivement implanté, et face aux besoins toujours plus forts des OLS de se financer, le risque de

SOMMAIRE

POLITIQUE - p. 4

Rapport ANCOLS : Solides financièrement, les bailleurs sociaux ont de grands progrès à faire en gestion / Logement : le monde HLM sommé de s'adapter au vieillissement de ses locataires

Action logement : Malgré les ponctions, l'État et Action Logement finalement d'accord pour accélérer le plan d'investissement

Habitat indigne : Les maires multiplient les propositions pour lutter contre l'habitat indigne

Logement universitaire : ...entre pénurie chronique et gestion dépassée / Précarité étudiante : les loyers dans les résidences universitaires gelés en 2020

RUA : Le CSHF opposés au projet d'intégration de l'APL dans le RUA

Hebergement d'urgence / Asile : Logement des publics fragiles : comment ICF Habitat apporte des réponses sur-mesure aux situations d'urgence / Migrants : entre les villes et l'Etat, un dialogue de sourds

Vacance de logements : Les contours du plan national pour lutter contre la vacance de logements

Politique du logement : «On est au bout du système», selon LCA-FFB / Pour un devoir de densité

DROIT - Législation, Réglementation, Justice - p.12

Droit de la propriété : Logement : la réforme du droit de la propriété est lancée

Aides au logement : Où en est le décret sur le revenu de référence pris en compte dans le calcul de l'aide au logement ?

Loi SRU : Mixité sociale : les modalités du décompte

Constructions illicites : Les maires pourront mettre des amendes pour « constructions illicites » sur des terrains privés

Reglementations : Revente d'un logement social destiné à la location et versement d'un complément de TVA / HLM : transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale / Calcul de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social / Comment résoudre le problème de ré-affectation des ateliers-logements aux artistes-auteurs en activité ?

ECONOMIE / FINANCES - p.15

Financement du logement social : Rapport IGF-CGEDD sur le financement du logement social : des idées, mais qui le resteront / L'USH appelle le Gouvernement à sortir du double jeu

Epargne : Livret A : des députés ont un plan pour booster le rendement de l'épargne réglementée

Conjoncture : Les prix immobiliers continuent de s'envoler, les transactions à un niveau historique

DEVELOPPEMENT DURABLE – p 18

Rénovation énergétique : Le Sénat élargit le bénéfice du CITE en 2020 pour les ménages aisés et les propriétaires bailleurs / CITE, passives... Une proposition de loi «percute» les plans du Gouvernement

ECHOS LOCAUX – p 20

Paris / Ile de France : Ian Brossat : «Acher à 5.000 € le mètre carré à Paris» / Paris : l'adjoint au Logement Ian Brossat veut «un référendum» sur Airbnb / L'Agence nationale de contrôle du logement social critique la gestion des organismes HLM parisiens / 700 enfants à la rue chaque soir à Paris, s'indignent les associations / Logement : coup de pouce de Péresse aux emprunteurs fragiles / Selon le samusocial, 250 à 300 personnes dorment chaque soir dans le métro parisien / Aulnay-sous-Bois et Grand Paris Habitat renouvellent leur partenariat en faveur de la construction de logements

recours aux capitaux privés reste bien présent, avec son cortège de conséquences délétères : la désagrégation d'une politique publique historique et salubre pour le pays, l'explosion du coût du logement, l'accentuation des fractures territoriales.

Cela confirme que, si ces réformes partaient d'un bon diagnostic, les solutions imposées ne vont pas forcément toujours dans le bon sens... Sauf à croire que c'était là la volonté « cachée » du Gouvernement...

En quoi ces évolutions (réglementaires, numériques, environnementales, marketing, financières, etc.) ont impacté l'activité de formation de l'AFOLS et comment l'AFOLS a su s'adapter à ces changements ?

Il faut savoir que l'AFOLS renouvelle chaque année près de 30% de ses formations, quel que soit le contexte... Mais il est vrai que la vague de réforme engagée depuis deux ans a fortement impacté nos activités, et ce de trois manières différentes.

Tout d'abord, nous avons dû « réactiver » des formations existantes et en augmenter fortement la cadence ! Ce fut le cas par exemple sur la vente HLM, l'Accession sociale ou encore la gestion de la dette et l'accompagnement dans les montages financiers des nouvelles opérations. Dans ces cas-là, si les thématiques de formation n'ont pas vraiment changé, leurs domaines d'applications en revanche ont été fortement augmentés.

Sur la vente HLM par exemple, si c'est quelque chose qui existe depuis très longtemps et sur lequel nous accompagnons déjà beaucoup d'organismes, cet outil, largement mis en avant dans le cadre de la réforme pour compenser les coupes budgétaires, est devenu un métier à part entière chez les bailleurs, avec tout ce que cela implique en termes de compétences juridiques, humaines et opérationnelles, y compris le besoin de former des locataires à devenir copropriétaires.

Nous avons ensuite dû créer des nouvelles formations sur des thèmes nouveaux comme le Foncier solidaire ou dans le conseil juridique lié aux fusions d'OLS, notamment chez les petits bailleurs, avec une demande particulière sur les Sociétés de coordination (SAC).

Au-delà, l'un des aspects nouveaux issu des dernières réformes est que les bailleurs tendent de plus en plus à se considérer comme des « ensembliers », c'est-à-dire non plus seulement comme des gestionnaires et constructeurs de logements, mais comme acteurs de l'aménagement du territoire, du lien emploi/logement, ou santé/logement, en lien avec les collectivités et les acteurs privés. C'est quelque chose de tout à fait nouveau pour le secteur et qui fait l'objet d'une forte demande de formation.

Enfin, nous avons été confrontés à une véritable demande de « professionnalisation » de la part des bailleurs, dans l'optique notamment d'optimiser leur gestion. Ce fut le cas particulièrement pour ceux qui sont en contact avec la clientèle, avec l'objectif d'éviter les impayés (un champ nouveau) et d'être plus rapide dans le traitement de la vacance. Deux sujets devenus là aussi prioritaires pour les bailleurs.

Nous avons en ce sens développé des formations pour accompagner les bailleurs dans le processus de réorganisation opérationnelle : reprise en main des copropriétés, amélioration de la productivité, optimisation des moyens et coûts financiers, travail de terrain, gestion de la « proximité », etc.

La restructuration vécue par le secteur HLM a imposé une intensification des opérations de diversification des organismes. Nous les accompagnons dans l'apprentissage de leurs nouveaux métiers.

Mais au-delà des réformes, il y a aussi un vrai besoin pour les OLS, et ce depuis 4-5 ans déjà, de prendre le virage de la digitalisation. Malgré le coût qu'elle peut engendrer pour les bailleurs (sur le BIM par exemple), elle n'en reste pas moins aujourd'hui un véritable atout en matière de gestion locative, d'optimisation des process, de recherche de proximité et d'amélioration de leur image !

>

C'est donc devenu un axe fort de nos formations, notamment pour les Offices qui ont largement compensé depuis leur « retard » en la matière avec les ESH par exemple.

Enfin, il faut souligner que c'est tout le marché de la formation professionnelle qui est en cours de transformation, là aussi sous l'impulsion – très récente – du Gouvernement. L'objectif étant de « libéraliser » le marché, mais également de l'alléger en simplifiant les procédures et en diminuant les coûts ! Une réforme dont nous attendons beaucoup à l'AFPOLS...

L'AFPOLS lance prochainement une nouvelle offre de formation basée sur le COOC (Corporate Online Open Course) à l'intention des Gardiens d'immeubles ... Pouvez-vous nous en dire plus sur son origine, ses enjeux et les attentes de l'AFPOLS et des bailleurs à son sujet ?

Le métier de Gardien d'immeuble est très important pour les bailleurs, puisqu'avec près de 30 000 gardiens, ils représentent la moitié de leur effectif (la loi impose 1 gardien pour 100 logements). ET c'est un métier en très forte tension avec 5% des effectifs à renouveler chaque année et avec de nombreuses contraintes (notamment physique), qui justifient d'ailleurs cette forte « rotation ». Il y a donc un besoin permanent de formation pour cette profession essentielle à l'activité de « proximité » des bailleurs.

Et c'est d'ailleurs depuis plus de 20 ans que nous assurons des formations diplômantes pour les Gardiens (formation « Titre Gardien AFPOLS »). Mais le problème jusqu'ici est que ces formations étaient très contraignantes pour les Gardiens (40 à 60 jours de formation souvent loin de chez eux) mais également pour les bailleurs qui devaient trouver des solutions pour les remplacer pendant ces formations. Ces formations étaient également très coûteuses, et donc, pour toutes ces raisons, difficiles à mettre en œuvre.

L'enjeu et l'idée était donc de croiser le digital et le présentiel pour une formation plus ajustée en durée (seulement 24 jours), en souplesse (possibilité de faire une partie de la formation à distance) et en prix (divisé par deux), avec en plus un aspect innovant et ludique dont nous sommes assez fiers.

Ce que nous proposons concrètement est assez novateur : il s'agit donc de ce qu'on appelle un COOC développé sur un format « Serious Game », avec une mise en situation virtuelle des différentes tâches et cas pratiques du métier de gardien.

De notre côté, il y a avait aussi la volonté d'accentuer la digitalisation de nos formations. En tant qu'organisme formateur, nous nous devons d'être présents sur ce type de support digital, qui me paraît aujourd'hui, et encore plus demain, incontournable dans le domaine de la formation. Il nous fallait anticiper cette demande, garder un temps d'avance et ainsi éviter que de nouveaux acteurs s'imposent sur ce marché.

C'est une innovation qui a nécessité de gros investissement, certes, mais qui nous permet aujourd'hui d'être l'un des premiers à proposer une formation diplômante à ce niveau de qualification (niveau 5) basée sur du digital.

Cette offre de formation diplômante pour les Gardiens est disponible depuis le 21 novembre via les « Comptes personnels de formation (CPF) et a déjà généré des inscriptions et devrait être déployée opérationnellement dès le début de l'année prochaine.



Pays de la Loire : Segréen : des logements et des aides financières pour attirer la main-d'œuvre dans les entreprises

PACA : Marseille : la version finale du plan d'urbanisme est livrée / À Marseille, une « crise humanitaire » du logement à cause de la mairie et de l'État

Grand Est : Moselis : 70 ans au service du logement social

EUROPE / INTERNATIONAL – p.25

Etats-Unis : Green New Deal pour le logement social: une première pierre à l'édifice

Pays Bas : Logement : à Amsterdam, les dérives d'un système intermédiaire entre propriété et location

Canada : 1,7 million de ménages habitent dans des logements trop petits ou trop coûteux, selon Statistique Canada

Royaume-Uni : Logement : au Royaume-Uni, la dissociation du foncier et du bâti remonte à l'époque féodale

ZAPPING – p.27

Logement et violences conjugales : Le Gouvernement mobilisé pour mieux accompagner les femmes / Alors que le Premier ministre dévoile les mesures du Grenelle, le Mouvement Hlm rappelle sa mobilisation pleine et entière contre les violences faites aux femmes

Recherche et formation : Création de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, Catherine Sabbah à sa tête

Récompense : Paris Habitat remporte un Geste d'Or pour l'opération Glacière-Daviel

Record : Une maison à Boulogne Billancourt s'est vendue 44.554 € du mètre carré

POLITIQUE

ACTION
LOGEMENT

Malgré les ponctions, l'État et Action Logement finalement d'accord pour accélérer le plan d'investissement

Action Logement organisait mercredi sa convention nationale. Son directeur général attend de l'État une vraie reconnaissance de cet organisme paritaire gérant le 1% logement. Julien Denormandie s'est dit « exigeant » à propos du plan d'investissement volontaire. Le principe d'une accélération de la mise en œuvre de ce plan a été acté.

Réunie le 26 novembre, la cinquième convention nationale d'Action Logement a donné lieu, comme souvent, à l'expression de frictions avec l'État, avant de se conclure finalement, comme souvent également, par un accord entre les deux parties. Malgré cette réconciliation finale, cette réunion n'en témoigne pas moins de l'existence de certaines tensions, alors que jusqu'à présent, Action Logement s'est montré très proactif dans des dispositifs récents initiés ou souhaités par l'actuel gouvernement.

« Mépris » et « coups de menton » ?

Lors de son intervention, Bruno Arbouet, le directeur général d'Action Logement, a rappelé que « l'intérêt général n'est pas seulement porté par l'État ou la puissance publique » et a donc demandé « que l'État reconnaisse en nous un partenaire légitime qui doit être respecté ». Le ton s'est fait toutefois nettement plus incisif, lorsque Bruno Arbouet a évoqué les « coups de menton », voire le « mépris » de l'État à l'égard de l'organisme paritaire chargé de gérer le « 1% logement ». Des propos qui visent la ponction de 500 M€ opérée par le projet de loi de finances sur les ressources d'Action Logement.

Au-delà de cette pratique récurrente, Action Logement s'inquiète d'une série de rapports en préparation, émanant de Cour des comptes, de l'Inspection générale de finances ou de l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social), qui seraient très critiques envers l'organisme et, plus particulièrement, envers sa filiale Action Logement Services, créée dans le cadre de la réorganisation. La crainte est en effet que se renouvelle ce qui s'est produit il y a une dizaine d'années, lorsque divers scandales dans des organismes collecteurs avaient conduit à une refonte complète des structures d'Action Logement et favorisé une prise de contrôle de fait par l'État. Action Logement est ainsi devenu le financeur obligé d'un certain nombre de dispositifs nationaux pilotés par l'État, qu'il s'agisse de la politique de rénovation urbaine ou du soutien au secteur du

RAPPORT ANCOLS

Solides financièrement, les bailleurs sociaux ont de grands progrès à faire en gestion



Agence nationale de contrôle du logement social

Le contrôleur des bailleurs sociaux (Ancols) s'est élevé, mercredi, contre les cris d'alarme lancés par les acteurs du logement social au sujet des coupes budgétaires. Leur fédération dénonce une « prise de position politique en dehors de sa mission de contrôle »

Selon l'Ancols, si les 800 bailleurs sociaux de France s'alignaient sur les meilleures pratiques de gestion, le secteur économiserait un milliard d'euros, soit 20% de ses frais annuels. L'Union sociale pour l'habitat (USH) critique un calcul « ridicule » et une « confusion des genres » dans les missions de l'Ancols.

Le torchon brûle entre les bailleurs sociaux et leur contrôleur, l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social). D'un côté, les premiers critiquent les économies budgétaires réalisées par l'État sur leur dos, chiffrées à « plus de 7 milliards d'euros entre 2017 et 2020 », selon leur fédération, l'USH. De l'autre, l'Ancols estime que « la situation financière des organismes demeure solide malgré la réduction du loyer de solidarité » (RLS), la principale économie, qui représente plus d'un milliard d'euros par an.

« En raison de la maturité du secteur, sa situation financière est globalement bonne, a détaillé Jean Gaeremynck, président de l'Ancols, mercredi à l'occasion de la publication du rapport annuel de l'organisme. La trésorerie n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années, y compris en 2018, et représente près de 300 jours de charges courantes de fonctionnement. La durée résiduelle de désendettement est très modérée pour de l'immobilier. Il y a un fort potentiel de refinancement par l'endettement, sous-mobilisé, qui permettrait de faire de la rénovation énergétique et de l'adaptation des logements au vieillissement. »

« Impunité ».

Jean Gaeremynck a achevé de saper les arguments des bailleurs sociaux pour leurs négociations avec le gouvernement (ils alertent sur une baisse de l'investissement en raison d'aides publiques moindres) en disant que « la RLS ne saurait motiver une baisse de la construction. Les prétextes pris ne nous ont pas paru justifiés ».

Face à ces remarques, l'USH s'étouffe à la fois sur la forme et le fond. Sur la forme, elle reproche à l'Ancols de sortir de son cadre. « Elle ne peut pas bénéficier de l'impunité d'une agence indépendante de contrôle et prendre position dans le débat politique », s'exclame Marianne Louis, présidente de l'USH, dénonçant une « confusion des genres ». Sur le fond, elle affirme que ces critiques « sont éculées », que « l'inverse a été démontré à plusieurs reprises ».

L'Ancols, pourtant, citant à l'appui la loi Alur l'ayant créée, se voit comme un outil pour « vérifier que les acteurs du logement social remplissent au mieux leurs missions d'intérêt général en atteignant leurs objectifs avec efficacité ». « La collectivité est d'autant plus légitime [à vérifier cela] qu'elle-même a consenti des gros efforts pour le logement social via des avantages fiscaux de toute nature », rappelle Jean Gaeremynck.

Il cite ainsi l'exemple d'organismes dans les clous de la réglementation, mais qui sélectionnent des ménages juste en dessous des plafonds de revenus, au lieu de répondre favorablement aux demandes des ménages très pauvres.

Ainsi à l'HLM Habitat de l'Illkirch-Graffenstaden (Bas-Rhin), il n'y a pas d'irrégularités mais 70 % des emménagés récents disposent de revenus du travail alors qu'ils ne représentent que 55 % des demandeurs. De même, à Quevilly Habitat (Seine-Maritime), 29 % des ménages logés perçoivent l'APL contre 47 % pour l'ensemble des organismes de la métropole Rouen Normandie.

« Méthodologie contestable ».

L'autre point fort du rapport de l'Ancols est qu'il identifie un milliard d'euros d'économies potentielles sur les coûts de gestion (soit 20 % du total annuel), si tous les acteurs s'alignaient sur les meilleures pratiques. « Lorsque je vois des acteurs de taille normale (10 000 à 12 000 logements), qui logent des ménages avec des loyers bas, rénovent, construisent, et que leurs coûts de gestion sont 40 % plus bas que le coût médian... Je me dis que le secteur peut faire mieux », a expliqué Pascal Martin-Gousset, directeur général de l'Ancols, en référence notamment au bon élève Manche Habitat, en

Solides financièrement, les bailleurs sociaux (suite)

Normandie. Cela passe par « un parc de voitures restreint, des effectifs paraissant restreints mais qui ne travaillent pas moins de 35 heures par semaine comme on le voit ailleurs ».

Sont aussi cités les mauvais élèves, comme l'Office public de l'habitat (OPH) d'Aubervilliers, dont le coût de gestion a augmenté de 9% par an en moyenne depuis quatre ans, avec des dépenses de personnel élevés, ou encore l'OPH de la métropole du Grand Nancy, et le groupe Batigère, en Moselle. Marianne Louis dénonce une « méthodologie contestable et ridicule ».

« On ne rencontre pas d'organisme en situation de difficulté qui n'a pas eu de mauvaise gestion, rétorque Pascal Martin-Gousset. Quand vous êtes un bailleur social en France et que vous faites bien votre travail, vous n'êtes pas en situation difficile. »

L'Ancols reconnaît le professionnalisme des personnes rencontrées chez les bailleurs, mais évoque des raisons « structurelles et culturelles : l'efficacité dans la gestion n'est pas au premier rang des priorités ». (L'Opinion - 27/11)

Logement : le monde HLM sommé de s'adapter au vieillissement de ses locataires

Dans son rapport publié ce mercredi, l'Agence nationale de contrôle du logement social souligne la nécessité d'une « mobilisation accrue » face au vieillissement des occupants du parc social. 24 % des ménages habitant un logement social ont comme locataire référent une personne de plus de 65 ans.

Des « opérations ponctuelles », mais « pas d'approche globale et proactive » : le monde HLM n'a pas encore pris à bras-le-corps le problème du vieillissement de ses locataires, estime l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), dans son rapport publié ce mercredi. Or, estime, l'établissement public, au vu de l'âge des habitants, une « mobilisation accrue » est urgente.

En 2018, « les ménages dont le locataire référent était âgé de 65 ans et plus représentaient 24% de l'ensemble des ménages locataires » du parc social, constate en effet l'Ancols. La proportion était de 30% pour les 50-64 ans. Ainsi, « plus d'un logement social sur deux est potentiellement concerné par le vieillissement d'au moins un de ses habitants à court ou moyen terme », souligne l'agence.

Travaux coûteux

Dès lors, il s'agit d'engager une vraie politique de « mutations au sein du parc ». Un bailleur social doit ainsi être en mesure d'identifier un ménage âgé vivant au quatrième étage sans ascenseur et de lui proposer un autre appartement en rez-de-chaussée.

Installation d'ascenseurs, de porte de halls à ouverture automatique, de douches de plain-pied, de rampes d'appui, ou de systèmes de téléassistance... Des travaux d'adaptation sont également nécessaires. Même si l'Ancols reconnaît qu'ils peuvent s'avérer très coûteux.

Cette problématique du vieillissement de la population impose aussi une évolution du parc privé de logements. Action Logement, en partenariat avec l'Etat, a ainsi prévu de mobiliser 1 milliard d'euros sur quatre ans pour aider les personnes âgées de plus de 70 ans aux revenus modestes à sécuriser leur salle de bains, afin de prévenir les chutes. Cette aide, annoncée en janvier 2019, devrait profiter à 200.000 personnes, avec une subvention maximale fixée à 5.000 euros par logement.

Rester dans son logement

« Si on ne devait retenir qu'une action de mon mandat, je voudrais que ce soit celle-là », a déclaré en substance mardi, sur le ton de la plaisanterie, Julien Denormandie. « Une grave chute sur deux de personnes âgées dans notre pays a lieu dans une salle de bains », a rappelé plus sérieusement le ministre du Logement à l'occasion de la convention d'Action Logement.

L'enjeu est aussi d'aider les personnes âgées à rester le plus longtemps possible dans leur logement, alors que le nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ephad) est limité. Et que vivre en Ephad n'est pas à la portée de toutes les bourses. La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie a évalué à 1.977 euros le prix médian mensuel pour une chambre dans l'un de ces établissements en 2018. (Les Echos - 27/11)

Malgré les ponctions, l'État (suite)

logement social. Le « Plan d'investissement volontaire » (PIV) de 9 Mds€ lancé en avril dernier par Action Logement n'échappe pas, malgré son intitulé, à cette tendance à une contractualisation sous pression.

«Un partenaire essentiel qui a su répondre présent»

Julien Denormandie est intervenu au cours de cette convention nationale. Il s'est voulu rassurant en mettant « au défi quiconque de trouver dans [sa] bouche une once de mépris et d'archaïsme », affirmant au contraire qu'« Action Logement est un partenaire essentiel qui a su répondre présent sur les grands champs de politique publique que je porte ». Ces propos n'ont pas empêché le ministre de la Ville et du Logement de mettre la pression à propos du plan d'investissement volontaire. Il a ainsi expliqué que « la priorité est maintenant que tous les acteurs soient totalement mobilisés, chacun selon ses responsabilités, pour que ces mesures soient déployées rapidement. Je me tiens aux côtés d'Action Logement, avec bienveillance et avec exigence, cette exigence d'accélération que les Français nous expriment ».

