

# SYNTHESE DE PRESSE

#359

22 DECEMBRE 2016 • 30 DECEMBRE 2016



## SOMMAIRE

- ◆ **Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat**  
En bref
- ◆ **Politique du logement et de la ville**  
Adoption définitive du projet de loi « Egalité et Citoyenneté »  
Une année 2017 riche en nouveautés  
Un rapport parlementaire sur l'application de la loi Alur  
En bref
- ◆ **Marché – Chiffres – Conjoncture**  
Malgré une année historique, l'immobilier reste dans une situation compliquée  
Les Français possèdent un patrimoine moyen parmi les plus élevés d'Europe  
2016, année record pour le crédit immobilier  
En bref
- ◆ **Marché – Acteurs – Partenaires**  
Dissolution de l'Opievoy
- ◆ **Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable**  
En bref
- ◆ **Collectivités locales – Vie des régions – Actualité des organisme**  
En bref

---

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

### En bref

**Présidence de L'Union sociale pour l'habitat.** Le mensuel JAS souligne que Jean-Louis Dumont a été reconduit dans ses fonctions. (JAS, 01/12/16)

**Impayés de loyer.** Selon l'Union sociale pour l'habitat, 18,5% des ménages logeant en Hlm (près de 800 000) ont rencontré des difficultés à régler leur loyer en 2014, dont un tiers ont fait face à des impayés depuis plus de trois mois. (Dossier Familial, I comme info, 01/01/17)

**EOHS fête ses vingt ans.** Fondé en 1996 et basé à Vaise (région lyonnaise), EOHS (Etude, observation, habitat, statistique), filiale de l'Union sociale pour l'habitat et du groupe HTC (Habitat & Territoires Conseil) fête ses vingt ans ; vingt années durant lesquelles il n'a cessé de se développer, de conquérir de nouveaux marchés et de nouvelles thématiques. (Le Progrès - édition Lyon - Villeurbanne – Caluire, 30/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ● Politique du logement et de la ville

### ADOPTION DÉFINITIVE DU PROJET DE LOI « EGALITÉ ET CITOYENNETÉ »

Le projet a été définitivement adopté le 22 décembre. Figurent parmi les mesures : la généralisation de la réserve civique, l'accès élargi à l'habitat social ou encore un livret d'épargne « permis de conduire » pour les jeunes. À travers ce texte, Manuel Valls souhaitait apporter une réponse pour lutter contre ce qu'il qualifiait « d'apartheid territorial, social et ethnique » en France. Toutefois, certaines dispositions font débat, notamment celle qui « prévoit de résilier un contrat de location si l'un des occupants du logement est condamné pour trafic de stupéfiants », loin de faire l'unanimité. (La Dépêche du Midi, La Marseillaise, 23/12/16)

### Une année 2017 riche en nouveautés

Avant Noël, les députés ont adopté la loi de finances pour 2017, dans laquelle plusieurs régimes de défiscalisation immobilière ont été prolongés jusqu'au 31 décembre de l'année prochaine. Il s'agit notamment du crédit d'impôt transition énergétique (Cite) et du dispositif d'investissement locatif Pinel. Le Censi-Bouvard, qui concerne les achats de biens meublés en résidences avec services, est prolongé seulement pour les résidences seniors, étudiantes et les Ehpad. Il disparaît pour les résidences de tourisme. En outre, la loi met en place une réduction d'impôt de 20% pour les travaux de rénovation énergétique, de ravalement ou d'adaptation aux personnes handicapées votés en assemblée générale entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019. Des décrets d'applications de la loi Alur vont être publiés, notamment sur le diagnostic technique global (DTG) d'un immeuble mis en copropriété. L'encadrement des loyers va être instauré à Lille au mois de février. A partir de mars, il sera obligatoire de recourir à un architecte doté d'un diplôme reconnu par l'État pour construire ou rénover un logement dont la superficie dépasse 150 mètres carrés. En outre, les propriétaires qui mettront leur logement inoccupé en location avec un loyer correct bénéficieront d'une exonération d'impôt de 15% à 85% du montant des loyers perçus. *Le Particulier* note que dans deux rapports parus en novembre dernier, la Cour des comptes a épinglé les mesures en faveur de la rénovation énergétique et l'accession à la propriété, les jugeant trop coûteuses, complexes, régulièrement modifiées et peu efficaces. (Investir-Le Journal des Finances, 24/12/16, La Tribune, 28/12/16, Le Particulier, 01/01/17)

## Un rapport parlementaire sur l'application de la loi ALUR

Selon un rapport d'information parlementaire publié le 25 octobre dernier et réalisé par les députés Audrey Linkenheld et Eric Straumann, les titres III et IV de la loi Alur, qui concernent les acteurs du BTP, ont du mal à être appliqués localement. Les nouvelles règles du PLU sont en particulier mal maîtrisées. « *La nouvelle philosophie du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) oblige à mener une réelle démarche de formation et de pédagogie à destination des élus locaux, afin qu'ils mettent en œuvre les nouveaux outils prévus par le décret du 28 décembre 2015. La plupart d'entre eux n'en ont, en effet, pas connaissance* », écrivent les rapporteurs. (*Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, 30/12/16)