Une exigence sous-tendue par la publication, pour la première fois depuis 1953, des résultats financiers d'Action Logement pour 2018, dans le cadre de la nouvelle organisation du groupe. Ceux-ci font notamment état d'un patrimoine de 83 Mds€ (dont 55 Mds€ pour les actifs immobiliers), de revenus d'activité de 8,5 Mds€ et d'un résultat net de 1,15 Md€.

Une convention État-Action Logement-USH pour faciliter la mobilité professionnelle

Rassuré par les propos ministériels et approuvant le principe d'une accélération de la mise en œuvre du PIV, Bruno Arcadipane, le président d'Action Logement, a conclu qu'« il y a un point qui rassemble : l'idée selon laquelle le modèle d'Action Logement doit être préservé et fortifié. Car il est indispensable en premier chef aux salariés. Et tout autant aux entreprises et aux territoires ».

Dans la foulée, Julien Denormandie a signé une convention en faveur de l'emploi et de la mobilité professionnelle, avec l'USH, le Groupe Action Logement et sa filiale Soli 'AL, créée en avril dernier et dédiée à l'accompagnement des salariés et locataires confrontés à des difficultés personnelles ou professionnelles. Avec cette convention, Action Logement s'engage, via Soli 'AL, à louer des logements aux bailleurs sociaux, puis à les sous-louer à des jeunes en alternance dont l'activité nécessite une mobilité résidentielle, à des personnes en situation de retour à l'emploi et dont l'embauche est conditionnée par un changement de domicile, ou à des salariés (sous plafonds de ressources) dont le changement d'emploi dans une nouvelle entreprise nécessite une mobilité géographique. L'objectif de ce nouveau dispositif est en effet de mettre à disposition rapidement des solutions de logement pour accompagner la mobilité professionnelle. (Localtis - 27/11)

RUA**Le CSHF opposés au projet d'intégration de l'APL dans le RUA**

Au moment où le Gouvernement organise une consultation autour de la mise en place d'un Revenu universel d'activité (RUA), le Conseil social de l'habitat francilien (CSHF) – instance régionale de dialogue entre représentants d'organismes de logement social et représentants d'associations de locataires – a souhaité prendre position, sous forme d'un avis, pour exprimer son opposition au projet du gouvernement d'intégration de l'APL dans le RUA.

Avis du Conseil social de l'habitat francilien (CSHF) sur le Revenu Universel d'Activité

La consultation organisée par le Gouvernement autour de la mise en place d'un RUA est ouverte. L'objectif affiché de simplifier l'accès aux droits pour les rendre plus accessibles est une initiative qui sert l'intérêt des personnes en situation de fragilité et que le Mouvement Hlm soutient. Certaines personnes sont aujourd'hui exclues du système et dans une réflexion globale sur les aides sociales, il est légitime d'élargir le nombre d'allocataires en facilitant l'accès aux droits.

Cependant, l'intégration des aides au logement au RUA interroge fortement les membres du CSHF. Les aides au logement ne sont pas un revenu, mais une aide fléchée, liée à un droit. Leur objectif est de permettre aux personnes disposant de faibles ressources d'accéder à un logement et de s'y maintenir. Ainsi, dans un pays qui a placé le droit au logement parmi les droits fondamentaux, on ne peut lier ce droit à la reprise de l'emploi. Le logement constitue de fait une première étape de l'insertion, dans l'esprit de la politique du « *logement d'abord* ».

Dans le parc social francilien, une première estimation donne pour ordre de grandeur 400 000 ménages bénéficiaires de l'APL pour un montant moyen d'APL de 250€ par mois, soit un total des aides de plus d'1 Md€ par an pour les locataires du parc social en Ile-de-France.

Or, le CSHF craint que l'intégration d'un supplément logement dans le RUA évoqué par le gouvernement ait pour corolaire une augmentation des impayés de loyer, selon la modalité de son versement. Aujourd'hui, les APL sont versées en tiers payant, ce qui permet de sécuriser le paiement des loyers des ménages les plus modestes, bénéficiaires de l'APL.

La commission d'attribution s'assure de la solvabilité du candidat en calculant le taux d'effort net (après APL) en tenant compte du montant de loyer et de la provision sur charges. La capacité « *solvabilisatrice* » d'un nouveau dispositif ne doit pas être en retrait par rapport à celle de l'APL, notamment en l'Ile-de-France où le coût du logement et celui de la vie sont très supérieurs aux moyennes nationales.

Cette réforme doit s'accompagner d'un engagement de l'Etat à maintenir le niveau des

HABITAT INDIGNE**Les maires multiplient les propositions pour lutter contre l'habitat indigne**

Dans le cadre d'une table-ronde consacrée à la lutte contre l'habitat indigne au Congrès des maires, les édiles ont demandé à ce que l'Etat maintienne une certaine souplesse dans la gouvernance, un accès plus large aux données permettant d'identifier les propriétaires, et davantage de moyens pour appliquer certains outils comme le permis de louer.

L'habitat indigne, une patate chaude pour certains élus, et un gage de proximité pour d'autres. Alors que devrait paraître au début de l'année prochaine l'ordonnance relative à l'article 198 de la loi Elan, des élus ont tenu à rappeler leur attachement à leur compétence de l'habitat indigne, qu'ils jugent perfectible cependant. Du texte législatif attendu doit sortir une simplification des polices de résorption de l'habitat insalubre ou indigent, et du jeu d'acteurs compétents en la matière.

Réunis au Congrès des maires autour du ministre du Logement Julien Denormandie, du délégué interministériel Sylvain Mathieu et du député (LREM) Guillaume Vuilletet, des élus ont appelé à ne pas rigidifier la répartition des rôles, alors que le rapport rendu en octobre par le député du Val d'Oise élève plutôt l'intercommunalité en cheffe de file.

« *Il faut que l'on reste en proximité sur ces sujets, cela ne veut pas dire que l'intercommunalité ne doit pas agir pour autant* », affirme Pierre Jarlier, maire de Saint-Flour (Cantal) et vice-président de l'Association des maires de France (AMF) pour le logement. Pour Frédéric Chéreau, édile de Douai, l'intercommunalité pourrait contribuer à combler les failles du repérage de l'habitat indigne, encore lacunaire. « *L'agglomération pourrait jouer un rôle d'observatoire, en recueillant les données des différents acteurs, qui peu à peu, permettent de dresser une cartographie beaucoup plus fine* », propose-t-il.

«Ce n'est pas à l'Etat de dire quel est le rôle de chacun»

Dans tous les cas de figure, « *ce n'est pas à l'Etat de dire quel est le rôle de chacun* », postule Frédéric Chéreau, mais plutôt de trouver le bon équilibre qui permet d'accélérer la connaissance et la résorption de l'habitat indigne. A l'image de la ville de Saint-Denis, en région parisienne, qui a fait le choix d'un tandem « *bon flic mauvais flic* » aux côtés de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Plaine Commune.

La commune garde la main sur les arrêtés de péril et l'attribution des permis de louer, alors que l'intercommunalité pilote l'Opération publique d'amélioration de l'habitat (Opah) et les aides afférentes. « *Nous avons trouvé une manière de fonctionner qui nous permet d'être assez efficace, et il nous semble important de garder cette forme de travail, coercitif pour la ville et incitatif au niveau de l'EPCI* », témoigne Mathilde Caroly, maire-adjointe de Saint-Denis en charge de l'habitat et du logement.

A l'échelle des enjeux d'habitat auxquelles elle est confrontée, la ville de Saint-Denis reste une exception, où le service communal d'hygiène et de salubrité (SCHS) dispose d'un pôle distinct de lutte contre l'habitat indigne, avec des moyens humains conséquents. Mais pour l'élue Mathilde Caroly, le volontarisme municipal n'est toujours pas suffisamment soutenu par l'Etat, et propose par exemple, de sortir les dépenses du SCHS du calcul des dépenses de fonctionnement global des municipalités, dans le cadre de la réduction de leur déficit.

Financer l'instruction des permis de louer

Même constat pour le permis de louer, outil créé par la loi Alur et mis en place par les communes ou les EPCI sur la base du volontariat. Si les élus saluent son efficacité, « une arme absolue » pour Frédéric Chéreau, ils regrettent que les moyens humains n'aient pas augmenté proportionnellement à l'empilement des demandes de permis. « *Nous sommes très favorables à l'instauration d'un timbre, parce qu'il faut solvabiliser le dispositif. Avoir un mois de loyer en moins ne tuera pas les propriétaires bailleurs, mais ça nous permettra à nous de financer l'ingénierie* », avance le maire de Douai. « *Le permis de louer est une excellente arme à manier sur un territoire, mais il est clair que chaque fois qu'on le met en place sur un territoire, il faut s'en donner les moyens* », concède Sylvain Mathieu, délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement.

Malgré le rapide succès de cet outil dans les métropoles, il n'attrape pas dans ses filets les propriétaires indécidés ou marchands de sommeil. Une recherche qui s'avère souvent complexe pour les élus, qui se heurtent souvent au sacro-saint droit de la propriété, ou à la protection des données fiscales. A ce titre, Frédéric Chéreau demande à l'Etat d'aider les élus « *à creuser derrière les sociétés civiles immobilières pour gagner en efficacité* ». Un outil nouveau qui pourrait faire l'objet « *d'un partenariat avec l'Etat* », admet Sylvain Mathieu. De son côté, le ministre du Logement Julien Denormandie a confirmé « *un vrai problème de transmission des données fiscales* », qui permettent pourtant d'identifier un propriétaire indécidat. (*BatiActu - 20/11*)

LOGEMENT UNIVERSITAIRE

...entre pénurie chronique et gestion dépassée

C'est le point noir de la vie étudiante : la pénurie chronique de logements. En moyenne, un étudiant consacre 55 % de son budget à trouver un toit. Colocation, chambre chez l'habitant, nid familial ou résidence universitaire : tous les systèmes cohabitent. Mais, globalement, les places s'arrachent.

« *L'Etat a décidé de ne plus investir dans le logement étudiant depuis les années 1980. Alors que la population étudiante augmentait, le choix a été fait de privilégier les aides à la personne plutôt qu'à la pierre, regrette Nicolas Delesque, délégué général des Rendez-vous du logement étudiant. Le plan Université 2000 de Jospin était déjà en retard...* »

Aujourd'hui, il s'appelle Plan 60 000 logements, mis en œuvre conjointement par les ministres Frédérique Vidal (Enseignement supérieur) et Julien Denormandie (Logement).

La pénurie est criante en région parisienne, à Lyon qui aspire les jeunes Stéphanois ou Grenoblois, dans d'autres métropoles comme Nantes ou Bordeaux mais aussi des villes moyennes qui ont su monter des filières universitaires de pointe. Arras, Biarritz-Bayonne ou encore La Rochelle souffrent ainsi de leur attractivité. Sans parler, en général, de la concurrence d'Airbnb et de la hausse constante des loyers. Dans ce contexte, la baisse des APL – « *traînée comme un boulet* », selon Emmanuel Macron – a été durement ressentie.

Sur 2,6 millions d'étudiants, seuls quelque 12% trouvent une chambre en cité U. Parmi environ 350 000 places en logement social, 170 000 sont gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous). Là, on trouve le pire - des pièces de 9 m² en mauvais état, chauffage défaillant et sanitaires à l'étage - comme l'acceptable, tels ces ensembles construits récemment ou rénovés. « *Les étudiants le savent bien : "cité U", c'est tout pourri, "résidence universitaire", c'est déjà plus classe* », note un spécialiste du secteur.

Bâtiments vides

Rien à voir avec le standing allemand où le service du logement est intégré aux universités. Rien de comparable non plus avec les campus des grandes écoles françaises qui ont compris que de bonnes conditions de vie étaient impératives dans la compétition mondiale.

Les Crous sont ainsi accusés d'être de mauvais gestionnaires, peu aptes à répondre aux besoins actuels : wifi haut débit, restos U ouverts 24 h sur 24, hôtellerie aux standards internationaux... Faute d'investissement, le parc se dégrade. En 2017, quelques mois avant la présidentielle, le personnel a été fonctionnarisé. Tous les salariés, qu'il s'agisse du plombier, du gardien, de la cantinière ou de l'homme de ménage, sont désormais agents de l'Etat. Soit 15 000 personnes, pour 29 établissements.

Mais les « *dinosaures* » Crous ne sont pas responsables de tous ses défauts. « *Ils doivent non seulement loger les plus défavorisés mais aussi les Erasmus qui occupent 30% à 40% de leur capacité* », relève Philippe Campinchi, délégué général de l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services. En outre, le calendrier du logement universitaire est beaucoup trop rigide. Pleines en septembre, à la rentrée, les résidences se vident à partir de janvier, au gré des abandons, départs en stage, à l'étranger... « *L'occupation des bâtiments universitaires en général, voilà le scandale : ils sont vides ! Et il y aura de moins en moins d'étudiants face aux profs dans les amphis, car la manière d'enseigner change* », s'agace un opérateur du privé.

En 2008, le rapport Lambert préconisait de créer des agences régionales du logement étudiant, sur le modèle allemand. (*L'Opinion* - 25/11)

Précarité étudiante : les loyers dans les résidences universitaires gelés en 2020

Le conseil d'administration du Cnous, a annoncé ce jeudi matin, avoir décidé « *de manière tout à fait exceptionnelle* » et « *en plein accord avec le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation* », de « *geler le montant des loyers 2020 pour la totalité du parc des résidences Crous* ». La mesure coûtera « *de l'ordre de 6 M€* ».

Précarité étudiante : le gel des loyers des résidences universitaires à l'étude

Les prix des logements en résidence universitaire sont très variables selon la résidence ou la taille du logement. « *Le gel puis la baisse des loyers en cité universitaire* » fait partie des revendications de l'intersyndicale étudiante qui rassemble la Fage, l'Unef, Solidaires, FSE et l'Alternative.

Sur son site Internet, la principale organisation étudiante, la Fage, évoque depuis longtemps « *l'augmentation constante du prix des loyers [comme étant l'] un des multiples freins existants à l'accès au logement autonome* ». Selon une enquête de l'Unef publiée en 2018, le logement représente 54 % du budget des étudiants. Le syndicat avait à l'époque déploré l'augmentation des loyers « *dans 34 villes universitaires* ». (*Les Echos* – 28/11)

L'E-Hebdo est une revue de presse documentaire hebdomadaire commentée. Il est réservé à un usage privé, merci de ne pas le diffuser.

Vos réactions et commentaires sont bienvenus. N'hésitez pas à pascaline@gefils.fr

GEFILS 15/17, rue des Mathurins - 75009 Paris - 01 47 03 46 99 - Outils Internet de productivité pour les décideurs du logement social.

Les membres du CSHF (suite)

prestations individuelles. Or, à enveloppe globale maintenue, la perspective d'extension des droits de certains ménages (intégration de nouveaux bénéficiaires au système de solidarité) n'ouvre comme solution que la baisse de prestations d'autres ménages. On peut certes optimiser le fonctionnement, économiser des frais de gestion, mais encore faut-il que ces économies soient à la hauteur des besoins. Pour qu'il y ait une avancée sociale, il faudrait que le financement des « *non-recours* » ou de nouveaux bénéficiaires s'accompagne d'une augmentation du montant global de prestations, ce qui pour l'instant n'est pas garanti.

Le CSHF ne veut pas que les aides au logement deviennent une nouvelle fois la variable d'ajustement budgétaire. Le CSHF considère que l'objectif d'équité entre ménages pauvres ne doit pas éluder la question de la solidarité nationale. Depuis juillet 2017, les économies réalisées par l'Etat sur les aides au logement s'élèvent à plus de 7 Mds€. Le projet de loi de finances 2020 prévoit une dépense de l'Etat de 12 Mds€ pour le financement des aides personnelles au logement, soit une baisse de 23% par rapport à la loi de finances 2017. Baisse compensée par la réduction de loyer de solidarité (RLS) faisant porter l'effort par les bailleurs sociaux en lieu et place de l'effort de solidarité nationale.

Le CSHF alerte sur la nécessité d'anticiper pleinement les enjeux liés à la question des aides au logement en l'Ile-de-France, dans un contexte de métropole internationale soumise à de puissantes dynamiques ségrégatives, immobilières et sociales. Tous les indicateurs sont en effet révélateurs des très fortes difficultés de logement des ménages modestes dans la région: 720 000 demandeurs de logements pour 74 000 attributions en 2018, 54% des occupants du parc social francilien disposant de ressources inférieures au plafond PLAI, 30% des attributions réalisées au profit des publics prioritaires, la part des seuls ménages DALO représentant 18% des attributions, taux largement supérieur aux autres régions.

Comme de nombreux acteurs du logement, les membres du CSHF sont fermement opposés au projet du Gouvernement d'intégration de l'APL dans le RUA, même sous forme d'un supplément logement. Les membres du CSHF réaffirment la nécessité que soit garanti:

- aux locataires du parc social un reste pour vivre suffisant une fois payés le loyer et les charges ;
- aux bailleurs le versement de l'aide en tiers payant.

Les membres du CSHF notent que le Ministre Julien Denormandie a pris position pour le maintien du tiers payant, et demandent que le Premier ministre arbitre favorablement cette question. A défaut, le Gouvernement prendrait le risque d'une croissance des impayés de loyers et des expulsions, en contradiction avec le droit au logement et la politique du « *logement d'abord* » qui se verraient considérablement affaiblis. (*Blog des Institutionnels* - 25/11)

Logement des publics fragiles : comment ICF Habitat apporte des réponses sur-mesure aux situations d'urgence**Migrants : entre les villes et l'Etat, un dialogue de sourds**

Reçu le 14 octobre par le gouvernement, un collectif de treize élus locaux alerte depuis des mois sur les difficultés des villes face à l'accueil des migrants. Une situation où édiles et Etat se renvoient la balle et en appellent à l'autre pour amplifier ses efforts.

Tout vient à point à qui sait attendre. Cela faisait dix-huit mois que les maires de treize villes (1) interpellaient le gouvernement sur la situation des migrants sur leurs territoires, où les campements de fortune grossissent, en centre-ville ou en périphérie.

Face à ce phénomène, les élus locaux ont peu de moyens d'action – l'hébergement d'urgence et celui des demandeurs d'asile relèvent de la compétence de l'Etat. Ils ont choisi le 7 octobre, jour du débat parlementaire sur l'immigration voulu par le président de la République, pour envoyer leur communiqué. Ils y alertaient sur les conditions indignes dans lesquelles survivent hommes, femmes et enfants dans la rue, et énuméraient les actions que chaque collectivité a entreprises pour les prendre en charge.

« Mais cette mobilisation, aussi soutenue soit-elle, ne doit pas avoir pour effet de décharger l'Etat des compétences qui sont les siennes », écrivaient-ils. Et d'ajouter : « Il s'agit également de faire revenir la tranquillité publique dans des quartiers très éprouvés par la permanence de situations humanitaires et sociales critiques. » Car les habitants de ces territoires « éprouvés » sont des électeurs qui iront glisser leur bulletin de vote en mars. Et l'extrême droite guette pour s'emparer du sujet.

Priorités et cumul de solutions

La ville de Rennes (215 400 hab.) héberge 753 personnes migrantes dont 60 % de mineurs. « On a fait le choix de loger en priorité les familles quand l'Etat ne le faisait pas. On a cumulé les solutions. Des nuitées d'hôtel, l'ouverture de gymnases ou des centres de loisirs, le soutien aux associations, notamment à celles qui gèrent de l'hébergement chez des promoteurs privés. Les dépenses, pas encore consolidées, se comptent en millions d'euros », confie Frédéric Bourcier, adjoint (PS) au maire, délégué à la solidarité et à la cohésion sociale.

Toulouse (471 900 hab.) avait créé un dispositif de 150 logements « en diffus » pour l'accueil de familles roms, dont une partie héberge aujourd'hui 524 migrants, dont 139 enfants scolarisés. La ville a également mis en place une solution de 70 places dédiées aux femmes à la rue.

Parmi les bénéficiaires : nombre de réfugiées et des demandeuses d'asile.

A Grenoble (160 700 hab.), la ville a fait appel aux citoyens en créant, avec les associations, un

Depuis 10 ans, le Groupe ICF Habitat et ses filiales régionales développent des solutions pour contribuer aux besoins d'hébergement des populations fragiles, notamment en période hivernale.

Via principalement l'habitat intercalaire*, dont il est un acteur historique à Paris, ou le système de baux glissants**, le Groupe met à disposition des solutions d'accueil adaptées aux besoins des territoires et aux spécificités de son parc en partenariat avec des associations spécialisées.

Pour la période hivernale qui s'ouvre, le Groupe répond de nouveau présent à l'appel des pouvoirs publics, dans le cadre notamment du Plan hiver, en mettant son patrimoine et l'expérience de ses équipes au service des besoins accrus d'accueil des plus fragiles.

Cette contribution à l'hébergement d'urgence relève de notre mission d'intérêt général et de notre devoir de solidarité en tant que bailleur social, dans un contexte où la demande est criante, notamment en Ile-de-France. Nos dix années d'expérience dans l'habitat intercalaire et notre expertise de bailleur permettent à nos filiales régionales de mettre sur pied des solutions de logements temporaires variées qui sont rendues possibles grâce aussi à nos partenariats locaux avec les associations spécialisées dans l'accueil, l'accompagnement et la réinsertion des personnes en situation de grande précarité.» Romain Dubois, directeur général du Groupe ICF Habitat

Habitat intercalaire : ICF Habitat La Sablière, pionnier en Ile-de-France

En 2009, ICF Habitat La Sablière, filiale francilienne du groupe, mettait un foyer vacant, en attente de travaux, à la disposition de la mairie de Paris pour accueillir des familles très démunies pendant la période hivernale. Ce dispositif dit d'« *habitat intercalaire* », mis en œuvre avec l'Association Aurore, avait permis de loger 160 personnes sans domicile, dont des mineurs : une première dans la région.

Depuis, ICF Habitat La Sablière renouvelle et étend le dispositif en mettant à disposition chaque année des chambres ou logements vacants au sein de ses résidences ou foyers en attente de réhabilitation ou de démolition, à Paris et en Ile-de-France. En 10 ans, ce sont ainsi plus de 1 000 logements qui ont été mis à disposition.

Rendues possibles grâce aux partenariats solides avec des associations, parmi lesquelles Aurore, ces mises à disposition s'accompagnent d'une aide aux familles pour trouver des solutions de logement à long terme.

Pour la période 2019/2020, ICF Habitat La Sablière maintient et renouvelle son engagement en mettant à disposition près de 420 chambres et 80 logements pour de l'hébergement d'urgence, comme par exemple au sein de la cité cheminote de Chelles, en Seine-et-Marne, avec la mise à disposition d'un ensemble de 8 pavillons.

Des baux glissants pour des solutions d'accueil temporaires en région

ICF Habitat Atlantique met à disposition 40 logements de manière permanente dans les régions de l'ouest et du centre de la France. Ces logements, répartis dans plusieurs résidences de son patrimoine, sont proposés via un bail glissant. Cette convention entre un bailleur, une association-locataire et un sous-locataire permet à des personnes démunies - réfugiées ou bénéficiaires de la protection subsidiaire - d'accéder au statut de locataire. En 2018, plus de 150 réfugiés ont ainsi été accueillis à ce titre sur le département du Loiret, avec le concours de plusieurs bailleurs du territoire (contre 60 un an plus tôt).

De son côté, pour aider les ménages en difficulté à trouver un logement, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée a mis à disposition près de 90 baux glissants en 2018. En 2019, 22 logements ont par ailleurs bénéficié à des réfugiés, soit par l'intermédiaire du dispositif du bail glissant, soit via des baux directs. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée travaille avec de nombreuses associations dont Habitat et Humanisme, Forum réfugiés, l'Armée du Salut ou encore les Restos du cœur. Parallèlement à l'ensemble de ces baux glissants, la filiale met à disposition d'associations des locaux, comme l'Asile de nuit à Cannes (géré par le CCAS de la ville), pour l'accueil d'urgence.

Enfin, en Alsace, ICF Habitat Nord-Est propose, grâce au partenariat entre les associations Accès et Aléos, 24 logements de son foyer Gambetta à Mulhouse, dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence Abri de nuit hivernal, permettant d'accueillir jusqu'à 48 personnes en situation de précarité.

Depuis les premiers partenariats, toutes ces opérations fédèrent les équipes d'ICF Habitat, qui impulsent désormais spontanément ce genre d'initiatives dès qu'un projet viable se présente. (*Le Blog – 27/11*)

VACANCE DE LOGEMENTS

Les contours du plan national pour lutter contre la vacance de logements

Le ministre du Logement Julien Denormandie a annoncé le 26 novembre 2019 le lancement « dans les prochaines semaines » d'un plan de lutte contre la vacance de logements. Quel est son contenu ?

« Il y a un défi qui est la question de la vacance, je suis absolument persuadé qu'on doit s'appuyer sur vous pour lutter contre ce fléau qui peut résulter de ce manque de confiance entre propriétaires et locataires. Cela passe par des primes à la rénovation, par un renforcement des moyens de l'Anah, et dans les prochaines semaines, j'annoncerai un grand plan pour lutter contre la vacance des logements dans notre pays et je compte vous y associer », avait ainsi lancé Julien Denormandie mardi aux professionnels de l'immobilier. Mais quel est son contenu ?

D'après une source proche du dossier, le ministère serait favorable au lancement - d'ici janvier au plus tôt et avant les élections municipales de préférence - d'un appel à manifestation d'intérêt portant sur une vingtaine de territoires. Le dispositif serait articulé autour de chefs de projet « vacance » dans chaque territoire, en coordination avec des homologues à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

A ce plan, seraient alloués des crédits d'ingénierie qui permettraient de mener des études sur chaque territoire, avant d'émettre des préconisations adaptées à leur spécificité. Les chefs de projet auront également la tâche de mettre ce dispositif en cohérence avec le programme Action Coeur de ville et les objectifs du plan Logement d'abord.

« Détecter les logements vacants »

Le ministère de la Ville et du Logement indique que le plan prochainement annoncé par M. Denormandie « permettra de détecter des logements vacants puis de mobiliser les collectivités volontaires pour inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché. Il valorisera les initiatives déjà engagées par certains territoires et proposera des outils aux collectivités qui souhaitent s'engager dans la démarche ».

Des tractations sont également en cours pour intégrer la Banque des territoires et le groupe Action Logement en tant que co-financeurs. De son côté, l'ex-1% Logement dispose déjà d'un panel d'actions contre la vacance intégrées à son Plan d'investissement volontaire (Piv) : sa foncière de transformation de locaux vacants en logements ou les subventions à la démolition de logements sociaux.

Ce plan n'est pas vraiment sorti du chapeau mais a plutôt pris du retard. En janvier dernier, alors que l'Anah et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) présentaient leur guide pratique à destination des élus, le ministre avait déjà évoqué le lancement d'un programme national pour le mois de « février ». (BatiActu -28/11)



Migrants : entre les villes (suite)

Grâce à cette plateforme, 700 personnes ont pu être hébergées. Strasbourg, Aubervilliers, Metz, Nantes... les villes s'engagent dans l'accueil et l'hébergement de ces populations dont la compétence relève pourtant de l'Etat. « L'Etat continuera de prendre pleinement ses responsabilités mais ne peut agir seul », a répondu le communiqué officiel de la réunion du 14 octobre, durant laquelle les ministres de l'Intérieur et du Logement, Christophe Castaner et Julien Denormandie, ont reçu 21 grands élus locaux. Ils se sont évertués à louer les efforts de l'Etat dans deux domaines : l'hébergement des demandeurs d'asile et l'intégration de ceux qui ont obtenu le statut de réfugié.

« Ils disent qu'ils mettent de l'argent sur la table, qu'ils créent des places, mais les subventions aux associations baissent », réagit Marie-Christine Staniec, adjointe (PS) à la maire de Lille (232 700 hab.), déléguée à l'hébergement d'urgence. Certes, dans le projet de loi de finances (PLF) pour 2020 les crédits de la mission « asile et immigration » augmentent : de 7,88 % pour le programme 303 « asile et immigration » et de 7,07 % pour le programme 104 « intégration et accès à la nationalité française ».

Focus

48 % des demandeurs d'asile ont été hébergés, en 2018, par le Dispositif national d'accueil (DNA) ; en 2019, ce serait 52 %. Le DNA comptait, l'an dernier, 86 425 places. Le nombre de demandeurs d'asile s'élevait à 123 625, auquel il faut ajouter les 35 300 « dublinés », ces demandeurs d'asile censés déposer leur demande dans le premier pays où ils ont laissé leurs empreintes. L'une des revendications des élus locaux est de clarifier leur statut. Le DNA est aussi occupé à près de 10 % de façon « indue » par des déboutés du droit d'asile et des réfugiés statutaires sans solution de logement.

Exaspération des associations

Néanmoins, cette hausse ne favorise pas la création de places d'hébergement : seulement 88 nouvelles sont programmées dans le Dispositif national d'accueil (DNA) pour 2020, qui atteindra alors un parc total de 98 564 places. De quoi exaspérer les associations qui, comme La Cimade ou la Fédération des acteurs de la solidarité, demandent, depuis longtemps, 40 000 places supplémentaires dans le DNA pour répondre aux besoins.

Frédéric Bourcier appelle à plus de lucidité face au phénomène migratoire : « On nous demande de laisser des personnes dans la rue en espérant qu'elles s'en aillent. Mais les raisons qui les ont fait venir ne disparaissent pas. »

Le gouvernement argue qu'il a déjà fourni beaucoup d'efforts en 2019 puisque 12 800 places en plus ont été programmées par rapport à 2018. Mais

POLITIQUE DU LOGEMENT

« On est au bout du système », selon LCA-FFB

Le séminaire technique de LCA-FFB, organisé cette année à Chypre, a permis au président des constructeurs et aménageurs, Grégory Monod, ainsi qu'au président de la Fédération française du bâtiment (FFB), Jacques Chanut, de faire le point sur les différents dossiers en cours pour la profession. Et, plus que jamais, de pilonner les choix budgétaires de Bercy. Tour d'horizon des sujets abordés.

Cette année, les constructeurs et aménageurs de maisons individuelles ont donné rendez-vous à leurs adhérents à Chypre. Grégory Monod, président de LCA-FFB, et Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), ont ainsi pu revenir sur les différents dossiers en cours pour la profession, à l'heure où le projet de loi de Finances (PLF) 2020 est examiné au Sénat, après validation par l'Assemblée nationale en première lecture. CITE, PTZ, Pinel, déclarations de Julien Denormandie sur la maison individuelle, relations avec Bercy, politique du logement en général... Les sujets n'ont pas manqué. Mais d'une manière générale, Grégory Monod s'interroge : « Où doit être mis le curseur pour que le bénéfice environnemental et le coût de construction soient favorables pour nos clients ? Le point important auquel nous devons toujours penser, c'est que ce seront des logements occupés. Il faut qu'on s'adapte aux aspirations de nos concitoyens sur leurs logements. Les Français veulent habiter en maison individuelle mais n'en veulent plus les contraintes. »



Migrants : entre les villes (suite)

seules 3 500 d'entre elles sont vraiment nouvelles ; pour les autres, il s'agit d'un transfert de moyens, du programme budgétaire 177 de l'hébergement d'urgence vers les programmes 303 et 104 (2). « Nous attendons 250 places dans le Dispositif national d'accueil en Haute-Garonne d'ici à la fin de l'année. Ce serait intéressant pour nous. L'une de nos attentes de la part du gouvernement est qu'il accélère ce processus », revendique Daniel Rougé, adjoint (soc. civ.) au maire (LR) de Toulouse, délégué à la solidarité et aux affaires sociales.

Le gouvernement a préféré augmenter les effectifs de l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA). En 2020, 200 nouveaux équivalents – temps plein, dont 150 officiers de protection, seront créés afin, notamment, de réduire le délai d'instruction des demandes.

En 2019, il atteint 190 jours, alors que l'objectif fixé par la loi « asile et immigration » du 10 septembre 2018 est de 60 jours. Faire aboutir plus vite la procédure administrative permettrait de fluidifier les flux dans le DNA. Mais cela suffira-t-il pour « tarir » les sources des campements ? L'embolisation du DNA a comme effet collatéral la demande accrue dans l'hébergement d'urgence généraliste. Le 115 et les services intégrés d'accueil et d'orientation, déjà débordés, reçoivent et orientent de plus en plus de demandeurs d'asile.

Vers une compétence partagée ?

Une situation qui amène certains élus à réclamer une compétence partagée avec l'Etat. « S'il faut mieux faire de l'hébergement d'urgence ensemble, nous sommes prêts à mettre les moyens », assure Frédéric Bourcier, un point de vue qui est aussi celui de Raphaël Pitti, conseiller municipal délégué (soc. civ.) à l'urgence sociale à Metz (117 500 hab.).

La question a déjà été posée par France Urbaine lors d'un colloque au Sénat, le 21 octobre. « On s'interroge sur la nécessité de prendre la compétence de l'hébergement d'urgence dans le cadre du troisième acte de la décentralisation et du projet de loi 3D » (3), affirme Emmanuel Heyraud, directeur de la cohésion sociale et du développement urbain à France Urbaine. La question qui divise les associations d'élus pourrait donc revenir sur la table lors de l'examen du projet de loi « 3D », prévu après les municipales.

Focus : Les listes sensibles des réfugiés en hébergement d'urgence

Le 6 novembre, le Conseil d'Etat a rejeté le recours que 32 associations avaient déposé contre l'instruction du 4 juillet 2019 relative à la coopération entre les services intégrés d'accueil et d'orientation (Siao) et l'Office français de l'immigration et de l'intégration (Ofii).

En application de l'article 13 de la loi pour une immigration maîtrisée, un droit d'asile effectif et

«On est au bout du système», selon LCA-FFB (suite)**«La politique du logement ne peut pas se résumer à la seule loi Elan»**

Le prêt à taux zéro aurait cristallisé ces tensions, voire ces oppositions, entre la volonté apparente d'une majorité de nos compatriotes et le cap que souhaite donner le Gouvernement à sa politique du logement et à l'aménagement du territoire : « Sur le PTZ, les choses ne sont pas terminées. Les élus de différents territoires ont bien compris l'intérêt de ce dispositif. » Et le président de LCA-FFB d'appeler à une refonte du système de zones : « Il va vraiment falloir qu'on retravaille le zonage dans la prochaine année en fonction des besoins définis par les territoires ». Du côté de la FFB, on met en garde la puissance publique sur les contraintes rencontrées par l'ensemble de la filière : « La politique du logement ne peut pas se résumer à la seule loi Elan », tacle Jacques Chanut. « On a l'impression qu'il y a un flottement depuis son vote, et que le problème du logement est réglé. On sait qu'il faut une politique budgétaire volontariste : le débat sur le PTZ a montré qu'il y avait une vraie fracture de pensée. » Pour les représentants du secteur, les chantiers à venir consisteraient à revoir le système de fond en comble : « En début d'année prochaine, il va falloir ouvrir le dossier des dispositifs d'aides et d'accès, car on voit bien qu'on est au bout du système. Il faudrait qu'on évite les à-coups. »

« Ce qui nous anime, c'est contribuer à créer une politique du logement au service de nos territoires, qui réponde plus aux enjeux et aux besoins de la politique de l'habitat », a déclaré Grégory Monod lors du séminaire technique 2019 LCA-FFB. « Nous payons aujourd'hui les choix budgétaires de 2017 du Gouvernement, qui est resté sourd et aveugle à nos mises en garde. Cela suppose de rompre avec la vision budgétaire de Bercy. Cela suppose de considérer notre secteur comme porteur d'avenir. Les semaines qui viennent de s'écouler ont prouvé la puissance de notre fédération. Les semaines qui viennent seront décisives et notre mobilisation ne devra pas faiblir. »

La politique du logement, intimement liée à l'aménagement du territoire, doit donc s'inscrire dans le cadre de ce dernier, et se synchroniser avec les décisions des pouvoirs publics en la matière, comme l'illustre le programme Action cœur de ville. « Les problématiques des villes-centres et des périphéries sont complémentaires, il faut arrêter de les opposer », souligne Jacques Chanut. Citant l'exemple de l'expérimentation bretonne visant à améliorer l'adéquation du dispositif Pinel aux enjeux d'aménagement urbain, par le biais d'un dézonage, le président de la FFB prévient toutefois que le futur système ne devra pas être « intégralement administré », en évitant les « opérations à budget » : « C'est toujours le même sujet : comment objectiver les moyens ? Il ne faut pas que ce soit Bercy qui flèche les moyens pour les régions. Le préfet doit arbitrer, ne pas être un porte-parole de Bercy. » Quant au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), « un dispositif puissant et pérenne s'impose bien comme une aide utile, et non comme un cadeau. »

«L'accès au financement risque d'être fragilisé dans les mois qui viennent»

Mais au-delà des sujets en eux-mêmes, c'est aussi un problème de calendrier qu'il s'agirait de résoudre aux yeux des professionnels du bâtiment, avec en trame de fond un véritable cap donné par le Gouvernement à la politique du logement, établi pour 5 ans et non au gré des péripéties rencontrées par le secteur chaque année : « Qu'on parle en fin de logement en janvier ou février, et non en octobre au moment du PLF ! », dénonce Jacques Chanut. « Il faut aussi qu'on ait une vraie politique du logement, qu'on ait de nouveau une vision et pas seulement un budget. »

Une vue d'ensemble et une réglementation plus conciliante qui permettrait à tout un chacun de s'y retrouver, élus comme constructeurs, particuliers comme professionnels : « Peu importe le type de contrat, ce qui est important pour le client c'est qu'il ait en face de lui un professionnel qui sache de quoi il parle », souligne Grégory Monod. « Aujourd'hui, la maison individuelle est le logement familial le moins cher. Mais on arrive en effet au bout d'un système. On a tiré sur toutes les cordes et elles vont finir par lâcher. » Et le président de LCA-FFB d'avertir : « L'accès au financement risque d'être fragilisé dans les mois qui viennent. »

« L'aspect budgétaire de notre secteur peut se résumer au proverbe chypriote : 'Quand la pierre tombe sur l'œuf, tant pis pour l'œuf. Quand l'œuf tombe sur la pierre, tant pis pour l'œuf', a déclaré Jacques Chanut en conclusion du séminaire. »

Une trop grande dépendance du logement envers son environnement institutionnel et fiscal

Plus largement, les représentants du secteur de la construction jugent extrêmement dommageable que le logement soit à ce point dépendant de son environnement institutionnel et fiscal. Déplorant que les ministres successifs en charge de ce portefeuille ne se rendent compte de la réalité du terrain qu'une fois en poste, la filière considère

«On est au bout du système», selon LCA-FFB (suite)

que le logement constituera un vrai sujet, à part entière, de l'élection présidentielle de 2022, à défaut d'avoir figuré parmi les thématiques-phares de celle de 2017. Les regrets portent également sur les sempiternelles négociations sur les aides au logement, dont les dossiers sont systématiquement remis sur la table chaque année, au moment de l'élaboration des PLF. Plus que jamais, la main-mise de Bercy est dans la ligne de mire du bâtiment. (*BatiActu - 27/11*)

Pour un devoir de densité

L'expansion urbaine est financièrement coûteuse, écologiquement dévastatrice, et socialement intenable. Pour y remédier, il faut accepter de densifier les villes, de les verticaliser, seule façon de

faire baisser la pression immobilière, selon Aurélien Taché (président du Conseil national de l'habitat - CNH) et Jean-Philippe Ruggieri (Directeur général de Nexity).



C'est un changement radical de politique du logement que le pays doit décider pour faire face à ses enjeux de logement. Car, malgré 400.000 unités construites en 2018, le mal-logement touche encore 4 millions de nos concitoyens et, surtout, le défi collectif qui est devant nous est imposant. D'ici 2040, nous aurons 7 millions d'habitants supplémentaires ; la hausse du célibat, la multiplication des familles monoparentales et le vieillissement transforment radicalement nos besoins ; enfin, l'exigence de qualité de vie s'affirme toujours plus, de façon forte et définitive.

Expansion urbaine

Dès lors la question est double : où construire et, surtout, à quel prix ? Elle s'adresse à tous, privé, public, décideurs locaux et acteurs de la ville. L'expansion urbaine par étalement a permis d'absorber la croissance démographique française récente - 9 millions de nouveaux habitants en 30 ans. Mais, comme le soulignait le président de la République au récent Congrès des maires de France, ce modèle est dépassé. Il est financièrement coûteux, écologiquement dévastateur, et socialement intenable.

L'urbanisme de demain devra d'abord respecter l'environnement. Il devra, fournir des lieux de vie, de travail et, bien sûr, d'habitat à la fois utiles, désirables, et abordables. Comment ? Nous plaillons pour une sorte de droit à la métropole, c'est-à-dire un droit de pouvoir vivre là où sont les activités. Et donc de pouvoir se loger en ville, alors que chacun sait que les prix y sont devenus inabordable pour une proportion sans cesse croissante de Français. Et que ces espaces séparés selon les temps de la vie - travail, logement, loisirs - sont au coeur de ce qui a conduit au mouvement des « gilets jaunes ». Il s'agit de créer un véritable « *build new deal* » qui concerne tous les acteurs des territoires.

Choc de verticalité

La méthode, à l'heure où tant de révolutions technologiques vont rendre la ville plus douce et confortable, est connue. Elle est dans la densité. Car c'est la densité qui fait vie, mixité, partage ; c'est la densité qui rapproche des lieux de travail, de culture, et d'échange. Il faut donc, aujourd'hui, oser un choc de verticalité à la façon d'Hausmann en son temps. Plutôt que le scénario de saturation urbaine (Terra Nova - « *Habiter dans 20 ans* »), nous pouvons réenchanter la vie urbaine grâce à des villages verticaux, résilients au changement climatique et ouverts à la biodiversité. La protection du vivant est déjà au coeur de nos productions. Et cela va s'intensifier.

Ainsi, au lieu d'un encadrement des loyers qui ne résout pas l'accès au logement, nous prôtons un choc de densité de construction en zone tendue. Gagnant-gagnant : gagner en hauteur pour favoriser la mixité sociale grâce à des prix de vente encadrés, en stoppant la spéculation foncière qui s'emballe - une multiplication par 4 en 10 ans. La commune ou la collectivité retrouvant par la densité ce qu'elle perd sur le foncier.

Equilibre territorial

La demande de ville cohérente, respectueuse de l'environnement, de vies plus équilibrées, monte de toutes les sphères de la société. Quant aux révolutions technologiques actuelles - bâtiment à énergie positive, échanges d'énergie, nouveaux matériaux, continuité numérique -, elles permettent de concevoir ce « *new deal* ». Tout comme l'intelligence artificielle va permettre des projections plus précises et des choix plus sûrs.

Ce choix de densité est aussi la condition de l'équilibre territorial du pays ; c'est en cessant l'étalement qu'on pourra mieux penser et organiser la cohérence toujours spécifique des territoires entre agglomérations, villes moyennes et les diverses unités de vie des régions. Nous sommes convaincus que cette nouvelle approche, celle d'une ville dense insérée dans les territoires, peut, aussi, constituer le vecteur d'une nouvelle croissance, vertueuse, et d'un projet de société porteur d'un nouveau commun. (*Les Echos - 27/11*)

Migrants : entre les villes (suite)

une intégration réussie du 10 septembre 2018, cette instruction invite les Siao, qui s'occupent d'orienter les demandeurs d'hébergement d'urgence, quels qu'ils soient, à transmettre à l'Ofii la liste des demandeurs d'asile et des réfugiés présents dans l'hébergement d'urgence. Dans sa décision, le Conseil d'Etat recadre cependant l'usage de ces listes.

Il rappelle que les informations collectées sur les demandeurs d'asile ne peuvent être utilisées qu'à des fins très précises. Le Défenseur des droits, qui a « pris note de ces précisions », a livré sa lecture de la décision : « Cette collecte [d'informations] ne saurait permettre l'éloignement du territoire français d'éventuels déboutés. » Côté associations, la Fédération des acteurs de la solidarité réagit : « Nous regrettons que le Conseil d'Etat n'ait pas reconnu le caractère sensible de la création d'un fichier spécifique sur les étrangers hébergés en situation de précarité mais nous allons nous appuyer sur le caractère protecteur de la décision. En effet, toute personne peut refuser de répondre sans conséquence et peut demeurer au sein d'un hébergement d'urgence jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. »

Focus : « Nous ne sommes pas à la hauteur des besoins »

Alain Régner, délégué interministériel chargé de l'accueil et de l'intégration des réfugiés

Trouve-t-on des réfugiés statutaires dans les campements ?

Oui, ils représentent environ 15% du public le jour d'une évacuation, notamment en région parisienne, car 45% des nouveaux réfugiés statutaires s'y trouvent. Il y a une grande tension dans l'accès au logement, qui concerne tous les publics vulnérables. Les réfugiés relèvent du droit commun, ils n'ont pas de coupe-file pour l'accès au logement.

Comment, alors, assurer leur logement ?

Avec la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), nous essayons de mobiliser les bailleurs sociaux pour mieux intégrer les réfugiés dans le logement social. Il faut aussi repenser la répartition territoriale. Depuis le début de l'année, nous avons pu loger environ 25 000 personnes, alors qu'il y a eu 46 700 réfugiés statutaires en 2018. Nous ne sommes pas à la hauteur des besoins.

Comment la contractualisation avec les collectivités territoriales pour la mise en oeuvre de votre stratégie pour l'intégration des réfugiés va-t-elle se poursuivre ?