### En bref

**Des maires d'Ile-de-France veulent contourner la loi NOTRe.** La loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), votée en août 2015, oblige les Offices Publics Hlm communaux franciliens à se rattacher, d'ici au 31 décembre 2017, à l'un des douze regroupements qui composent le Grand Paris. L'objectif est de mieux répartir la construction et les attributions de logements sociaux aux candidats prioritaires. Mais une quinzaine de maires d'Ile-de-France tentent de conserver la maîtrise de « *leur office Hlm* », en les vendant à des bailleurs privés ou en changeant leur statut afin de continuer à maîtriser la construction et les attributions de logements sociaux. (*Le Monde*, 22/12/16)

**HABITAT DES JEUNES.** Un appel à manifestation d'intérêt visant à encourager les projets de

rénovation des foyers de jeunes travailleurs et des résidences sociales jeunes à s'inscrire « *dans une démarche globale d'adaptation aux nouveaux enjeux économiques, écologiques et sociétaux* », a été lancé par les ministères du Logement et de la Ville. Les projets sélectionnés pourront notamment bénéficier des financements des partenaires : État, Action Logement et Caisse des Dépôts. A noter que l'Union sociale pour l'habitat s'engage de son côté à mobiliser les organismes Hlm et en particulier ceux qui sont propriétaires de résidences pour jeunes à s'inscrire dans la démarche lancée et à contribuer aux opérations en tant que maître d'ouvrage délégué. (*Le Courrier du Logement*, 26/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ◆ Marché – Chiffres – Conjoncture

### Malgré une année historique, l'immobilier reste dans une situation compliquée

Dans un éditorial, François Vidal des *Échos*, après avoir rappelé les bonnes tendances de 2016, estime qu'aucun des maux dont souffre le secteur n'a disparu, notamment le coût élevé du logement, surtout en région parisienne. Selon lui, le quinquennat de François Hollande a été marqué « *par une expérimentation hasardeuse* », c'est-à-dire la loi Duflot, qui a aggravé la crise, et « *une simplification factice* », celle des règles foncières et de construction, qui n'a jamais vraiment eu lieu, puisqu'il reste encore 4 000 normes dans le pays. François Vidal déplore en outre que l'immobilier soit toujours dépendant de la fiscalité. Il rappelle que les contribuables subventionnent le secteur à hauteur d'environ 40 milliards d'euros par an. « *La lecture des programmes des principaux candidats à l'élection présidentielle n'invite pas à l'optimisme. Aucun d'entre eux ne s'est donné pour priorité de réformer pour de bon le secteur* », conclut-il. (*Les Echos*, 23/12/16)

### Les Français possèdent un patrimoine moyen parmi les plus élevés d'Europe

Selon une étude de la Banque de France, le patrimoine financier et immobilier des Français s'élevait à 243 100 euros en moyenne à fin 2014. Les Français sont ainsi plus riches que leurs voisins

européens, notamment les Allemands (dont le patrimoine moyen ressortait à 214 300 euros), mais aussi les Espagnols (234 200 euros) et les Italiens (226 400). La différence s'explique par des processus d'accumulation du patrimoine différents. Ainsi, le taux de détention de la résidence principale est plus élevé en France (58,7%) qu'en Allemagne (44,3%). Cependant, les Français recourent davantage que leurs voisins germaniques au levier bancaire : si la proportion de ménages endettés est comparable (47,2% en France et 45,1% en Allemagne), le montant médian emprunté est légèrement plus élevé dans l'Hexagone (87 000 euros) qu'outre-Rhin (76 400 euros). Par ailleurs, l'Insee indique que le taux d'épargne des ménages français est remonté depuis un an à 14,9%. Les baisses d'impôt et la progression du pouvoir d'achat n'ont pas relancé la consommation. (*L'Opinion*, 26/12/16)

### **2016, année RECORD POUR LE CRÉDIT IMMOBILIER**

Sur les dix premiers mois de l'année, 189 milliards d'euros de crédits immobiliers ont été accordés par les banques, soit 17 milliards d'euros de plus qu'en 2015. Ces bons résultats s'expliquent par la faiblesse des taux d'intérêt : 1,31% en moyenne en novembre. Le coût du crédit a ainsi été divisé par 2,5 entre 2008 et 2016. De plus, les Français se sont rendus massivement dans les banques pour renégocier leurs crédits. Ainsi, au mois d'octobre, ces renégociations ont représenté 54% des nouveaux prêts. Mais, la remontée des barèmes bancaires vient de s'enclencher, et ce « *mouvement pourrait refroidir certaines ardeurs des derniers emprunteurs en quête de renégociation* », écrivent *Les Echos*. (*Les Echos*, 28/12/16)