Nous avons contractualisé avec dix métropoles à hauteur de 3 millions d'euros. Des centaines d'actions s'engagent. Des chargés de mission sont recrutés, cela crée une dynamique. En 2020, nous avons 1,2 million d'euros pour poursuivre la contractualisation avec Rennes, Le Havre, Besançon et Montpellier. (*La Gazette des Communes - 22/11*)

DROIT

AIDES AU LOGEMENT

Où en est le décret sur le revenu de référence pris en compte dans le calcul de l'aide au logement ?

Réponse du ministère de la ville et du logement : La mesure visant à prendre en compte, comme revenu de référence, les revenus de l'année en cours et non de l'année N-2 s'appliquera aux ressources prises en compte pour le calcul des aides au logement.

Elle n'a pas été organisée par la loi ELAN mais résultera effectivement d'un décret qui sera publié au cours du quatrième trimestre 2019.

Ainsi dès le 1er janvier 2020, les revenus servant au calcul de l'aide au logement seront représentatifs de la situation de vie réelle des ménages et non plus tirés de la déclaration fiscale effectuée deux ans auparavant, qui ne prend pas en compte les événements récents du parcours familial et professionnel.

Cette évolution constituera une simplification importante des démarches des bénéficiaires des aides au logement. Les revenus seront réexaminés et l'aide au logement recalculée tous les trois mois, ce qui permettra de tenir compte rapidement et de façon progressive et actualisée de l'évolution des revenus.

L'aide sera ainsi plus juste. Si les revenus récents sont en baisse, le ménage concerné bénéficiera d'un relèvement de l'aide au logement.

Dans le cas contraire, le montant sera ajusté pour tenir compte d'une amélioration de la situation financière du ménage.

Une communication détaillée sur les modalités de mise en œuvre de cette réforme sera prochainement réalisée auprès des allocataires par les caisses d'allocation familiale et les mutualités sociales agricoles. (*La Gazette des Communes - 20/11*)

REGLEMENTATIONS

Revente d'un logement social destiné à la location et versement d'un complément de TVA

En cas de revente d'un logement social destiné à la location, aucun complément de TVA ne sera dû si la convention signée avec l'État est transférée au nouveau propriétaire.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est perçue au taux réduit de 5,5% en ce qui concerne les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui bénéficient de la décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article D. 331-1 du même code ou d'une subvention de l'Agence ≤

DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

Logement : la réforme du droit de la propriété est lancée

L'Assemblée nationale a voté le principe d'une dissociation de la propriété du terrain de celle du bâti. Les modalités pratiques de mise en œuvre de cette réforme seront précisées par ordonnances. Il s'agit de favoriser l'accession à la propriété d'un logement pour les ménages, en particulier dans les « zones tendues ».

Favoriser l'accession à la propriété d'un logement, en dissociant la propriété du terrain de celle du bâti : telle est l'une des mesures phares de la proposition de loi « visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français », adoptée à la quasi-unanimité ce jeudi en première lecture par l'Assemblée nationale.

L'idée est de créer des offices fonciers dits « libres » (OFL), lesquels achèteront des terrains et donneront à un constructeur - promoteur, aménageur, bailleur social - [...] un droit à construire un programme particulier. Ainsi immobilisé, le foncier ne pourra « plus faire l'objet de spéculation », souligne le texte. Les ménages pourront ensuite acquérir les murs de leur logement, et bénéficieront d'un droit d'usage du terrain par le biais d'un bail emphytéotique reconductible. Si le principe a été acté, la mise en œuvre pratique de ces OFL et de ces baux de très longue durée sera précisée par ordonnances.

Poids du foncier

« Trop de Français sont empêchés d'accéder à la propriété à cause des prix du logement », a rappelé dans un communiqué le ministre du Logement, Julien Denormandie, se félicitant de l'adoption de ce texte. Or le foncier pèse lourd dans l'addition finale.

Au cours des dix dernières années, son coût a grimpé de 71 %, contre 24 % pour la construction, selon Jean-Luc Lagleize, le député Modem rapporteur du texte. Dans certaines régions, comme l'Île-de-France ou la Provence-Alpes-Côte d'Azur, il peut représenter plus de 50 % du prix d'un logement neuf.

Étendre le dispositif

La loi Alur pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, adoptée en 2014, avait déjà créé des organismes fonciers solidaires (OFS). Certaines villes comme Lille, Rennes ou Paris se sont emparées du dispositif renforcé par la loi Elan de 2018. Au total, une vingtaine d'OFS a été créée en deux ans, selon le ministère du Logement, et la construction de 8.400 logements est déjà programmée. Les premières livraisons sont attendues en 2020. A Paris, grâce à ce système, 500 ménages pourront acquérir dès 2022 des logements à 5.000 euros du mètre carré, soit moitié moins cher que les prix habituellement pratiqués dans la capitale, a annoncé la mairie la semaine dernière.

Ces OFS sont aujourd'hui réservés à l'accession sociale à la propriété, pour des ménages modestes. La proposition de loi vise avec les OFL à aller plus loin. « Il s'agit d'étendre le système - sans TVA réduite ou subventions de la collectivité - pour permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété dans les zones tendues », expliquait la semaine dernière Jean-Luc Lagleize, lors d'un colloque organisé à l'Assemblée par la Fédération française du bâtiment (FFB).

Sociétés à capitaux publics

Les nouveaux offices fonciers libres seront des organismes à but non lucratif agréés par le préfet de région. A l'initiative des élus communistes, les députés ont demandé qu'ils soient gérés par des sociétés à capitaux publics ou majoritairement publics afin de prévenir les risques spéculatifs. Le loyer versé par les ménages pour l'usage du terrain mis à disposition sera « très faible », assure le ministère du Logement, de seulement « quelques euros » - même si ce montant n'est pas fixé par la loi. Un élément essentiel pour empêcher une nouvelle flambée immobilière.

Ce jeudi, les députés ont également voté l'interdiction de la vente aux enchères de terrains publics, à quelques exceptions près, mais uniquement dans les zones tendues. Le texte prévoyait à l'origine une interdiction sur tout le territoire. L'Assemblée a en revanche retoqué la disposition qui prévoyait que les communes puissent recourir à une expertise privée, complémentaire à celle de la Direction de l'immobilier de l'Etat, pour toute opération d'acquisition, de cession ou de préemption. Le Domaine devrait donc conserver son monopole. (*Les Echos - 28/11*)



LOI SRU

Mixité sociale : les modalités du décompte

Chaque année, un inventaire recense le nombre de logements sociaux dans chaque commune et détermine son taux. Celui-ci, réalisé dans le cadre de l'article 55 de la loi « *solidarité et renouvellement urbains* » (« SRU », du 13 décembre 2000), a vu ses conditions ont mises à jour.

Logements concernés

Le logement social comprend le patrimoine des organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits ou acquis et améliorés après le 5 janvier 1977 et non conventionnés, les autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources, le patrimoine de divers organismes bailleurs ainsi que les logements, lits, places et chambres des résidences autonomes et des résidences sociales conventionnées, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, les terrains locatifs familiaux en état de service.

Sont assimilés au logement social les logements dont la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) est venue à terme, pendant cinq ans après ce terme et les logements du parc privé loués en intermédiation locative sous le plafond « *loyer social* » du dispositif « *louer abordable* ».

La loi Elan du 23 novembre 2018 y a ajouté, pour cinq ans à compter de la levée d'option, les logements en location-accession dont les contrats de prêt social (PSLA) sont signés après son entrée en vigueur ainsi que, au 1^{er} janvier 2019, les logements objets d'un bail réel solidaire (BRS). Les logements sociaux vendus à leur occupant sont comptabilisés pendant dix ans (code de la construction et de l'habitation, CCH, art. L.302-5).

Communes

L'inventaire des logements sociaux concerne les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et à 3 500 habitants sur le reste du territoire, situées dans les agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Sont aussi concernées les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique dans lesquelles le parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes à ressources modestes ou défavorisées, et dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente moins de 25% ou 20% des résidences principales (CCH, art. L.302-6).

Cas général

L'inventaire est établi par les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires. Il comporte les données générales relatives à l'identité du bailleur, et du gestionnaire s'il diffère du propriétaire, au bâtiment (localisation et date de première mise en location), le numéro, la date d'effet et d'expiration de la convention pour les logements conventionnés et les éléments concernant les logements tels que leur nombre dans le bâtiment et leurs modes de financement, catégorie par catégorie.

Le cas échéant, l'inventaire mentionne le nombre de logements équivalents aux lits et places en structures. La déclaration de la date de cession du logement à son locataire incombe au vendeur (CCH, art. R.302-15).

Dérogations

Le maître d'ouvrage ayant porté l'opération de logements PSLA déclare son identité, la localisation du logement, le numéro et la date de signature du contrat de location-accession, la date d'entrée dans les lieux du ménage occupant, celle de l'agrément définitif du logement en location-accession et celle de levée d'option.

L'inventaire des logements du parc privé en intermédiation locative comporte, pour chaque logement, les informations relatives à l'identité du propriétaire, la localisation et la superficie du logement, les dates de location par l'association gestionnaire et du contrat de sous-location, les éléments relatifs aux ressources et à la composition familiale du ménage sous-locataire, à l'allocation de logement et à la redevance due par le ménage.

L'organisme de foncier solidaire mentionne à l'inventaire des logements objets d'un BRS les informations relatives à son identité et à celle du bailleur si les logements sont loués, la localisation de chaque bâtiment, le nombre de logements concernés et leur date de mise en service, en distinguant les types d'opérations de BRS, et, le cas échéant, leur mode de financement, ainsi que les numéro, date d'effet et année d'expiration de la convention pour les logements conventionnés (CCH, art. R.302-15).



Revente d'un logement (suite)

nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et a conclu avec l'État une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation (CGI, art. 278 sexies, I, 2).

Bien évidemment, l'application du taux réduit à la livraison ou à la livraison à soi-même de logements neufs sociaux à usage locatif est subordonnée, notamment, à l'affectation effective de ces immeubles à la location dans les conditions mentionnées aux 3° et 5° de l'article L. 831-1, précité.

L'administration fiscale précise que si la convention conclue avec l'État (CCH, art. L. 831-1, 3° et 5°) est rompue, c'est-à-dire en cas de cessation de l'affectation réelle à la location à caractère social, le bailleur sera redevable d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal (CGI, art. 284, II).

Mais, ajoute cette même Administration, si la convention passée avec l'État prévoit que cette dernière est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements (CCH, art. L. 353-4), ladite convention s'impose au nouveau propriétaire.

En conséquence, la vente de l'immeuble envisagée, dès lors qu'elle est accompagnée du transfert de la convention au nouveau propriétaire, ne constitue pas un événement rendant exigible le versement du différentiel de taux de TVA. C'est le nouveau propriétaire qui devient seul responsable en cas de non-respect des obligations prévues par la convention. Il lui incombera donc de verser le complément de TVA si la condition d'affectation à une location à caractère social venait, par la suite, à ne plus être satisfaite. (*Actualités du droit* - 21/11)

HLM : transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

Un arrêté du 14 novembre 2019 prévoit que la convention prévue à l'article L. 445-1-1, incluant les engagements et indicateurs, est transmise au représentant de l'Etat dans la région du siège social de la société et signée par ce dernier.

De plus, les engagements des indicateurs quantitatifs PP-SV-1, PP-SV-2, PP-SV-3 et ACC-SV-1 définis à l'article D. 445-5-6 sont déterminés par année civile. Ils sont déclinés du 1er janvier de l'année de signature de la convention au 31 décembre de l'année précédant l'échéance de la convention.

Les tableaux en annexe de cet arrêté définissent le format des engagements relatifs aux indicateurs PP-SV-1, PP-SV-2, PP-SV-3 et ACC-SV-1 définis à l'article D. 445-5-6.

Enfin, lors des évaluations des conventions, à trois et six ans, l'organisme transmet également au préfet signataire, pour les engagements exprimés en pourcentage, le numérateur et le dénominateur des réalisations des engagements. (*Gazette des Communes* - 28/11)

Calcul de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social

Un arrêté du 21 novembre 2019 fixe les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social.

Au titre de l'année 2019, cette cotisation due par les organismes redevables mentionnés à l'article L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation est payée par voie électronique via le site internet <https://teledclaration.cglls.fr> en fonction des éléments d'assiette préalablement télédéclarés conformément à l'arrêté du 29 janvier 2019.

La période de télépaiement de la cotisation additionnelle est ouverte à compter du lendemain de la parution de cet arrêté au Journal officiel pour une durée de dix jours. (*Gazette des Communes - 25/11*)

Comment résoudre le problème de ré-affectation des ateliers-logements aux artistes-auteurs en activité ?

Réponse du ministère de la ville et du logement : La présence de logements, également utilisés comme ateliers d'artistes contribue au rayonnement de la ville. Si ces « ateliers-logements » peuvent avoir diverses formes, telles qu'un logement avec un atelier attenant ou un immeuble de logements avec un atelier partagé, les logements relèvent de la législation relative aux baux d'habitation.

Lorsque le logement atelier appartient à un bailleur social, il doit, comme tout logement du parc locatif social, être attribué sous conditions de ressources.

De même, dans le cadre des rapports locatifs dans le parc social, le droit commun domine. Ainsi, au décès d'un artiste-auteur, son conjoint ou ses descendants restent de droit dans les lieux en qualité de co-titulaire du bail ou de bénéficiaire d'un transfert de bail, même s'ils n'ont pas eux-mêmes la qualité d'artiste-auteur.

Afin qu'un atelier-logement libéré au décès de l'artiste-auteur puisse être attribué à un autre artiste-auteur, le bailleur peut toujours proposer un relogement adapté aux besoins de la famille du défunt dans le parc locatif social.

Néanmoins, seront pris en compte à titre principal la composition du ménage et ses ressources et non les besoins en matière de stockage d'œuvres ou d'archives dont la conservation ne relève pas du logement.

Enfin, la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a prévu l'examen par le bailleur social des conditions d'occupation des logements situés dans les zones tendues, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location.

Cette mesure devrait permettre une meilleure adéquation entre les logements et leurs occupants, et favoriser la mobilité au sein du parc social. (*Gazette des Communes - 18/11*)

Mixité sociale : les modalités du décompte (suite)

Procédure

Les services de l'Etat vérifient les données remises par les bailleurs personnes morales et ajoutent les logements locatifs sociaux propriété des personnes physiques. Ils communiquent l'inventaire à la commune concernée par la loi SRU qui peut présenter ses observations.

Les litiges sont traités dans un délai de deux mois. Le nombre définitif de logements locatifs sociaux et assimilés retenus est notifié par le préfet à chaque commune concernée. (*La Gazette des Communes - 22/11*)

CONSTRUCTIONS ILLICITES

Les maires pourront mettre des amendes pour « constructions illicites » sur des terrains privés

Lors de l'examen du texte à l'Assemblée, les députés ont épargné les sans-abri des sanctions prises par les élus locaux.

Les députés ont achevé, tard dans la nuit du 21 au 22 novembre, l'examen du projet de loi engagement dans la vie locale et proximité de l'action publique, réservant à la fin des débats trois articles sur des points sensibles.

L'article 14 permet aux maires d'imposer une amende administrative de 200 euros par jour, dans la limite de 25 000 euros, aux « constructions, aménagements, installations ou travaux » illicites sur des terrains privés. Les associations qui défendent le droit au logement ont tout de suite alerté le ministre du logement, Julien Denormandie, et Sébastien Lecornu, ministre chargé des collectivités territoriales, du risque de pénaliser des habitants ayant installé une caravane, un mobile home, une yourte sur leur terrain, en contradiction avec les règles d'urbanisme.

« Les gens du voyage sont clairement visés par cet article 14 et nous souhaiterions que ce soit le juge, non le maire, qui sanctionne si nécessaire ces installations », plaide Marc Bédia, secrétaire général de l'Association nationale des gens du voyage citoyens. « Il y a des maires un peu shérifs qui vont poursuivre tel ou tel, comme on l'a vu en Haute-Vienne vis-à-vis d'occupants de yourtes, alors que cet habitat léger, démontable, peut rendre de grands services aux précaires », rappelle Paul Lacoste, de l'association pour les habitants de logements éphémères et mobiles (Halem).

Sébastien Lecornu a affirmé qu'il n'y avait aucun risque de sanctionner des personnes sans abri, le texte ne s'intéressant qu'aux cas de « méconnaissance des dispositions d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager », rejetant les demandes des députés communistes et La France insoumise (LFI) qui souhaitaient le retrait de cet article.

Conséquences néfastes

Les associations ont été mieux entendues à propos de l'article 15 qui donne le même pouvoir aux maires d'infliger une amende de 200 euros par jour, plafonnée à 25 000 euros, pour l'occupation illicite de l'espace public. Après son examen par les sénateurs, l'article 15 exclut désormais expressément de cette sanction les personnes sans abri qui auraient disposé dans l'espace public « les objets nécessaires à la satisfaction de ses besoins élémentaires ».

Le troisième point examiné, concerne la régulation des locations meublées touristiques. Il a provoqué l'arrivée, dans les travées, de plusieurs députés par ailleurs candidats à l'élection du maire de Paris comme Cédric Villani (LRM, Essonne) et Pierre-Yves Bournazel (Agir, Paris) En cause, un amendement réclamant la possibilité, pour les maires, de moduler entre cent vingt, le plafond actuel, et soixante jours la possibilité de louer ainsi sa résidence principale, comme le Sénat l'avait voté, contre l'avis du gouvernement.

Les députés Stéphane Peu (PCF, Seine-Saint-Denis), Danièle Obono (LFI, Paris), mais aussi Pierre-Yves Bournazel et Cédric Villani, ont rappelé cette attente des villes faisant face au phénomène Airbnb et à ses conséquences néfastes pour le logement des citoyens comme pour l'ensemble du secteur hôtelier. Mais le gouvernement, le rapporteur et les députés LRM ont rejeté cette demande. Toutefois, les plates-formes devront signaler dans les annonces qu'elles publient, s'il s'agit d'un loueur particulier ou professionnel, et si est proposée une résidence principale ou d'un autre type. (*Le Monde - 22/11*)

FINANCE & ECONOMIE

FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Rapport IGF-CGEDD sur le financement du logement social : des idées, mais qui le resteront

Sa publication était attendue et suscitait inquiétudes et rumeurs depuis sa remise officielle, en juillet dernier, aux ministres concernés. Quatre mois plus tard, le rapport de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) sur «*La diversification des sources de financement du secteur du logement locatif social*» est enfin rendu public. Il était déjà la vedette – invisible – du dernier congrès de l'USH, à la fin du mois de septembre. Dans son discours de clôture, Jean-Louis Dumont, le président de l'USH, rappelait ainsi que les congressistes se sont «*prononcés massivement contre ce que nous appelons la financiarisation du logement social*», estimant que «*la stabilité [du financement, ndlr] est un gage de sécurité*». La financiarisation redoutée par l'USH s'entend comme l'introduction de capitaux privés dans le financement du secteur.

Une diversification trop massive serait «porteuse de grands risques»

Sur un sujet aussi sensible, le rapport de l'IGF et du CGEDD se veut lui-même très prudent. Il explique certes que «*dans un contexte de taux durablement bas, les bailleurs sociaux s'interrogent sur l'opportunité de diversifier leurs emprunts (financements bancaires, émissions obligataires)*». Mais c'est pour ajouter aussitôt que «*si une telle diversification devait prendre une ampleur massive ou s'opérer de façon désordonnée, elle serait porteuse de grands risques. Le niveau de sinistralité du système serait plus important car ces emprunts auraient une maturité plus courte et aboutiraient à déconnecter la maturité de l'endettement du cycle économique de l'actif immobilisé, qui n'a pas vocation à être cédé pour faire face à des refinancements périodiques*».

Les rapporteurs sont toutefois conscients que «*le maintien dans les années à venir d'objectifs de construction ambitieux, notamment en zone 'tendue', suppose un renforcement des fonds propres des organismes et pose la question de l'irruption de capitaux privés*». Ils constatent de même «*l'intérêt tangible*» des investisseurs privés pour le logement social. Mais il s'agit d'un «*intérêt par défaut, lié à la baisse de la rentabilité des autres classes d'actifs dans l'immobilier, dans un contexte d'abondantes liquidités à investir*». Cet intérêt pourrait donc «*n'être que passager*», face à un système «*laissant peu circuler le capital et soumis à un principe de 'lucrativité limitée' (plafond de dividende, évaluation des bilans des bailleurs à la valeur historique du parc et non à la valeur de marché, mises en réserve obligatoire des plus-values de cessions)*». Le rapport ne manque d'ailleurs pas de rappeler l'exemple de l'Allemagne, où «*l'application des modèles de rentabilité des investisseurs privés sans protection du parc social a conduit à la vente de logements en quantité très supérieure à celle des constructions. L'Allemagne est passée d'un modèle 'généraliste' à un modèle 'résiduel' de logement social, et a également connu de fortes hausses de loyers dans les zones attractives*».

Peu de possibilités d'extension des dispositifs actuels, hors titres participatifs

Une fois ces réserves de taille posées, le rapport passe cependant en revue différentes hypothèses d'ouverture plus importante du système de financement aux capitaux privés. Certaines options sont de portée relativement limitées dans la mesure où elles s'appuient sur des possibilités ou des dispositifs existants. Ce serait le cas d'un élargissement des possibilités de cession en bloc de logements sociaux à des investisseurs privés, aujourd'hui réservées aux seuls logements PLS de plus de 15 ans. Cette possibilité, prévue par la loi Elan, pourrait ainsi être étendue aux logements PLUS, avec déconventionnement. Mais le rapport reconnaît qu'on imagine mal les bailleurs se départir de leur parc, réticence d'ailleurs partagée par les collectivités territoriales. Cet élargissement de la vente en bloc «*ne saurait donc constituer une solution systématique, ni définitive*».

De même, les mécanismes de démembrement de propriété - de type nue-propriété/usufruit et foncier/bâti – «*ne répondent pas à la logique de rendement des investisseurs privés*» (pas de coupon pendant près de 15 ans). Autre piste envisagée dans le cadre actuel : la possibilité pour les bailleurs d'émettre des titres participatifs, équivalents à des quasi fonds propres. Mais, en contrepartie de l'absence de tout contrôle sur la stratégie et la gestion, les investisseurs exigent généralement une rentabilité de l'ordre de 7%, «*inatteignable par les bailleurs sociaux*», ce qui exclut cette solution.

En revanche, le rapport juge intéressant d'étudier, pour les OPH qui n'ont pas de capital social, la possibilité pour les collectivités territoriales de souscrire des titres participatifs émis par leur OPH. Ce sera le cas, comme l'a confirmé Julien Denormandie lors du congrès de l'USH, pour l'enveloppe de titres participatifs émis par les OPH, que la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) prévoit de souscrire à hauteur de 800 M€.

EPARGNE

Livret A : des députés ont un plan pour booster le rendement de l'épargne réglementée

Assurer une meilleure rémunération du Livret A (actuellement à 0,75%) en mobilisant l'épargne réglementée sur le financement de grands équipements publics (autoroutes, hôpitaux, etc.). Voici le projet innovant de plusieurs députés de la majorité. Rencontre avec François Jolivet, député de l'Indre et rapporteur du budget du logement, l'un de ses initiateurs.

Capital : Dans votre rapport, rendu au nom de la Commission des finances de l'Assemblée, sur le projet de loi de finances 2020 et plus particulièrement sur les crédits logement, vous soulignez le danger des taux monétaires négatifs. Pourquoi ?

François Jolivet : Les taux négatifs interrogent le modèle de financement du logement social. Actuellement, ce financement repose sur trois piliers : les subventions du Fonds national d'aide à la pierre et des collectivités territoriales, les différentes exonérations dont bénéficient les organismes de logement social et les prêts accordés à ces derniers par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), grâce à la collecte de l'épargne réglementée (Livret A, Livret de développement durable, Livret d'épargne populaire... ndlr) Problème : dans un univers de taux bas, les marges de la CDC s'amenuisent... Et lorsqu'ils sont négatifs, elle perd de l'argent. Or, de plus en plus de voix s'élèvent pour expliquer que les taux négatifs, qui semblaient relever de la conjoncture, doivent être analysés comme un élément structurel et qu'ils pourraient durer dans le temps. Il est donc nécessaire de penser à un autre modèle, pour procurer des marges supplémentaires à la CDC.

Capital : Quelle alternative proposez-vous ?

François Jolivet : Il faut permettre à la Caisse de diversifier ses placements. Actuellement, la CDC dispose d'un stock de 290 Mds€ d'épargne réglementée et 140 Mds€ supplémentaires dorment dans les banques de détail. Ce qui fait plus de 400 Mds€ de fonds réglementés. Je me dis que cet excédent de liquidités représente un véritable enjeu pour garantir davantage de rémunérations à la Caisse.

Capital : Quels types d'investissements pourrait-elle entreprendre ?

François Jolivet : L'exemple le plus récent de placement de long terme est celui des prêts accordés aux collectivités, pour leurs réseaux d'eau et d'assainissement. On peut décemment penser qu'il y aura toujours un besoin en services d'eau et donc que les collectivités rembourseront leurs emprunts. <

Livret A : des députés (suite)

Il s'agit donc d'un placement sans risque. De la même façon, les acteurs privés, qui détiennent les plus gros excédents de liquidités, recherchent toujours des investissements de long terme à caractère public, car c'est la garantie d'une rémunération stable. Un exemple qui a beaucoup fait parler de lui au cours des dix dernières années : les concessions autoroutières. L'Etat français s'est dessaisi d'un patrimoine public, qui procure depuis une rémunération à deux chiffres à ses acquéreurs. On peut aussi évoquer les gabegies des Partenariats Public-Privé (PPP), avec par exemple le Pentagone à la française à Paris, ou la ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux. Pourquoi ne permettrions-nous pas à la CDC de mobiliser l'épargne réglementée en direction de ce type de grands équipements publics, qui constituent des investissements de long terme sûrs ?

Capital : Pensez-vous à des équipements en particulier ?

François Jolivet : L'une des urgences que nous avons identifiées est celle des conditions de logement des gendarmes, qui vivent parfois dans des conditions indignes. Il y a un vrai malaise. La gendarmerie, c'est 3.760 casernes sur le territoire. Et, en matière d'immobilier, son budget annuel s'est réduit comme peau de chagrin : il était de 618 M€ en 2007, 105 M€ l'année dernière et 98 M€ cette année... Selon les estimations de ma collègue Aude Bono-Vandorme, rapporteure des crédits de la gendarmerie nationale auprès de la commission de défense de l'Assemblée, il faudrait 300 M€ d'investissement par an, plus 100 M€ d'entretien, pour sortir de cette problématique. L'Etat propriétaire ne sait pas gérer son patrimoine immobilier. Il peut même parfois être considéré comme un marchand de sommeil, pour ses fonctionnaires logés. Le constat est le même pour les fonctionnaires de l'APHP (Assistance Publique - Hôpitaux de Paris, ndlr). On n'est plus capable de loger les infirmières et les aides soignants, qui ne veulent pas venir d'Orléans ou de Malesherbes pour travailler à Paris, mais qui ne peuvent pas s'y loger. Plus largement, l'Etat sait aujourd'hui construire un bâtiment, mais ne sait pas l'entretenir. C'est le cas pour les universités, qui représentent un cinquième du patrimoine foncier public, en mètres carrés. Il faut donc dissocier la fonction de propriétaire et celle d'occupant.

Capital : Comment cela pourrait-il se faire ?

François Jolivet : La Caisse pourrait très bien monter une société, comme une foncière, qu'elle contrôlerait et à qui elle prêterait de l'argent issu des fonds d'épargne réglementés, comme elle le fait avec CDC Habitat, pour le logement social. Elle achèterait le foncier et proposerait ensuite un bail de construction ou de réhabilitation à l'Etat, qui lui paierait un

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≥

≤

Rapport IGF-CGEDD sur le financement (suite)**Des contraintes du côté de l'UE et des marchés publics**

Le rapport de l'IGF et du CGEDD passe également en revue d'autres options supposant «des modifications plus conséquentes». Ces options doivent néanmoins s'inscrire dans le cadre du Service d'intérêt économique général (SIEG) au sens de l'Union européenne, «qui contraint le bénéficiaire à une certaine limite, donc à une forme de lucrativité limitée». Au passage, le rapport rappelle que les logements sociaux ayant une valeur économique bien supérieure à celle inscrite au bilan des bailleurs, «il serait inadmissible que des acteurs privés s'approprient indûment cette valeur largement constituée par un soutien financier public accumulé au fil des ans». Un argument souvent mis en avant par les bailleurs.

La première option étudiée par l'IGF et le CGEDD consisterait à créer un véhicule d'investissement ad hoc, auquel un bailleur social pourrait apporter la partie de son parc qu'il souhaite valoriser, tout en en conservant la gestion. Les logements pourraient ensuite être cédés en fin d'opération et après déconventionnement. Mais le rapport reconnaît qu'un tel dispositif pourrait être soumis aux règles de la commande publique, et que le bailleur risquerait, du coup, de perdre la gestion des logements apportés.

Une réforme uniquement pour les ESH et les SEM ?

Seconde option étudiée : la création d'un nouveau statut de bailleur social, sous forme de «foncière d'habitat social accessible sur option». Dotée d'une vocation plus large (y compris sur le logement intermédiaire ou libre), elle ferait tourner systématiquement son parc de logement social, après déconventionnement au départ des locataires. En contrepartie, elle aurait notamment une obligation de reconstitution du parc social détenu au premier jour de la transformation en foncière et les droits des locataires seraient préservés, ce qui lui permettrait de rester exonérée de l'impôt sur les sociétés sur son activité de logement social. L'inconvénient majeur resterait la création de deux régimes de financement différents, ce qui pourrait poser problème à la Commission européenne au regard des principes du SIEG.

La troisième option étudiée consisterait à cantonner la réforme aux ESH et aux SEM en assouplissant leur réglementation, afin de permettre l'entrée à leur capital de nouveaux investisseurs : rehaussement du niveau maximal du dividende, autorisation des augmentations de capital et des rachats d'actions, réévaluation du bilan à la valeur du marché... Le problème est qu'il s'agirait d'une réforme systémique, puisqu'elle s'appliquerait à toutes les ESH et SEM, «alors que seules quelques-unes pourront bénéficier de l'entrée de nouveaux investisseurs». De même, il faudrait veiller à éviter les cas d'enrichissement indu (du fait de la forte réévaluation du bilan), en créant des taxes ou surtaxes spécifiques.

Définir le logement social par sa finalité plutôt que son statut

Enfin, la quatrième option prendrait l'allure d'une révolution copernicienne, puisqu'il s'agirait «de ne plus considérer le logement social à travers le prisme d'un secteur dédié, mais de le définir par sa finalité». En d'autres termes, la puissance publique pourrait accorder un mandat de gestion locative sociale à durée limitée à tout acteur – bailleurs sociaux, opérateurs privés, voire particuliers bénéficiant de dispositifs de défiscalisation pour l'investissement locatif social – respectant un cahier des charges (plafonds de loyers et de ressources, conventionnement, commissions d'attribution...). Comme l'explique le rapport, «la transition nécessaire serait sans doute difficile» pour les bailleurs sociaux existants. En outre, «une telle solution rendrait moins praticable le pilotage comme la planification de la politique du logement social par les pouvoirs publics, au niveau national comme au niveau local».

Assurances ministérielles et défiance de l'USH

Le rapport de l'IGF et du CGEDD se montre ainsi très prudent, insistant sur les inconvénients des différentes formules et se gardant bien de préconiser une solution, ni même de trancher entre les différentes options étudiées. Sur un sujet potentiellement explosif, le gouvernement est encore plus prudent. Recevant – officiellement – le document, Julien Denormandie a aussitôt indiqué sur son fil Twitter qu'«il s'agit là d'un rapport et pas d'une position du gouvernement. Le gouvernement n'a qu'une boussole : consolider le modèle français du logement social pour produire des logements abordables !». Le ministre de la Ville et du Logement a également affirmé : «Nous ne modifierons pas les règles qui préservent le capital des HLM ! Je m'y suis toujours opposé !»

Ces assurances n'ont pas suffi à convaincre l'USH. Dans un communiqué du 21 novembre, celle-ci «appelle le gouvernement à sortir du double jeu» et lui demande de s'opposer «sans ambiguïté à toute forme de financiarisation du logement social au profit d'intérêts privés et au détriment de sa mission sociale». Considérant qu'«aujourd'hui, un rapport administratif constate la nécessité d'ouvrir le financement du logement social à des acteurs financiers privés» – ce qui n'est pas tout à fait le cas, puisque le rapport ne préconise aucune des solutions étudiées après les avoir passées en revue –, le mouvement HLM rappelle qu'il «n'a pas attendu pour ajuster son modèle de financement et travailler avec ses partenaires de long terme dans ce domaine, mais il exclut toute solution qui faciliterait la financiarisation de son modèle». (Localtis - 25/11)

L'USH appelle le Gouvernement à sortir du double jeu

L'Union sociale pour l'habitat a pris connaissance aujourd'hui, par voie de presse, du rapport commandé par le Gouvernement à l'Inspection Générale des Finances (IGF) et au Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD), daté de juillet 2019, et intitulé « *La diversification des sources de financement du logement social* ». Ce rapport présente un certain nombre d'options qui viseraient à faire évoluer le modèle économique du logement social en France en ouvrant le secteur à des investisseurs privés.

Le Mouvement Hlm n'est pas dupe, et dénonce la mécanique mise en place depuis 2017 :

- Baisse des APL pour les locataires du parc social et mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité, supportée par les organismes Hlm : pour rappel, le total des économies réalisées par l'Etat sur le financement du logement social s'élève à plus de 7 Mds€ entre 2017 et 2020 ;
- Nécessité pour les organismes Hlm, pour satisfaire les besoins d'investissement, d'accroître leur endettement ;
- Et aujourd'hui, un rapport administratif « constate » la nécessité d'ouvrir le financement du logement social à des acteurs financiers privés.

Sans jamais considérer la situation des familles aux revenus modestes logées en Hlm, ni les deux millions de ménages en attente d'un logement social, le rapport indique ainsi explicitement que « *l'intérêt des investisseurs privés pour le logement social est tangible, malgré un système laissant peu circuler le capital et soumis à un principe de lucrativité limitée (plafond de dividende, évaluation des bilans des bailleurs à la valeur historique du parc et non à la valeur de marché, mises en réserve obligatoire des plus-values de cessions).* »

Pour rappel, le Mouvement Hlm n'a pas attendu pour ajuster son modèle de financement et travaille avec ses partenaires de long terme dans ce domaine, mais il exclut toute solution qui faciliterait la financiarisation de son modèle.

Le Mouvement Hlm attend du Gouvernement qu'il s'oppose sans ambiguïté à toute forme de financiarisation du logement social au profit d'intérêts privés et au détriment de sa mission sociale.

Pour Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, « *il est devenu dans les habitudes de Bercy de maltraiter le logement social. Avec ce rapport, les masques tombent. Et je pose une question : quels intérêts sert ce rapport ? Celui des intérêts financiers qui conçoivent l'immobilier social comme une opportunité par temps de taux bas, ou ceux des habitantes et des habitants qui vivent dans un logement social ou attendent un logement social ? Le choix de la privatisation du logement social, d'autres pays l'ont fait et cela a eu des effets désastreux. Je ne souhaite pas à la France, pour sa cohésion, ses territoires, son économie, de vivre la même expérience. Le logement social est au service des personnes et des familles qui ont des revenus modestes, ça n'est pas qu'une affaire de tableur Excel.* » (USH)



CONJONCTURE

Les prix immobiliers continuent de s'envoler, les transactions à un niveau historique

Les ventes de logements anciens battent un nouveau record au troisième trimestre. Et la hausse des prix accélère encore.

Les prix de l'immobilier continuent, en France, de battre record sur record. Au troisième trimestre, ils ont encore grimpé de 1% par rapport aux trois mois précédents, selon les données publiées par l'Insee et les notaires ce jeudi. Et cela s'accélère. Sur un an, la hausse atteint 3,2%, après une progression de 3,1% au deuxième trimestre (toujours sur un an) et de 3% au premier trimestre.

Sur ce marché de l'ancien, les appartements continuent de tirer les prix à la hausse: +4% entre l'été 2018 et l'été 2019, contre « *seulement* » +2,5% pour les maisons.

Une envolée qui s'explique notamment par les taux bas et une demande très élevée. D'ailleurs, selon l'Insee, il n'y a jamais eu autant de transactions dans l'ancien. En septembre, l'institut enregistre 1.059.000 ventes au cours des douze derniers mois, contre 1.015.000 à fin juin (précédent record historique). Il y a un an à la même époque, il y avait 959.000 transactions dans l'ancien. Les ventes ont donc progressé de 10,4% sur un an.

Du côté des prix, et d'un point de vue géographique, on constate toujours des disparités en fonction de la localisation des logements. Au troisième trimestre, les prix ont gonflé de 3,6% en Ile-de-France sur un an (+6,1% à Paris, +4,5% en petite couronne, +0,9% en grande couronne), contre +3,5% dans les autres régions. (BFM Immo – 28/11)

>

Livret A : des députés (suite)

loyer. Ce qui coûterait toujours moins cher à l'Etat qu'un PPP et permettrait d'augmenter les marges de la Caisse. En définitive, cela garantirait la pérennité du modèle de financement du logement social et, dans le même temps, permettrait d'assurer une rémunération à hauteur de l'inflation aux épargnants liquides.

Capital : Ces placements seraient-ils vraiment rentables ?

François Jolivet : Les prêts actuellement accordés par la CDC aux collectivités sont au taux du Livret A, majoré de 0,75 point. Ce ne sont pas des marges extraordinaires, mais c'est toujours mieux que zéro et quelques. Il faut lui permettre d'identifier des placements de long terme sûrs, pour lesquels on sait que les besoins ne vont pas disparaître. Nous aurons toujours besoin de nous soigner, de nous loger, de rouler sur des routes, de créer et d'entretenir des lignes de chemins de fer... L'Etat ne peut pas investir et renonce à des équipements publics parce qu'ils ne sont pas assez rentables. Il signe alors des PPP. La Caisse doit pouvoir placer ses stocks d'épargne sur ces investissements, dès lors que la rentabilité dans le temps est prouvée. Et même si cette rentabilité n'est pas à deux chiffres. Le message politique sous-jacent serait par ailleurs très fort : « *les Français, grâce à leur épargne réglementée, reprennent la maîtrise des grands équipements publics, sous le contrôle du Parlement* » (trois députés et deux sénateurs siègent au conseil de surveillance de la CDC, qui est placée sous le contrôle du Parlement, ndlr). Et on leur assure une meilleure rémunération sur leurs placements réglementés.

Capital : Quel pourrait être le véhicule juridique ?

François Jolivet : A mon sens, c'est une décision à caractère réglementaire du ministre des Finances, qui autoriserait la Caisse à créer sa foncière et à mobiliser l'épargne réglementée. Après, il appartiendrait au directeur général de la CDC et à son conseil de surveillance de mettre en oeuvre... sous commande du Parlement.

Capital : Et à quel horizon cette décision pourrait-elle être prise ?

François Jolivet : Cette idée avance et la commission des finances de l'Assemblée va vraisemblablement constituer une mission d'information sur le sujet, pour analyser les conséquences au long terme des taux négatifs sur l'économie française. L'objet de cette mission sera aussi de trouver les moyens de transformer cette épargne liquide réglementée, pour procurer des marges supplémentaires à la CDC. Ça va donc rapidement devenir un sujet. (Capital – 20/11)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CITE, passoires... Une proposition de loi «percute» les plans du Gouvernement

On connaissait la loi Énergie-Climat et le projet de réforme du crédit d'imposition transition énergétique (CITE). Voici maintenant la proposition de loi relative à la prime pour le climat et à la lutte contre la précarité énergétique.

Portée, cette fois, non par le Gouvernement, mais par le groupe socialiste à l'Assemblée nationale. La commission des affaires économiques de l'Assemblée s'est penchée sur ce texte ce mercredi 27 novembre. Son rapporteur, le député socialiste Boris Vallaud, a expliqué que cette proposition de loi visait à «massifier» la rénovation thermique des logements afin d'éliminer d'ici à dix ans «les passoires», ces 7,5 millions de logements mal isolés, classés F ou G dans les diagnostics de performance énergétique. Un objectif déjà poursuivi par le Gouvernement avec la loi Énergie-Climat, publiée au Journal Officiel du 9 novembre. Mais «nous voulons rehausser l'ambition, accélérer le rythme de l'action publique pour combler le déficit chronique d'investissement dans le parc privé de logements», argumente Boris Vallaud. Qui estime que le «sentier» actuellement suivi par le Gouvernement «nous conduira à la neutralité carbone en 2080, soit 30 ans après l'objectif» que la France s'est fixé.

Le groupe socialiste à l'Assemblée propose donc l'instauration d'une prime ouverte à tous les propriétaires, bailleurs ou occupants, consistant en un préfinancement de travaux de rénovation de leur logement permettant de rejoindre «les meilleurs» standards de performance énergétique. Cette prime constitue une avance remboursable versée par l'État via l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et couvre jusqu'à 100 % du montant des travaux, en fonction de la performance énergétique qu'ils engendrent. Le dispositif distingue trois périodes d'éligibilité des logements au dispositif, de 2021 à 2050, la priorité étant donnée aux biens les plus énergivores. Afin que cette prime soit plus intéressante qu'un prêt ou qu'une ligne de trésorerie, il est en outre proposé qu'une fraction de l'avance remboursable demeure acquise au bénéficiaire, sous la forme d'une subvention pour travaux, de 20 % pour les 20 % des ménages aux revenus les plus élevés, et de 30 % pour les 80 % des ménages dont les revenus leurs sont inférieurs.

≤

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le Sénat élargit le bénéfice du CITE en 2020 pour les ménages aisés et les propriétaires bailleurs

Le Sénat a adopté plusieurs amendements au projet de loi de finances pour 2020 qui élargissent les aides du crédit d'impôt pour la transition énergétique, en faveur des ménages aisés et intermédiaires, ainsi que pour les propriétaires bailleurs.

Le feuillet sur l'éligibilité des aides au crédit d'impôt transition énergétique (CITE), l'an prochain, continue dans l'hémicycle du Sénat qui examine le projet de loi de finances pour 2020 (PLF 2020). Lundi 25 novembre, les sénateurs ont adopté plusieurs amendements, contre l'avis du Gouvernement, qui élargissent le bénéfice du CITE pour la rénovation énergétique des logements, aux ménages ainsi qu'aux propriétaires bailleurs.

Pour rappel, l'État a confié à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) la transformation du CITE en prime unique, que l'agence distribuera, à compter du 1er janvier 2020, d'abord aux ménages modestes et très modestes (situés jusqu'au 4e décile de revenus). Puis, en janvier 2021, ce sera au tour des ménages intermédiaires de la classe moyenne (déciles 5 à 8 de revenus), de recevoir la prime, à l'exception des plus riches. Les ménages intermédiaires continueront à bénéficier du crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2020. Le Gouvernement a fixé à 27 706 € (le seuil entre les déciles 8 et 9 de revenus annuels) à partir duquel une personne seule n'aura plus droit au CITE, en 2020, pour certains travaux. Pour un couple, ce seuil est de 44 124 €.

Les ménages aisés éligibles au CITE pour la rénovation globale

Le 17 octobre dernier, lors de l'examen du PLF 2020 à l'Assemblée nationale, le Gouvernement avait réintroduit, en faveur des ménages aisés (déciles de revenus 9 et 10), une aide forfaitaire du CITE pour réaliser des travaux d'isolation thermique des parois opaques (murs intérieurs et extérieurs). Les sénateurs ont adopté hier deux amendements qui incluent également dans le champ du CITE, les dépenses de rénovation globale (bouquet de travaux) réalisées en 2020, pour une maison individuelle par les ménages des neuvième et dixième déciles.

À l'Assemblée nationale, le Gouvernement avait ajouté cette aide du CITE, en 2020, mais destinée seulement aux ménages intermédiaires pour les rénovations globales des maisons « passoires thermiques » (étiquette F ou G). Les sénateurs ont décidé d'étendre la même aide pour les ménages aisés. « Nous sommes favorables à la réintroduction des ménages des 9^e et 10^e déciles dans le dispositif du CITE pour toute rénovation globale et non pas seulement pour les parois opaques, comme le propose le Gouvernement », a déclaré le rapporteur Les Républicains, Albéric de Montgolfier, durant les débats. Son amendement indique que, comme pour les ménages aux revenus intermédiaires, seuls pourront être éligibles à ce soutien les propriétaires de maisons individuelles dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 331 kWh/m² avant travaux (étiquettes F et G) et inférieure à 150 kWh/m² après travaux (étiquettes A, B ou C). Les ménages aisés bénéficieront aussi d'une aide forfaitaire de 150 € par mètre carré de surface habitable, tandis que les travaux devront conduire à un gain d'efficacité énergétique de 55% en énergie primaire. La secrétaire d'État à la Transition écologique, Emmanuelle Wargon, a émis un avis défavorable à l'extension du CITE pour la rénovation globale des ménages aisés. « Nous préférons recentrer le dispositif sur les ménages modestes et intermédiaires et poursuivons notre réflexion sur la rénovation globale », a-t-elle déclaré.

Ménages intermédiaires : le Sénat réintègre les chaudières gaz à très haute performance énergétique

Les sénateurs ont aussi adopté un amendement, présenté par Jean-François Longeot (Union centriste) qui rend de nouveau éligibles au CITE, en 2020, les ménages à revenus intermédiaires, pour l'acquisition de chaudières gaz à très haute performance énergétique (THPE). L'aide sera plafonnée à 600 € pour remplacer des chaudières anciennes, comme des chaudières au fioul.

Le Gouvernement envisage que seuls les ménages modestes et très modestes, pourront continuer à bénéficier d'une aide à l'achat de chaudières gaz à THPE, à travers la prime versée en 2020 par l'Anah. Les revenus intermédiaires pourront bénéficier du CITE pour les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses, ou à l'énergie solaire thermique.

≤

>

Le Sénat élargit le bénéfice du CITE en 2020 (suite)

La secrétaire d'État, opposée aux amendements, a expliqué que les chaudières à gaz THPE « constituent 70 % des chaudières actuelles. C'est le standard ! ». Et « pour les ménages les plus aisés, il y aurait un effet d'aubaine sur leur achat », a-t-elle prévenu.

Les sénateurs ont aussi approuvé un amendement de repli, déposé par les sénateurs Les Républicains, qui vise à garantir le maintien, pour les ménages très modestes, des chaudières au gaz à très haute performance énergétique, dans le cadre de la prime unifiée de l'Anah. Mme Wargon a confirmé que « cela figurera dans le décret » de mise en œuvre des modalités de cette prime.

Le CITE élargi aux propriétaires bailleurs

Le Sénat a également adopté un amendement, défendu par Albéric de Montgolfier, pour que les propriétaires bailleurs puissent bénéficier du crédit d'impôt en 2020. « Nous souhaitons tous réintroduire le logement locatif dans le périmètre du CITE. Selon l'Ademe, à 76 %, les travaux énergétiques sont réalisés par les propriétaires bailleurs », a indiqué le sénateur. Emmanuelle Wargon a de nouveau émis un avis défavorable : « Nous reviendrons sur le sujet des propriétaires bailleurs dans le projet de loi de finances pour 2021 », a-t-elle rappelé. Le Gouvernement prévoit en effet d'élargir la nouvelle prime de l'Anah, en 2021, aux propriétaires bailleurs. « En 2020, tous les ménages sont éligibles à l'aide [Sérénité de l'Anah], quel que soit leur niveau de ressources », a ajouté Mme Wargon.

Alignement des aides pour les poêles à bois

Enfin, les sénateurs de tous bords ont déposé plusieurs amendements pour aligner le niveau des aides du CITE en faveur des appareils à bûches, sur celui des appareils à granulés. « Dans un souci de simplification », les sénateurs ont proposé d'appliquer un même montant, de 1 500 euros par équipement, pour les poêles, quel que soit le combustible utilisé (à bûches ou à granulés). Mme Wargon a aussi émis un avis défavorable, en invoquant « des raisons environnementales. Les poêles à granulés ont de meilleures performances, tant en rendement qu'en émissions de monoxyde de carbone et de particules fines. Les aides publiques ont vocation à orienter les ménages vers les poêles à granulés ».

Le sénateur Jean-François Husson (Les Républicains) a appelé Emmanuelle Wargon, « à ne pas regarder, en matière d'écologie et d'énergie, le portefeuille et les revenus des habitants, mais le bilan énergétique des bâtiments, afin de réduire la consommation d'énergie des Français ». Les sénateurs ont dénoncé la baisse de l'enveloppe de 1,7 milliard à 800 millions d'euros dédiée au CITE et à la prime en 2020. Les députés réexamineront les dispositions sur le CITE, avant l'adoption définitive du PLF 2020 fin décembre.



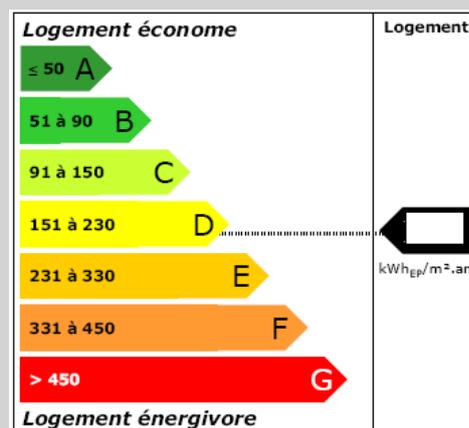
>

CITE, passoires... (suite)

Un dispositif « déjà financé »

Pour Boris Vallaud, il s'agit là d'un dispositif « simple », qui a vocation à se substituer à l'ensemble des dispositifs existants, « souvent complexes. » Le député socialiste voit également dans cette prime la possibilité de lever deux freins principaux à la rénovation énergétique, à savoir le reste à charge, « souvent trop élevé » avec les dispositifs actuels, et le manque d'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique. Des ménages qui, en l'espèce, seraient accompagnés de « bout en bout » par l'Anah, souligne Boris Vallaud. Quant à la question cruciale du financement de ce dispositif, qui mobiliserait 300 Mds€ sur 30 ans, il ne nécessiterait « aucune taxe supplémentaire », dans la mesure où il serait assuré par un « refléchage » des moyens affectés aux dispositifs existants, soutient le député.

« Le principal défaut de votre proposition de loi, c'est qu'elle vient tout balayer, elle percute les réformes en cours, vous envoyez un signal d'instabilité aux ménages et aux professionnels de la rénovation énergétique », a rétorqué le député LREM Anthony Cellier, citant notamment le projet de transformation du CITE en prime inscrit dans le projet de loi de Finances pour 2020, ainsi que le projet de loi Energie-Climat et son volet consacré aux passoires thermiques. Cette proposition de loi sera en tout état de cause inscrite à l'ordre du jour de la niche parlementaire du groupe socialiste à l'Assemblée, le 5 décembre. (BatiActu - 27/11)



ECHOS LOCAUX

Paris : l'adjoint au Logement Ian Brossat veut «un référendum» sur Airbnb

Interrogé sur Europe 1, Ian Brossat, adjoint au Logement (PCF) de la mairie de Paris, s'est dit «favorable à un référendum à Paris» sur la présence d'AirBnB dans certains quartiers et le nombre de nuitées autorisées sur la plateforme en ligne.

La polémique continue d'enfler, après l'annonce d'un partenariat entre le Comité international olympique (CIO) et Airbnb, dans le cadre des Jeux olympiques 2024 à Paris. Après les hôteliers, c'est au tour des élus de la ville de Paris de monter au créneau.

«Le CIO valorise une entreprise qui a des conséquences négatives sur Paris, mais surtout qui ne respecte pas la loi. C'est une entreprise qui est censée, de par la loi, retirer des annonces illégales. Or, Airbnb continue à toucher de l'argent sur des annonces (de logements) qui dépassent la durée légale des 120 nuitées» par an autorisées, déplore au micro d'Europe 1 Ian Brossat, adjoint au Logement (PCF) de la mairie de la capitale. L'élu demande désormais un référendum pour laisser le choix aux habitants de réguler la présence d'Airbnb dans les quartiers de la capitale.

«Je suis favorable à un référendum à Paris»

«Aujourd'hui, on a le droit de louer son logement jusqu'à 120 jours par an (sur Airbnb), c'est quatre mois par an. C'est quand même considérable. Dans la plupart des grandes villes du monde maintenant, même à Barcelone, Madrid, Londres, New-York, on a des durées beaucoup moins longues. Je pense que pour des questions comme celle-là, ce serait plutôt aux élus locaux de choisir. On devrait avoir le droit, la possibilité, de réduire ce nombre de nuitées, pour quoi pas à 60 jours», estime d'abord Ian Brossat.

Avant d'ajouter : «Il y a un certain nombre de quartiers où on aurait besoin d'interdire Airbnb. [...] Je suis favorable à un référendum à Paris, une consultation sur cette question. Pour que les habitants eux-mêmes tranchent cette question, qu'ils disent s'il faut abaisser le nombre de nuitées ou l'interdire dans certains quartiers».

«On a quasiment plus d'habitants»

L'élu communiste prend l'exemple de l'Île-Saint-Louis, en plein centre de Paris. «On a quasiment plus d'habitants, on a quasiment plus que des magasins de souvenir. Je ne crois pas que c'est ce que l'on veut faire dans ces quartiers là». «Nous allons continuer à batailler, en menant des contrôles et en faisant pression sur le gouvernement», promet l'adjoint d'Anne Hidalgo. Et de conclure : «La question qu'il faut se poser c'est : comment développe-t-on le tourisme, mais en faisant en sorte que cela ne se retourne pas contre les habitants ?» (Europe1 - 24/11)

PARIS / ILE DE FRANCE

**Ian Brossat : «Acheter à 5.000 € le mètre carré à Paris»**

La toute nouvelle Foncière de la Ville de Paris lancera avant la fin de l'année son offre de logements abordables à destination des familles des classes moyennes désireuses de devenir propriétaires dans la capitale. L'élu communiste parisien Ian Brossat, adjoint d'Anne Hidalgo chargé du logement, en détaille les contours et dévoile les cinq sites où seront construits 500 appartements familiaux à moitié prix.

En quoi consiste ce nouveau dispositif?

Nous lançons un nouvel outil pour permettre aux classes moyennes d'accéder de nouveau à la propriété dans la capitale, en dépit de l'envolée des prix de l'immobilier. Son nom : la Foncière de la Ville de Paris. Cet Organisme foncier solidaire [OFS] associe la mairie et ses bailleurs sociaux : Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp. Le premier conseil d'administration se réunira à la fin de l'année. Son principe repose sur la dissociation du foncier et du bâti. Aujourd'hui, lorsque vous achetez - très cher - un appartement, vous devenez propriétaire à la fois du sol et des murs. L'idée consiste à n'acquérir que le bâti, pour une durée de 99 ans, le foncier restant la propriété de la Ville. Cela permettra de proposer des logements en accession à moitié prix, aux environs de 5.000 € le mètre carré. Nous avons déjà identifié cinq sites, sur lesquels nous allons construire plus de 500 logements. Ils seront livrés en 2022.

Où se situeront-ils?

Pour commencer, nous bâtirons des immeubles dédiés sur cinq sites en cours d'aménagement : la ZAC Bédier-Oudiné [13e] ; la ZAC Saint-Vincent-de-Paul [14e] ; l'îlot Croisset [18e] ; la ZAC Gare des Mines [18e] et la ZAC Python-Duvernois [20e]. Deux autres sites sont à l'étude, pour 150 logements supplémentaires. En juillet 2019, le Conseil de Paris avait délibéré sur un objectif d'une centaine de logements lancés d'ici à la fin de la mandature ; nous serons bien au-delà. Ce n'est pas une simple expérimentation, mais un véritable changement culturel de notre conception de l'accession à la propriété, qui a vocation à se développer massivement.

Les acquéreurs ne seront propriétaires «que» quatre-vingt-dix-neuf ans...

Le temps d'une vie! Ce bail de très longue durée confère en outre à l'acquéreur les pleins droits sur le logement ; il pourra y faire des travaux comme tout propriétaire. Le loyer s'établira à 2 € le mètre carré par mois. En cas de revente, la Foncière rachètera l'appartement à un prix révisé en fonction de l'inflation, mais déconnecté du marché de l'immobilier. Nous avons prévu une clause antiséculative : le vendeur ne perdra pas d'argent mais n'en gagnera pas non plus.

Quelle est la cible?

Il s'agira de logements familiaux, de trois ou quatre pièces, à destination des classes moyennes qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires à Paris. La loi prévoit un plafond de 4.500 € net de revenus mensuels pour un couple avec un enfant et de 5.000 € net pour un couple avec deux enfants. Nous avons écrit au gouvernement pour lui demander que ces plafonds soient alignés sur ceux du PLI [Prêt locatif intermédiaire], c'est-à-dire relevés à 6.000 € pour un couple avec un enfant et 7.500 € pour un couple avec deux enfants. Avec un prix moyen du mètre carré dépassant les 10.000 €, même les classes moyennes supérieures ne peuvent plus acheter à Paris!

Comment seront sélectionnés les candidats?

Nous allons créer une commission de sélection ad hoc, un peu sur le même modèle que la commission d'attribution des logements sociaux. Les dossiers seront anonymes et la procédure, totalement transparente. Quatre critères départageront les candidats : les revenus ; la composition familiale (au moins un ou deux enfants) ; le lien avec Paris (y vivre ou y travailler) ; le fait de sortir d'un logement social - nous réserverons environ 25% des logements produits par la Foncière aux locataires de logements sociaux dont les revenus ont un peu augmenté, assujettis au surloyer, donc, et qui souhaitent accéder à la propriété.

Quel est le budget de l'opération?

La subvention de la Ville s'élève à 15 M€ pour les 500 premiers logements [les terrains appartiennent déjà à la mairie]. A cette somme s'ajouteront les coûts de construction des immeubles.

Envisagez-vous de vendre des logements sociaux existants en dissociant le foncier du bâti?

<

≧

Ian Brossat: «Acheter à 5.000 € le mètre carré (suite)

Il n'en est pas question! Près de 100.000 Parisiens sont demandeurs d'un logement social. Si nous les vendions, nous aggraverions la pénurie. J'ajoute que Paris vient d'atteindre les 23,6% de logements sociaux financés - 21,5% pour les logements livrés -, ce qui signifie que si nous avons rempli nos objectifs, nous n'avons pas encore atteint le seuil, fixé par la loi SRU, de 25% à l'horizon 2025.

Airbnb a annoncé cette semaine qu'il devenait l'un des principaux sponsors du CIO jusqu'en 2028. Un coup dur pour vous?

Cette décision du CIO, tout à fait inopportune, n'entame en rien notre détermination à mettre Airbnb au pas, pour qu'il respecte la loi et la réglementation parisienne. Nous envisageons un référendum dans la foulée des élections municipales. Faut-il passer de cent vingt jours de location autorisée à quatre-vingt-dix, soixante ou trente jours? Surtout, faut-il interdire purement et simplement cette plateforme dans certains quartiers centraux? Ils auront l'air malin, au CIO, si Airbnb est interdit à Paris aux JO de 2024!

Où en sont les négociations des communistes parisiens avec l'équipe d'Anne Hidalgo?

J'ai bon espoir que nous arrivions à un accord début décembre. Outre notre demande de maintien de la représentation actuelle des communistes au Conseil de Paris [13 élus], nous avons formulé des exigences fondamentales indispensables pour un accord, notamment en matière de logement. D'abord, la poursuite de la production de logements sociaux avec le même objectif de 30% en 2030. Ensuite, l'organisation d'un référendum portant sur quatre points : Airbnb, la limitation des résidences secondaires à Paris, le blocage des loyers pendant cinq ans et le transfert à la Ville de la compétence en matière de réquisition de bâtiments vacants. Il est temps pour la gauche de s'organiser face à nos adversaires qui font campagne. (JDD - 23/11)

L'Agence nationale de contrôle du logement social critique la gestion des organismes HLM parisiens

L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), sorte de cour des comptes des organismes HLM, devait publier, mercredi 27 novembre, son rapport annuel pour l'année 2018. Elle y rend un avis plutôt critique sur la gestion des trois bailleurs sociaux contrôlés par la Ville de Paris, les sociétés d'économie mixte Elogie-Siemp (26 400 logements), Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP) (59 940 logements), et l'office public Paris Habitat (127 750 logements). A eux trois, ils détiennent 74 % des logements sociaux de la capitale.

Les rapporteurs formulent trois observations. Ils soulignent d'abord le coût exorbitant du développement de ce parc et de son soutien par la Ville de Paris. La municipalité accorde des subventions directes pour construire ou acheter des immeubles, s'élevant, par exemple, à 25% du coût de l'opération pour la RIVP, ou à 21% pour Paris Habitat, soit une moyenne de 41 300 € par logement. S'y ajoutent des aides indirectes : des terrains ou des baux emphytéotiques décotés de 17% à 90% par rapport à «leur valeur économique réelle», selon le rapport.

« L'aide indirecte par logement varie, d'un projet à l'autre, de 30 000 à 425 000 €, la moyenne se situant à 157 000 € », établissent les auteurs, qui pointent la distorsion importante au détriment d'autres bailleurs sociaux souhaitant intervenir à Paris. « Des aides élevées de la collectivité », conviennent, dans leurs réponses à l'Ancols, les trois présidents de ces organismes, mais justifiées par « la réalisation de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire parisien, non plus seulement dans les arrondissements du nord et de l'est ».

Effectifs pléthoriques

Le deuxième point concerne le coût élevé de gestion de ces trois organismes, très au-dessus de la moyenne nationale : 1 633 € par logement (chiffre 2016) pour Paris Habitat, 1 426 € à la RIVP et 1 895 € chez Elogie-Siemp. En cause, les effectifs pléthoriques de ces organismes, de 22 équivalents temps plein pour 1 000 logements à Paris Habitat et 19 à la RIVP, alors que la moyenne nationale s'établit entre 15 et 20 équivalents temps plein. Il y a aussi une forte proportion de cadres, de 33% des effectifs, et des salaires de 30% supérieurs à la moyenne nationale. « Certes, le niveau de vie est effectivement plus élevé en Île-de-France, mais cet écart n'est pas pleinement justifié », commentent les auteurs. Les trois organismes assurent, en réponse, faire des efforts, avoir baissé leur masse salariale et réorganisé leurs services en 2018 et 2019.

Enfin, la troisième critique porte sur la non-application du supplément de loyer de solidarité (SLS) à certains ménages dont les revenus dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources. Il s'agit des locataires qui occupaient déjà leur logement au moment de son rachat par un organisme HLM. (Le Monde -27/11)

700 enfants à la rue chaque soir à Paris, s'indignent les associations

Chaque soir, 700 enfants dorment dans la rue avec leurs parents à Paris et 20.000 mineurs vivent à l'hôtel en Ile-de-France avec leur famille, s'alarment les associations qui réclament, dans un manifeste publié mercredi 20/11, l'ouverture en urgence de places d'hébergement. «En France, des milliers d'enfants sont à la rue ou dans des hébergements précaires», dénoncent les douze organisations signataires dont la Fédération des acteurs de la solidarité, la Fondation Abbé Pierre, le Samusocial de Paris ou encore Unicef France.

Sur l'ensemble du territoire, elles constatent «une dégradation de la situation des femmes et des familles avec enfants à la rue ou vivant dans des habitats précaires». Le 25 mars, un bébé d'un jour est mort dans la rue en Seine-Saint-Denis. Le 1^{er} juillet, un enfant de 6 ans a été retrouvé mort en Guadeloupe. Plus récemment, le 4 novembre, une femme demandeuse d'asile à la rue alors qu'elle était enceinte de jumeaux a perdu un de ses bébés à Paris, après un accouchement d'urgence à seulement cinq mois de grossesse. Au total, huit mineurs sont morts dans la rue depuis le début de l'année, selon le Collectif des morts de la rue, qui recense chaque année les décès de sans-abri.

Remises à la rue avec leur nouveau-né

«Cette situation indigne de la France, 6^e puissance économique mondiale et signataire de la Convention internationale des droits de l'enfant, provoque des drames», s'indignent les associations à l'occasion de la journée internationale des droits de l'enfant. En Seine-Saint-Denis, département le plus pauvre de France métropolitaine, 160 enfants se retrouvent chaque soir sans solution d'hébergement, et plus de 5000 enfants sont hébergés à l'hôtel, dont la moitié ont moins de 3 ans. En Ile-de-France, les 20.000 mineurs actuellement hébergés à l'hôtel sont «dans une situation de précarité extrême», faute d'hébergement pérenne et d'accès au logement, dénoncent les organisations. Et «trop souvent, des femmes venant d'accoucher sont remises à la rue avec leur nouveau-né», ajoutent-elles.

Même situation à Marseille, où des centaines de mineurs non accompagnés dorment dans un squat en raison de la saturation du dispositif départemental de protection de l'enfance. Face à cette «crise humanitaire», les associations demandent à l'État et aux départements d'engager un plan d'urgence d'ouverture de places d'hébergement pérennes et de logements accessibles. «La République a le devoir de garantir un avenir à tous ses enfants et la pleine effectivité de leurs droits», soulignent les associations. (Le Figaro - 20/11)

PAYS DE
LA LOIRERégion
PAYS DE LA LOIRE

Segréen : des logements et des aides financières pour attirer la main-d'œuvre dans les entreprises

Anjou bleu communauté va mettre à disposition des logements et prendre en charge des loyers pour attirer les nouveaux talents dans les entreprises du territoire.

Depuis sa sélection parmi les 124 Territoires d'industrie identifiés par le gouvernement en France fin 2018, la communauté de communes Anjou bleu communauté (ABC) travaille sur la mise en place d'un dispositif autour du logement.

Comme l'a souligné Gilles Grimaud, président d'ABC, lors du conseil communautaire de mardi 26/11, « certaines entreprises de notre territoire font face à une forte pénurie de main-d'œuvre ».

Un dispositif innovant

« Afin d'attirer cette main-d'œuvre, nous avons imaginé un dispositif innovant consistant à proposer une aide à la mobilité pour les salariés disposant d'un nouveau contrat d'au moins six mois venant rejoindre le territoire d'Anjou bleu communauté », a détaillé l' élu. Ce projet a été élaboré en partenariat avec les bailleurs sociaux Immobilière Podelihia, Maine-et-Loire Habitat et Action logement.

Pris en charge pendant six mois

Les nouveaux salariés arrivant sur le territoire de la communauté de communes « se verraient alors offrir une prise en charge financière du loyer augmenté des charges pendant une période de six mois dans des logements du parc locatif des bailleurs sociaux ».

L'employé pourrait ensuite conserver ce logement par un glissement de bail.

Ce dispositif sera réservé à une main-d'œuvre extérieure à l'Anjou bleu et sera chapeauté par l'Asdepic (Association ségréenne de dirigeants d'entreprises et production, industrielles et commerciales), subventionnée par ABC.

Au total, une soixantaine de potentiels logements ont été identifiés sur le territoire mais « l'idée serait déjà d'en utiliser une quinzaine au cours de l'année 2020 », précise Gilles Grimaud. (Actu.fr - 27/11)

PACA



Marseille : la version finale du plan d'urbanisme est livrée

La fin d'un processus démarré il y a quatre ans. Le 19 décembre, la Métropole va adopter son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Un document qui dessine le territoire d'ici à 10-15 ans pour les 18 communes de l'ex-MPM, dont Marseille.

En attendant le vote, toutes les communes concernées doivent en débattre en conseil municipal. Un point qui sera à l'ordre du jour pour les élus

Selon le samusocial, 250 à 300 personnes (suite)

« Pour ces grands exclus, nous voulons innover et leur proposer un réseau de maisons solidaires où ils seront accueillis nuit et jour et auront du temps pour se reconstruire et se réinsérer, annonce Valérie Pécresse, qui a débloqué un budget de 5,5 millions d'euros. Nous avons noué des partenariats avec l'hôpital Sainte-Anne ou le centre hospitalisé de Nanterre, spécialisé notamment dans les addictions, qui viendra faire des soins. »

Deux municipalités ont d'ores et déjà répondu à l'appel de la région. Clichy-la-Garenne (92) va inaugurer mi-décembre un lieu proposant 120 places ouvertes sept jours sur sept. Et Issy-les-Moulineaux (92) met à disposition des appartements pour une vingtaine de places dès la fin novembre. Ces maisons seront gérées par la Croix-Rouge.

« Je remercie ces élus qui ont répondu présents, mais il faudrait tripler cette capacité. Je regrette que la ville de Paris ne nous aide pas, alors que plusieurs maires d'arrondissements comme celui du premier ou du neuvième ont proposé des locaux », déplore Mme Pécresse.

Interrogée, Dominique Versini, adjointe à la maire de Paris chargée de l'exclusion rétorque que « la région ne nous a pas sollicités, et nous travaillons avec l'Etat en ayant ouvert 7 000 places pour héberger des sans-abri dans des bâtiments municipaux. La mairie du premier arrondissement, par exemple, va être libérée grâce au regroupement des quatre arrondissements centraux et va accueillir une halte de nuit pour femmes ». (Le Monde - 18/11)

Logement : coup de pouce de Pécresse aux emprunteurs fragiles

La région Ile-de-France va dégager un budget de 3,7 Ms€ pour apporter sa garantie aux emprunteurs présentant un risque aggravé de santé. Ce dispositif sera expérimenté à partir du printemps.

L'Ile-de-France veut lever des freins à l'accession à la propriété. Sa présidente, Valérie Pécresse, a présenté mercredi, lors d'une conférence de presse sur le budget 2020, une mesure forte en faveur des candidats à un emprunt immobilier présentant un risque aggravé de santé ou ayant été malades.

La région va mettre sur pied, à partir du printemps prochain, un dispositif « expérimental complémentaire » de la convention Aeras (« S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé »). Entré en vigueur en 2007, ce mécanisme a déjà permis d'élargir l'accès à l'assurance-emprunteur, via un écrêtement des surprimes appliquées par les assureurs.

Des surprimes « injustes »

Mais, selon Valérie Pécresse, « il ne fonctionne pas suffisamment bien et ne va pas suffisamment loin ». En Ile-de-France, près de 1.000 personnes ne voient pas leur surprime annulée, avance la région.

Ces surprimes sont jugées « injustes » par la présidente d'Ile-de-France et rendraient le dispositif « pas financièrement intéressant » : « Nous voulons complètement les effacer », annonce-t-elle. La région - qui travaillera avec des partenaires bancaires et des assureurs - va ainsi apporter sa garantie. Elle a prévu de débloquer un fonds de 3,7 Ms€ calibré sur la base de 1.000 nouveaux prêts par an et devant permettre de « garantir les défaillances sur vingt ans ».

10 milliards d'euros pour l'écologie

Cette mesure bénéficiera aux primo-accédants pour l'achat d'un logement ou d'un bail commercial sur le territoire francilien dans la limite d'un montant assurable de 320.000 euros (le plafond prévu dans le dispositif Aeras). Elle s'inscrit dans les priorités affichées par la région : « L'écologie et la solidarité ont été les deux fils conducteurs de la constitution du budget 2020 ».

Entre 2020 et 2024, la région va ainsi consacrer 10 Mds€ aux dépenses ayant un impact positif sur l'environnement. « Désormais un euro sur deux qui sera dépensé par la région va contribuer à la transformation écologique de l'Ile-de-France », souligne Mme Pécresse.

« Priorité à l'investissement »

Sur la période 2015-2020, l'Ile-de-France est « redevenue une collectivité d'investissement ». Ses dépenses d'investissement auront augmenté de 41 % sur cette période, pour représenter 54% des dépenses totales. Dans le même temps, les dépenses de fonctionnement auront baissé de 41%. « Nous sommes toujours plus économes », met en avant Valérie Pécresse, avec 1,5 Md€ d'économies cumulées depuis 2016.

La dette, elle, aura baissé de 2% entre 2015 et 2020, après avoir augmenté de 53% entre 2010 et 2015. « C'est une baisse modeste, mais la priorité en Ile-de-France va à l'investissement », souligne la présidente de l'Ile-de-France. Le budget sera débattu en séance plénière du 16 au 18 décembre. (Les Echos - 28/11)

Selon le samusocial, 250 à 300 personnes dorment chaque soir dans le métro parisien

La présidente de la région Ile-de-France, Valérie Pécresse, à l'origine de cette enquête « inédite », souhaite leur ouvrir des lieux d'accueil spécifiques.

Entre 200 à 350 personnes trouvent chaque nuit refuge dans les couloirs du métro. En tout, 2 000 personnes les fréquentent épisodiquement en journée, avec une quinzaine de stations favorites : Nation, République, Châtelet, ou Etoile... Ces carrefours offrent un labyrinthe de couloirs où se réfugier, certains sont dotés d'eau, parfois de toilette. Les larges quais du RER A, place de la Nation, avec ses bancs et ses profondes alvéoles, où l'on peut discrètement somnoler, accueillent ainsi des dizaines de sans-abri.

Ces observations ont été faites par le samusocial de Paris qui, à la demande de la région, a interrogé une centaine de sans-abri du métro. « Une enquête inédite, qui n'avait pas été réalisée depuis trente ans », s'est félicitée Valérie Pécresse, la présidente de la région Ile de France et de IDF mobilité, l'autorité organisatrice des transports, lors d'une conférence de presse, lundi 18 novembre.

La RATP connaît bien ce public, car elle s'est dotée d'une équipe d'une soixantaine d'agents chargés d'aller à sa rencontre. Ils sillonnent les couloirs tous les jours pour conduire ceux qui le souhaitent dans un centre d'accueil de jour à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne). Mais cet accueil a fermé, en juin, le maire de la ville ayant un autre projet pour ses locaux. « Par ailleurs le bilan de réinsertion n'était pas satisfaisant », indique Emmanuelle Guyavarch, responsable de la mission grande exclusion à la RATP. « Mais nous n'avons pas baissé nos crédits et notre action avec un budget en hausse passé de 6 à 7 millions d'euros », précise Catherine Guillouard, PDG de la RATP.

« Lieu de socialisation »

Parmi les sans-abri, 82% sont des hommes, de 46 ans en moyenne. Cet âge est un peu plus élevé que celui des personnes recensées en 2011 dans les rues et les centres d'hébergement par l'Insee. Dans l'ensemble, 20% déclarent travailler, avec des revenus insuffisants pour se loger, 6% disent toucher une petite retraite et 30% ont des revenus issus de la mendicité.

« Les SDF sont dans la survie et viennent se mettre à l'abri du froid parfois de la chaleur, se reposer, quelques fois mendier », témoigne Erwan Le Méner, sociologue au samusocial de Paris, qui a mené cette enquête. « 14 % des SDF interrogés disent venir dans le métro pour rencontrer des gens. Le métro est aussi un lieu de socialisation... », indique le sociologue.

« Ce qui frappe c'est la durée de leur errance. Les trois quarts sont sans logement depuis plus d'un an, la moitié depuis cinq ans, et plus d'un quart depuis dix ans et plus... Leur état de santé n'est pas très bon, certains sont affectés de troubles psychiatriques ou d'addiction à l'alcool, notamment. »

Aulnay-sous-Bois et Grand Paris Habitat renouvellent leur partenariat en faveur de la construction de logements

La ville d'Aulnay-sous-Bois et Grand Paris Habitat (GPH) ont signé un nouvel accord de partenariat. Il vise à (1) produire plus de logements abordables, (2) accompagner au redressement pérenne de certaines copropriétés dégradées. Grand Paris Habitat, premier groupement de bailleurs franciliens, sera le cadre dans lequel CDC Habitat, 1er bailleur de France, mobilisera ses propres moyens techniques et financiers à Aulnay-sous-Bois pour atteindre ces deux objectifs.

Deux grands chantiers pour un cadre de vie plus accessible et rénové pour les aulnaysiens

Aulnay-sous-Bois avait choisi une première fois de collaborer avec Grand Paris Habitat, (GPH) dès 2016, et le résultat est concret : 102 logements neufs construits en trois ans, 151 logements livrés d'ici 2021 et 135 nouveaux logements prêts à être engagés, ainsi qu'une première intervention réussie dans la copropriété de Savigny Pair (556 logements en QPV). La ville d'Aulnay-sous-Bois a donc décidé d'aller plus loin avec GPH. Le nouvel accord comporte en particulier deux volets, pour lesquels CDC Habitat, membre fondateur de GPH, apportera ses expertises techniques et moyens à la ville :

1. Construire 150 logements intermédiaires par an (locatif et accession) à Aulnay-sous-Bois, pour répondre aux besoins des classes moyennes d'un territoire en fort développement et fluidifier les parcours résidentiels. Les aulnaysiens auront ainsi accès à une offre locative neuve accrue et abordable – 10-15% en-dessous des prix du marché libre. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) seront ainsi tenus.

2. Poursuivre le redressement de copropriétés dégradées à Aulnay-sous-Bois. Cette opération se déroulera sous la forme d'un por-tage de près de 170 lots : CDC Habitat rachètera des logements dans la copropriété de la Morée (env. 100) et poursuivra son intervention sur la copropriété de Savigny Pair (env. 40 en sus de la trentaine de

≥

Marseille : la version finale (suite)

marseillais lundi. « Le projet de PLUi qui est soumis à notre avis sauvegarde l'ensemble des objectifs municipaux que nous avons fixés », indique le rapport soumis au vote. Pourtant, l'enquête publique du début d'année, malgré un avis favorable, a reçu de nombreuses réserves et recommandations. « On a répondu aux attentes du commissaire enquêteur pour qu'on puisse toutes les lever », nous assurait, il y a un mois, Laure-Agnès Caradec, adjointe LR déléguée à l'urbanisme à la mairie de Marseille, en charge du projet à la Métropole. L'élue défendra demain midi devant la presse les modifications apportées.

« Il y a un peu de mieux », concède Jean-François Céruti de l'association Un centre-ville pour tous (CVPT). En pointe sur les questions de logement social, l'association a mené « un travail de bénédictin » sur les nouvelles planches d'urbanisme car aucun emplacement de servitude pour la mixité sociale n'est clairement listé. « En zoomant fort sur Noailles, la Plaine..., on discerne des petits rectangles blancs avec l'inscription 100%, c'est-à-dire que toute opération devra être du logement social », analyse M. Céruti, qui regrette l'aridité d'un tel document (10 000 pages). Selon CVPT, cela concernerait pour grand nombre des immeubles en péril évacués, et table, à la louche sur 300 à 400 logements sociaux.

Le parking du parc Longchamp aux oubliettes

En revanche, une des réserves de la commission d'enquête pose encore problème : le nombre de logements à partir duquel, dans toute opération, il faut inclure du logement social. Aujourd'hui à 120, le PLUi prévoyait de descendre à 100. L'enquête a demandé « un abaissement substantiel du seuil ». Le chiffre de 80 a été retenu. « 20 %, est-ce substantiel ? », s'interroge Jean-François Céruti. L'association ne se prononce pas encore sur la possibilité d'introduire un recours en justice.

Autre aspect, la préservation des espaces verts. « Les enjeux environnementaux du territoire doivent être intégrés comme une condition au développement », peut-on lire dans le PLUi. L'enquête publique consacrait un large passage sur le sort du palais Longchamp, avec notamment la suppression de l'emplacement réservé pour le parking. Chose faite dans la version finale, adieu donc ce projet voulu par la droite depuis des années. Dans la même veine, il était recommandé de modifier le zonage prévu ouvrant la voie à la construction d'équipements publics pour le laisser en zonage nature en ville et étendre les espaces boisés classés. « Certaines parcelles ont été restituées mais pas toutes, environ la moitié. Une prise en compte mais a minima », regrette Daniel Rennou, du collectif Laisse Béton.

Le débat devrait alimenter l'hémicycle lundi, mais aussi celui de la Métropole le 19 décembre. L'État aura aussi son mot à dire pour valider le document, le préfet ayant déjà mis en garde, en amont, afin d'augmenter, varier et mieux répartir la proportion de logements sociaux. (La Marseillaise - 23/11)

≤

À Marseille, une « crise humanitaire » du logement à cause de la mairie et de l'État

Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD), un organisme rattaché à Matignon et présidé par Marie-Arlette Carlotti, par ailleurs élue (PS) à la mairie de Marseille, consacre son rapport annuel publié ce jeudi à la cité phocéenne, dénonçant en matière de mal-logement une « continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs publics ».

« D'une crise du logement, la situation aujourd'hui à Marseille s'apparente à une véritable crise humanitaire », ajoutent les rapporteurs, rappelant que 40 000 logements indignes ont été recensés à Marseille dès 2015.

77 477 demandes de HLM en souffrance dans la métropole

Au-delà du drame de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018, qui fait l'objet d'une enquête judiciaire, les rapporteurs se penchent notamment sur le logement social, partant du constat que l'accès au logement privé est « de plus en plus sélectif », notamment à cause du développement des locations touristiques.

Un total de 77 477 demandes de HLM sont en souffrance dans la métropole Aix-Marseille-Provence, où peu de communes respectent leurs obligations en la matière, la faute notamment à « la persistance d'un manque de volonté politique ».

Résultat, « de nombreux ménages sont contraints d'habiter dans des logements insalubres et dégradés du centre ancien de Marseille », déplorent les rapporteurs, en demandant davantage de logements « très sociaux », mais sans que ceux-ci ne soient cantonnés dans les quartiers Nord de la ville, les plus populaires.

Des logements sociaux insuffisants

L'État n'est pas épargné : le HCLPD regrette par exemple que le préfet n'ait pas sanctionné la ville de Marseille pour sa production insuffisante de logements sociaux ou qu'il ne fasse pas en sorte de faire respecter les règles d'attribution aux familles prioritaires.

Le HCLPD revient également longuement sur les carences dans la lutte contre l'habitat indigne, dénoncées de longue date à Marseille mais sur lesquelles les différents acteurs « se renvoient les responsabilités ». Si l'inaction de la mairie est pointée, les services de l'État sont également visés : « La question se pose de savoir pourquoi le préfet ne s'est jamais substitué à la municipalité ouvertement défaillante », en matière d'arrêtés de péril comme d'insalubrité, « engageant potentiellement sa responsabilité ».

Pour « sortir de la crise à court et long terme », le HCLPD formule également 20 propositions, allant de la construction de davantage de logements sociaux à la « sortie de l'incurie des pouvoirs publics » en matière de résorption de l'habitat indigne. (*L'Express* – 21/11)

Aulnay-sous-Bois et Grand Paris Habitat (suite)

logements acquis en 2018), les rénovera tout en s'impliquant dans le renouveau du fonctionnement des copropriétés concernées, puis les revendra au terme du portage sans prise de bénéfice aux locataires lorsque c'est possible ou sur le marché libre.

« Grand Paris Habitat joue son rôle de soutien inconditionnel des collectivités et bailleurs locaux : en tant que créateur de ce GIE, CDC Habitat se réjouit de la confiance renouvelée d'Aulnay-sous-Bois et mettra tout en œuvre pour apporter un cadre de vie plus accessible et inclusif aux aulnaisiens », indique André Yché, Président du Directoire de CDC Habitat.

« Aulnay-sous-Bois, dans le cadre de son PLH, a fait du développement du logement intermédiaire et de l'intervention sur le parc privé existant deux axes forts de sa feuille de route en matière d'habitat. La contractualisation avec l'opérateur à l'expertise la plus reconnue en la matière s'est ainsi imposée dès 2016. Les résultats très encourageants obtenus en 3 ans, qui bénéficient déjà aux aulnaisiennes et aux aulnaisiens, ont conduit à renouveler et approfondir ce partenariat » précise Bruno Beschizza, maire d'Aulnay-sous-Bois.

Le logement est un enjeu majeur pour l'attractivité d'Aulnay-sous-Bois

Aulnay-sous-Bois jouit d'un positionnement privilégié pour tirer parti de la dynamique actuelle du Grand Paris. En diversifiant son offre de logements, en redynamisant son centre-ville, Aulnay-sous-Bois garantit un cadre de vie attractif à ses habitants ; la ville est tout à la fois la 4^{ème} ville de Seine-Saint-Denis, avec ses 85.000 habitants, dont 1/3 a moins de 20 ans, et le 5^{ème} pôle économique du Département avec plus de 3.000 entreprises. Maintenir sur son territoire les classes moyennes qui y grandissent et améliorer le cadre de vie de tous sont ainsi deux enjeux cruciaux pour le territoire. (*Le Blog des Institutionnels* - 25/11)

GRAND EST

Moselis : 70 ans au service du logement social



Le 23 mars 1949, bien avant de devenir Moselis, l'Office départemental d'habitations à bon marché de la Moselle était porté sur les fonts baptismaux. Soixante-dix plus tard, accompagné par le conseil départemental, l'organisme a marqué sa date anniversaire au centre des Congrès Robert-Schuman, à Metz.

Aujourd'hui, Moselis, c'est 180 collaborateurs. C'est également six agences commerciales à Metz, Thionville, Rombas, Creutzwald, Château-Salins et Forbach. C'est aussi 12 232 logements réparés sur 142 communes et plus de 25 000 clients. Ou encore 700 entreprises partenaires, 22 M€ de dépenses d'exploitation et 28 M€ de dépenses d'investissement en 2018. Tous ces chiffres ont été évoqués jeudi après-midi, sur l'estrade de la salle Verlaine du Centre des Congrès Robert-Schuman à Metz. Cadre choisi pour souffler les 70 bougies de Moselis, en présence d'élus, d'institutionnels, de membres de l'association des directeurs d'offices du Grand-Est.

Au moment de la rétrospective, le président Claude Bitte a mesuré le chemin parcouru depuis la création de l'Office départemental d'habitations à bon marché de la Moselle. C'était le 23 mars 1949. Au sortir de la guerre, il s'agissait de répondre à l'urgence de la pénurie de logements. Comme le nom de l'organisme rebaptisé Office public d'habitations à loyer modéré (1951) puis Opac de la Moselle (1992) et enfin Moselis (2005), les temps ont changé. En parallèle, les fondamentaux historiques du modèle français en matière de logement social ont subi une profonde mutation.

« L'habitat social est à la croisée des chemins. L'année 2018 a marqué le pas d'un changement impactant à la fois son financement et son organisation. D'où l'importance d'anticiper pour mieux appréhender l'avenir ».

« Passer le cap des 20 000 logements d'ici dix ans »

Objectif annoncé : passer le cap des 20 000 logements d'ici dix ans. « Un seuil pertinent qui nous permettra de garantir notre autonomie et nos capacités à répondre aux besoins de l'ensemble des territoires mosellans, qu'ils soient urbains ou ruraux. Car notre mission nous engage à trouver des solutions adaptées aux évolutions de la société, aux nouvelles technologies, mais aussi aux contraintes techniques, législatives et économiques de plus en plus prégnantes », a encore insisté Claude Bitte.

Dans le même écho, le directeur général Éric Michel l'a rappelé : « Nous avons surmonté la baisse des recettes et nous sommes donnés les moyens de poursuivre notre développement ». Avec en parallèle, une démarche continue d'amélioration de la qualité de service aux clients. (*Républicain Lorrain* – 24/11)

INTERNATIONAL

ETATS-UNIS

Green New Deal pour le logement social: une première pierre à l'édifice

En février dernier, la députée Alexandria Ocasio-Cortez de New York (étoile montante de la gauche qui a récemment annoncé son soutien à Bernie Sanders dans la primaire démocrate pour l'élection présidentielle de 2020) et le sénateur démocrate Ed Markey, du Massachusetts, présentaient le Green New Deal (GND), un plan de transformations majeures pour répondre aux crises sociale et climatique inspiré des plans mis en place par Franklin Delano Roosevelt pour sortir le pays de la Grande Dépression. Si le GND a rencontré un fort soutien et est devenu une proposition incontournable pour les candidats à la primaire démocrate, il reste controversé. Certains critiquent le flou de la résolution initiale d'une dizaine de pages, qui n'entendait pourtant pas être un plan d'action précis mais une vision stratégique. D'autres se sont alarmés de l'intégration de politiques sociales portées par la gauche dans un plan climat qui aurait pu recueillir des soutiens plus centristes.

Jeudi dernier, Alexandria Ocasio-Cortez et Bernie Sanders ont réaffirmé leur volonté de lutter à la fois contre le changement climatique et les inégalités en dévoilant un plan ambitieux pour un GND sur l'efficacité énergétique des logements sociaux: "*Green New Deal for Public Housing Act*". Ce plan répond à des problématiques majeures pour la campagne présidentielle à venir et pour lesquels l'action gouvernementale a cruellement manqué depuis des décennies: le climat et le logement. Cette annonce intervient également à la suite d'une série de meetings sur le climat (avec taux de participation record) que les deux élus viennent de conclure dans l'Iowa. L'Iowa est le premier Etat à voter dans la primaire démocrate et a subi des inondations dramatiques ces derniers mois. Cette proposition marque donc une étape importante non seulement pour concrétiser le GND, mais aussi pour positionner M. Sanders comme le candidat démocrate le plus crédible sur les questions climatiques.

Aux Etats-Unis, près d'un ménage sur trois souffre de précarité énergétique et de ses impacts sur la santé. Cette réalité recoupe directement les inégalités raciales: ces ménages sont pour moitié noirs et 40% latinos. Cette crise est particulièrement aiguë dans les logements sociaux qui ont souffert du désengagement de l'Etat et ne cesse de s'aggraver. L'envolée des loyers dans les centres urbains accroît la gentrification et repousse les populations les plus pauvres toujours plus loin des emplois, dans des logements souvent précaires. Plus de 7 millions de logements sociaux supplémentaires seraient aujourd'hui nécessaires pour faire face à cette crise. Par ailleurs, le secteur du bâtiment représente 12% des émissions de gaz à effet de serre du pays et 40% de la consommation énergétique. C'est un pilier central pour tout plan climatique ambitieux. Ce GND du logement social permet donc de s'attaquer à deux crises à la fois.

Le plan d'Alexandria Ocasio-Cortez et Bernie Sanders, soutenu par Elizabeth Warren, propose un investissement de 180 Mds\$ (environ 161 Mds€) en dix ans pour moderniser plus d'un million de logements publics (soit l'équivalent de deux fois la population de Lyon par exemple) et les transformer en logement "*zéro émissions*" grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergie renouvelable. Selon les analyses du think tank Data for Progress, ce plan pourrait créer 240,000 emplois par an, accompagnés par des formations dédiées, tout en diminuant les émissions des logements sociaux (5.6 millions de tonnes de carbone) et les factures d'eau (-30% par an) et d'électricité (-70% par an).

Et ce plan bénéficierait à des millions de personnes à travers le pays, notamment à New York (où sont situés la plupart des logements sociaux du pays et où Alexandria Ocasio-Cortez a été élue) mais aussi -et même majoritairement- dans des Etats républicains. C'est d'ailleurs un autre élément intéressant de cette proposition: en se focalisant sur des thématiques sociales, sur la création d'emplois, la lutte contre les logements vétustes et la précarité énergétique, ce plan vise à rallier un électoral plus large que les électeurs déjà acquis à la cause du GND. Et l'idée semble être populaire: des sondages réalisés ces dernières semaines montraient en effet que 46% des électeurs soutiennent un Green New Deal for Public Housing, y compris dans des circonscriptions ayant voté pour Trump.

S'il est peu probable que la proposition arrive à passer avec le Congrès actuel, elle marque un tournant utile dans les débats sur le GND. Alors que -même chez les républicains- les questions climatiques deviennent un enjeu politique majeur, il est grand temps d'entrer dans une discussion concrète sur les transformations nécessaires de nos économies et les choix de société qu'elles impliquent. C'est bien là l'objectif de Bernie Sanders et Alexandria Ocasio-Cortez: traduire le GND en une série de politiques concrètes, qui répondent à des problématiques aussi bien environnementales qu'économiques et sociales.

Le New Deal de Roosevelt avait lancé des programmes de logements sociaux ainsi que des investissements massifs pour les infrastructures, à un moment où le chômage touchait près

PAYS BAS

**Logement : à Amsterdam, les dérives d'un système intermédiaire entre propriété et location**

La dissociation de la propriété du foncier et du bâti est, de longue date, une pratique courante à Amsterdam. Mais la flambée des rentes reversées à la ville dans le cadre de baux emphytéotiques, a fait que ce système est fortement décrié. Une réforme est en cours.

Dissocier la propriété du bâti et celle du foncier : l'idée agite les Français, qui y voient un moyen de réduire le coût des logements dans les grandes agglomérations. Les Néerlandais l'ont déjà expérimenté de longue date.

Aujourd'hui, à Amsterdam, quelque 80 % des logements sont occupés par des particuliers propriétaires de leur habitation, mais ils ont conclu avec la ville un bail emphytéotique pour louer le terrain sur laquelle elle est construite. Et ils lui reversent une rente foncière. Ce cadre juridique a cependant ses limites.

« Machine à faire de l'argent »

« *Animé d'un but social à l'origine, ce système de baux est devenu une machine à faire de l'argent pour la mairie* », fustige Hans de la Porte, de l'association des propriétaires Eigen Huis. Face aux critiques, la ville met en place une réforme du système. Le dispositif, auquel peuvent adhérer les preneurs de bail sur une base volontaire, vise à fixer une fois pour toutes le prix des rentes pour l'avenir. La valeur du foncier ne sera plus prise en considération dans le montant de la rente, et celui-ci sera réévalué une fois par an en fonction des taux d'intérêt et de l'inflation. Une réévaluation du foncier par la mairie est en outre prévue préalablement à la signature de cette nouvelle formule de bail.

Introduit à la fin du XIXe siècle aux Pays-Bas, au moment de la révolution industrielle, le bail emphytéotique visait à éviter la spéculation immobilière lors de l'extension d'Amsterdam. La mairie a ainsi acquis la plupart des terrains en bordure de la ville afin de couper l'herbe sous le pied à ceux cherchant à vendre leurs champs à prix d'or. Cette politique a aussi permis à la municipalité de garder la mainmise sur l'aménagement du territoire de la commune.

Depuis, la mairie est restée le bailleur dans le cadre de quelque 280.000 baux à long terme (50 ans, voire 75 ans) renouvelables à loisir, et continue de percevoir ses rentes. En cas de cession, le nouvel acheteur récupère le droit de propriété tronqué, avec les mêmes obligations envers le propriétaire foncier. Au global, le coût d'accession à la propriété s'avère moindre, puisque le foncier représente en général la moitié de la valeur totale.

≤

Logement : à Amsterdam (suite)**Des prix fixés à l'avance**

Mais la mauvaise surprise survient au terme du bail. La mairie, revoit alors à la hausse la rente due par le preneur du bail en fonction des prix actualisés. Et ces dernières années, le coût de ces rentes est monté en flèche. D'où la réforme décidée pour mettre fin à la spéculation immobilière dont la ville est accusée d'être à l'origine.

Ailleurs aux Pays-Bas, un nouveau système de baux fait aussi son apparition dans de petites communes. Destinés à donner un coup de pouce à l'accession à la propriété des jeunes entrants dans la vie active, ces baux de « nouvelle génération » prévoient expressément qu'au final la rente ne peut excéder le prix du foncier acquitté par la mairie lors de son acquisition. Le preneur voulant obtenir l'entière propriété du bien immobilier est, par ailleurs, assuré que ce prix ne dépassera pas celui acquitté à l'origine par la municipalité. La spéculation immobilière est donc exclue. (*Les Echos - 28/11*)

CANADA

1,7 million de ménages habitent dans des logements trop petits ou trop coûteux, selon Statistique Canada

Les résultats d'une nouvelle enquête nationale montrent que plus de 283 000 ménages au Canada comptent au moins une personne sur une liste d'attente pour un logement abordable.

Les premières données de ce genre de Statistique Canada indiquent également que près des deux tiers d'entre eux, soit 173 500 de ces ménages, figuraient sur une liste d'attente depuis au moins deux ans.

En outre, un cinquième de tous ces ménages vivaient déjà dans un logement subventionné et attendaient soit de déménager dans un nouveau logement subventionné, soit de voir un de leurs membres déménager dans leur propre logement subventionné.

Les résultats de l'enquête rendus publics vendredi coïncident avec la « Journée nationale du logement ». C'est à cette même date que le gouvernement libéral avait publié, il y a deux ans, sa stratégie de logement d'une décennie.

Le patron de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui supervise la stratégie, a indiqué qu'il restait encore beaucoup à faire avant d'atteindre l'objectif consistant à faire vivre chaque Canadien dans un logement qu'il a les moyens de se payer, d'ici 2030.

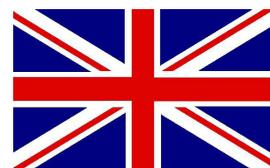
Environ 1,7 million de ménages vivent dans ce qu'on appelle un « besoin impérieux de logement », ce qui signifie qu'ils habitent dans un logement trop petit ou trop coûteux. (*La Presse canadienne - 22/11*)

Green New Deal pour le logement social (suite)

d'un quart du pays et où des millions de personnes avaient perdu leur logement. Cet héritage est encore visible aujourd'hui dans de nombreux États. Les enjeux auxquels nous faisons face ne sont pas moins complexes ni impressionnants, mais le New Deal peut nous servir d'inspiration et nous aider à y répondre avec des plans concrets, tournés vers l'avenir.

Cette proposition pourrait d'ailleurs inspirer les débats européens sur le « Green Deal » promis par la nouvelle présidente de la Commission, Ursula van der Leyen. En France et en Europe aussi l'efficacité énergétique des logements devrait être une priorité: 44,5 million d'européens sont touchés par la précarité énergétique et la rénovation énergétique des bâtiments représente un fort potentiel de réduction des émissions CO2 aujourd'hui largement sous-exploité.

Alors que la COP 25, qui a été transférée du Chili en Espagne, démarrera dans quelques semaines dans un contexte mondial de révoltes contre les inégalités sociales, il est plus que temps d'engager des réformes ambitieuses qui répondent à la fois à l'impératif de justice climatique et à l'impératif de justice sociale. (*Mediapart - 20/11*)

ROYAUME-UNI

Logement : au Royaume-Uni, la dissociation du foncier et du bâti remonte à l'époque féodale

C'est un système qui remonte à l'époque féodale. Lorsqu'on devient propriétaire d'un bien immobilier, au Royaume-Uni, c'est le plus souvent pour une durée limitée. Acheter revient à contracter un bail emphytéotique (un « leasehold ») qui donne un droit de pleine propriété reconnu comme absolu sur le bâti, mais seulement pour une période de 21 à 99 ans. Cela peut aller jusqu'à 125 ans, parfois plus. Mais ce n'est pas pour l'éternité.

Rente à verser

Largement répandu dans tout le pays, à l'exception de l'Écosse, et notamment dans les grandes villes, le *Leasehold* donne à l'occupant la possibilité de revendre son droit à tout moment. Il peut aussi hypothéquer ou louer son bien sans restriction. Mais il doit, en contrepartie de son droit de jouissance, s'acquitter d'une rente auprès du bailleur (le *Freeholder*), qui reste propriétaire du terrain et auquel revient le logement à l'issue du bail. Enfin, il doit lui verser un service annuel couvrant les frais d'entretien et de gestion des parties communes.

Si la très grande majorité des appartements est placée sous ce statut, il est aussi possible d'acquérir un bien en pleine propriété, notamment lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle. Mais cela reste difficile. Le « freeholder » détient alors à la fois la propriété perpétuelle du foncier et du bâti. Un droit qui ne prendra fin que dans le cas où il n'a pas d'héritier et aucun testament n'a été rédigé. Le bien retournera alors... à la Couronne britannique !

Concentration de la propriété du foncier

Seule évolution notable dans ce dispositif ancestral : depuis 1993, les « leaseholders » d'un immeuble ont le droit de racheter collectivement le foncier auprès du « freeholder ». Dans ce cas, le sol, les murs et les parties communes peuvent depuis 2002 devenir la propriété d'une société, et une copropriété est créée, qui donne à chacun des copropriétaires un droit de vote pour décider de l'entretien de l'immeuble.

Principale conséquence de ce système à deux vitesses, le Royaume-Uni est le pays européen où la propriété du patrimoine foncier est la plus concentrée. La moitié de l'Angleterre est détenue par moins de 1% de la population, a calculé Guy Shrubsole dans un récent livre intitulé *Who owns England ?*, cité par le *Guardian*. Ces grands propriétaires seraient 25.000 tout au plus : 30% seraient des aristocrates et des membres de la petite noblesse (la *Gentry*), sans aucune redistribution depuis des siècles, 18% des entreprises, 17% des oligarques et des banquiers de la City. Le service public posséderait 8,5% des terres anglaises, les fonds de conservation du patrimoine 2%, la Reine et la famille royale 1,4% et l'Église anglicane 0,5%.

Ducs de Westminster

Aujourd'hui encore, les quartiers les plus huppés de Londres, Mayfair et Belgravia, restent la propriété de Grosvenor, la structure portant l'empire immobilier des ducs de Westminster... depuis le mariage en 1677 de sir Thomas Grosvenor avec une héritière, Mary Davies, lui apportant 500 acres de terrains à Londres. Au décès de Gerald Cavendish Grosvenor, en 2016, son fils Hugh a hérité d'un groupe de 15 milliards d'euros d'actifs.

« Aucune réforme de politique foncière n'a, jusqu'à présent, lutté contre ce phénomène [de concentration du patrimoine foncier]. L'action foncière au Royaume-Uni vise principalement à remédier à la pénurie de logements et à limiter la volatilité des prix », souligne le rapport du député français Jean-Luc Lagleize sur la maîtrise des coûts du foncier, commandité par le gouvernement français et dont certaines dispositions ont été votées ce jeudi à l'Assemblée nationale. (*Les Echos - 28/11*)

ZAPPING

LOGEMENT ET VIOLENCES CONJUGALES

Le Gouvernement mobilisé pour mieux accompagner les femmes

Mercredi 27 novembre, Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement, et Marlène Schiappa, secrétaire d'État chargée de l'Égalité entre les femmes et les hommes et de la Lutte contre discriminations, se sont rendus au centre d'hébergement d'urgence « Plurielles » dans le 9e arrondissement de Paris. A cette occasion, ils ont signé une charte visant à mieux coordonner les services d'urgence, afin de garantir plus rapidement des places d'hébergement aux femmes victimes de violences.

Le CHU Plurielles, un lieu d'hébergement et d'accompagnement pour les femmes victimes de violences

Le centre d'hébergement d'urgence (CHU) Plurielles du Groupe SOS accueille et héberge 65 jeunes femmes de 18 à 25 ans victimes de violences. En plus d'un hébergement adapté à leur situation, les femmes y reçoivent un accompagnement dans leurs démarches administratives pour l'accès à la santé, aux droits, à l'emploi et au relogement.

Une charte pour reloger plus efficacement les femmes victimes de violences conjugales

Ensemble, Julien Denormandie et Marlène Schiappa ont signé une charte visant à mieux coordonner le travail des deux plateformes d'appel majeures : la plateforme téléphonique d'écoute et d'orientation « Violences Femmes Info » (3919) et le Samu-social (115). L'objectif est de pouvoir orienter plus rapidement les femmes victimes de violences conjugales vers des solutions de mise à l'abri.

La lutte contre les violences faites aux femmes : une priorité gouvernementale

Chaque année, 216 000 femmes sont victimes de violences de la part de leur conjoint. En septembre 2019, le Gouvernement a ouvert le Grenelle contre les violences conjugales, autour de 3 axes forts :

- le traitement des violences à la racine en misant sur l'éducation,
- la garantie du plus haut degré de protection aux victimes et à leurs enfants,
- le suivi et la prise en charge des auteurs des violences.

Ce lundi 25 novembre 2019, le Grenelle s'est clôturé sur l'annonce de nouvelles mesures en faveur des femmes victimes de violences. Notamment :

- la création de 1000 places d'hébergement supplémentaires pour les femmes victimes de violences,
- la création d'une plateforme de géolocalisation des places d'hébergement d'urgence pour les forces de l'ordre, afin qu'elles aient une vision en temps réel du nombre de places disponibles et puissent mieux orienter les femmes,
- l'ouverture de la garantie locative gratuite Visale aux femmes victimes de violences conjugales souhaitant quitter leur conjoint et leur domicile. (*Cohésion territoire - 27/11*)

Alors que le Premier ministre dévoile les mesures du Grenelle, le Mouvement Hlm rappelle sa mobilisation pleine et entière contre les violences faites aux femmes



L'Union sociale pour l'habitat a signé en septembre dernier, lors du Congrès Hlm de Paris, une convention d'engagement en faveur de la lutte contre les violences faites aux femmes avec le Ministre de la ville et du logement, la Fédération Nationale Solidarités Femmes et l'AFPOLS (association pour la formation continue des organismes de logement social, structure associée de l'Union sociale pour l'habitat), afin d'accompagner les organismes Hlm dans la réalisation de ces engagements.

L'USH rappelle ainsi que la dimension du logement est essentielle dans la prise en charge des femmes victimes de violences.

Les organismes Hlm sont par ailleurs très mobilisés dans le quotidien de leurs missions en faveur de la lutte contre les violences faites aux femmes :

RECHERCHE ET FORMATION

Création de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, Catherine Sabbah à sa tête



Terrains trop chers, budget trop lourds, passoires thermiques, politique inefficace, inégalités... Le logement ne serait-il qu'un vaste problème en France ? Il manque un lieu où le remettre à sa juste place, où mener, en toute indépendance, évaluations et prospectives sur des politiques et des pratiques qui concernent la vie quotidienne des Français. Un lieu où mobiliser acteurs publics et privés, ceux du logement social comme de la promotion privée, constructeurs, spécialistes de la mobilité, de l'énergie et du big data.

Ce constat a conduit à la création de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, (ID-HEAL) dédié à la recherche et la formation sur le logement. Catherine Sabbah, jusqu'ici journaliste en charge de l'immobilier, du logement et de l'urbanisme aux Échos, en sera la déléguée générale.

La gouvernance d'IDHEAL sera assurée par un conseil d'administration secondé par deux collèges : un collège des partenaires, entreprises et institutions, un conseil scientifique formé de chercheurs, personnalités qualifiées représentant des différents pôles du monde du logement. Par ailleurs, l'association sera incubée par Action Logement.

L'indépendance de parole de ce nouveau think/do tank sera assurée par la pluralité de ses partenaires, parmi lesquels SNCF Immobilier, Nexity, Groupama Immobilier, l'étude notariale Chevreux, la SMA BTP... IDHEAL sera lancé officiellement à l'occasion de la convention annuelle d'Action Logement le 26 novembre prochain.

L'Institut devrait dans la foulée présenter ses premières études menées en partenariat avec des chercheurs d'universités et de grandes écoles avant de rassembler une première promotion d'auditeurs courant 2020.

L'institut a pour ambition de remettre le logement « à sa place » économique et politique, centrale pour les ménages comme pour les responsables de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'action sociale ou encore des élus de la manière suivante :

- En facilitant le dialogue entre professions qui traitent des mêmes questions mais ne poursuivent pas toujours les mêmes priorités.
- En donnant la possibilité (et des moyens) à des chercheurs, d'étudier les pratiques, les politiques

≤

Création de l'Institut (suite)

et leurs résultats sur le long terme, en leur garantissant un accès aux données et la possibilité de diffuser largement leurs travaux.

- En proposant à des auditeurs issus du secteur ou souhaitant y entrer, de partager les résultats de ces recherches, de bénéficier d'une connaissance approfondie, politique et technique et de tenter d'inventer de nouveaux outils/modèles au cours de séminaires mensuels. (*BusinessImmo - 25/11*)

RÉCOMPENSE

Paris Habitat remporte un Geste d'Or pour l'opération Glacière-Daviel

À l'occasion de la cérémonie des Gestes d'or 2019, Paris Habitat et ses partenaires EHW Architecture et GTM Bâtiment ont remporté le prix du Geste d'or architecture, innovation sociale et économique pour l'opération de réhabilitation de Glacière-Daviel-Vergniaud dans le 13^e arrondissement.

Pour rappel, l'opération Glacière Daviel Vergniaud aura permis :

- la réhabilitation de 754 logements
- la construction de 64 nouveaux logements en surélévation
- la création de 17 ascenseurs
- pour un budget de 65,3 millions d'euros

La rénovation de l'ensemble de la résidence s'inscrit dans le Plan climat de la ville de Paris et vise à améliorer le confort des locataires tout en augmentant l'offre de logements. (*Blog des Institutionnels - 22/11*)



LE
GESTE
D'OR



Paris
Habitat
O.P.H.
vivre ensemble la ville

GEFILS



GESTION FINANCIÈRE DU LOGEMENT SOCIAL
Groupe GEFILS

Vous souhaitez nous faire part d'informations exclusives ou d'actualités concernant votre organisme et votre région ?

L'e-hebdo est un biais pour partager les expériences.

Contact : pascaline@gefils.fr

Des réactions, des commentaires ?

L'e-hebdo est ouvert aux contributions en Tribune libre, ou billets d'humeur.

Contact : schoepfer.a@gefils.fr / 01 47 03 46 99

Alors que le Premier ministre dévoile les mesures (suite)

Toutes les équipes en lien avec le public seront formées ou sensibilisées à ce thème dans les cinq ans ;

- Les équipes de proximité sont impliquées dans le repérage des situations et dans l'orientation des femmes victimes vers les associations et les services spécialisés ;
- Une campagne de promotion du « 3919 », numéro d'écoute national réservé aux femmes victimes de violences, est en cours dans les cages d'escaliers des immeubles et les loges des gardiens ;
- Une campagne de sensibilisation des membres des commissions d'attributions de logements sociaux au relogement des femmes victimes sera réalisée prochainement ;
- Les organismes Hlm multiplient les mises à disposition de logements pérennes ou provisoires et des places d'hébergement d'urgence en lien avec les associations spécialisées ;

L'accompagnement des femmes victimes est renforcé dans le cadre de partenariats avec les associations, un programme de 500 accompagnements sur 3 ans étant prévu.

Le Mouvement Hlm se félicite des signes que les mesures gouvernementales adressent à la société sur la nécessité d'une prise de conscience et d'une prise en charge de ces drames qui détruisent chaque année la vie de milliers de femmes et d'enfants. (*USH -25/11*)

RECORD

Une maison à Boulogne Billancourt s'est vendue 44.554 € du mètre carré

Pour la première fois, Paris s'est faite détrôner pour le record de prix de vente au mètre carré. Une maison de 120 mètres carrés, quatre pièces, avec un jardin de 730 mètres carrés, s'est vendue 44.554 € du mètre carré à Boulogne-Billancourt, selon les données communiquées par les notaires du Grand Paris ce jeudi.

Non seulement, Boulogne-Billancourt a battu Paris cette année, puisque la vente parisienne la plus impressionnante n'est « que » de 36.000 € du mètre carré, mais le record boulois bat également le record parisien de ces dernières années. En 2017, un duplex de 310 mètres carrés à Invalides dans le VII^{ème} arrondissement s'était vendu 38.700 € du mètre carré par exemple. Et l'an dernier, les notaires ont constaté la vente d'un studio de 59 mètres carrés dans le XVI^{ème} arrondissement, à Porte Dauphine, à 2,4 M€, soit 40.680 € du mètre carré.

10.080 euros à Paris

Mais comme le précise Elodie Fremont, notaire à Paris, « *ce ne sont que des ventes exceptionnelles, cela ne représente pas le marché* ». En effet, au troisième trimestre, le prix au mètre carré à Boulogne-Billancourt atteint 8.620 € (+3,9% sur un an au troisième trimestre), contre 10.080 € à Paris (+6,1%). Il y a un an, 6 arrondissements enregistraient des prix au mètre carré à moins de 9.000 €, il n'en reste que deux aujourd'hui : le 19^{ème} avec 8.490 € et le 20^{ème} avec 8.560 €.

13 arrondissements sur 20 dépassent désormais le seuil des 10.000 € du mètre carré, contre 10 un an auparavant. Parmi eux, 6 arrondissements situés au cœur de la capitale affichent des prix supérieurs à 12.000 € du mètre carrés dont le 6^{ème} où les prix dépassent pour la première fois 14.000 € du mètre carré.

La Goutte-d'Or et La Chapelle les moins chers

Dans le détail, les deux quartiers les moins chers ne se situent pas dans l'arrondissement le moins cher. Ils sont dans le 18^{ème} (9.360 € du mètre carré). Il s'agit de la Goutte-d'Or (7.950 € du mètre carré) et de La Chapelle (8.070 € du mètre carré). Le troisième quartier le moins onéreux est Amérique, dans le 19^{ème}, avec 8.100 € du mètre carré. Les trois quartiers les plus chers sont sans surprise Odéon dans le 6^{ème} arrondissement avec 16.010 € du mètre carré, Les Invalides dans le 7^{ème} (15.510 euros) et Saint-Germain-des-Prés dans le 6^{ème} arrondissement (15.390 €). Champs-Élysées, dans le 8^{ème}, affiche également un prix à plus de 15.000 € du mètre carré, à 15.210 €. « *Le rapport entre le quartier le plus cher et le quartier le moins cher s'établit à 2. Cet écart est au plus bas historiquement. Au 4^{ème} trimestre 2000, le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher était à 5* », constate les notaires.

Au 3^{ème} trimestre, une majorité des arrondissements enregistrent une augmentation annuelle des prix de plus de 5%. Les hausses les plus modérées sont dans le 1^{er} et le 4^{ème} (+0,4%), le 5^{ème} (2,9%), le 11^{ème} et le 20^{ème} (4,1%). Dans le 2^{ème} les prix ont reculé de 1%. (*BFM Immo - 28/11*)