### **En bref**

#### **Les prévisions des notaires pour 2017.**

Thierry Delesalle, coprésident de l'Institut notarial de droit immobilier, estime que la phase de rattrapage des prix observée actuellement devrait se poursuivre l'an prochain sur l'ensemble du territoire et « *principalement dans les grandes agglomérations au sud de la Loire, comme Bordeaux, Lyon, Toulouse et Marseille* ». Selon lui, « *la remontée des taux annoncée ne devrait pas avoir trop de conséquences sur le nombre de transactions, car elle sera lente* ». Thierry Delesalle considère que dans les grandes villes, les marges de négociations seront faibles pour les acquéreurs, car ces derniers seront plus nombreux que les vendeurs. (*Paris Match*, 22/12/16)

**SUR UN AN, LES PRIX DES LOGEMENTS ONT PROGRESSÉ DE 4,5% SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.** À Paris, ils sont deux fois élevés qu'à Nice et neuf fois plus qu'à Saint-Etienne. Ils retrouvent ainsi leurs niveaux records d'avant la crise de 2008. Environ 840 000 transactions ont été conclues, soit une augmentation de 11% sur un an. Les acquéreurs, qui veulent profiter des taux d'intérêt encore bas et des aides publiques, alimentent le cycle haussier. Mais une remontée des taux pourrait fluidifier le marché. (*Les Echos*, 23/12/16)

#### **Vers une poursuite de la hausse des prix l'an prochain.**

D'après les avant-contrats signés par les notaires, les prix des appartements anciens devraient progresser de 3,9% sur l'ensemble du territoire à la fin de janvier 2017 par rapport à janvier 2016. (*Mieux Vivre Votre Argent*, 01/01/17)

**Maisons individuelles.** Le ministère du Logement indique que les mises en chantier de maisons individuelles ont enregistré une progression de 11,8% sur trois mois arrêtés à fin novembre, comparé à la même période de 2015, contre +7,6% pour les mises en chantier d'appartements. Selon *Les Echos*, 2017 pourrait bien être l'année des maisons individuelles. (*Les Echos*, 26/12/16)

**ETUDE DE L'INSEE SUR L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.** D'après une étude de l'Insee, le nombre de logements est passé de 25 millions en 1986 à près de 35 millions actuellement. Depuis 2006, la vacance, temporaire dans la plupart des cas, a augmenté fortement. Cette tendance est due à un vieillissement accru de la population et à une désertification croissante des zones rurales. Cette année, 2,9 millions de logements ont été recensés comme vacants, soit un sur douze. (*L'Opinion*, 22/12/16)

**MANQUE D'OUTILS STATISTIQUES POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE.** Selon la dernière étude de l'Insee sur les conditions de logement, parue en avril 2015, les outils

statistiques sont insuffisants pour cerner l'ampleur du problème de l'habitat indigne en France. D'après l'organisme, il n'existe pas d'indicateurs pour identifier les problèmes d'insalubrité ou de dangerosité (plomb, amiante, dangerosité d'accès au logement, absence d'ouverture sur l'extérieur, etc.). Dans l'enquête de l'Insee parue en 2015, seul 0,6% des logements avaient fait l'objet d'un signalement pour insalubrité, dangerosité, ou non-conformité aux normes de location. Mais ces 0,6% ne constituent probablement que la partie visible de l'iceberg, car peu de locataires osent affronter leur propriétaire. (*Les Echos*, 29/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ● **Marché – Acteurs – Partenaires**

### **DISSOLUTION DE L'OPIEVOY**

Après la parution le 29 décembre au *Journal Officiel* du décret relatif à sa dissolution, le premier bailleur social de la couronne parisienne disparaît. Il s'agit de la dernière étape d'un processus entamé avec la loi du 24 mars 2014, dite loi « Alur », interdisant le rattachement d'un office public de l'habitat à plusieurs collectivités territoriales. Le décret acte notamment le transfert par l'Opievoy de 9 131 logements, répartis dans 27 communes du département, à Val d'Oise Habitat. Cette opération s'accompagnera aussi de la reprise par le bailleur de 150 salariés et du transfert de l'actif et du passif de l'Opievoy. « *Nous sommes particulièrement heureux d'intégrer ce nouveau patrimoine qui nous permet de suivre notre développement* », a précisé Xavier Haquin, président de Val d'Oise Habitat et conseiller départemental délégué au logement. (*Le Parisien éd. Val d'Oise*, 30/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ● **Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable**

### **En bref**

**REPRISE DU SECTEUR DU BÂTIMENT.** Selon Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment, la reprise de l'activité dans le BTP est avérée en 2016. La croissance du marché cette année devrait ressortir à +1,9%, soit un point de plus que la prévision initiale de la FFB. Cette amélioration devrait

se renforcer en 2017, avec une croissance de +3,4%. Par ailleurs, la Fédération table sur près de 410 000 mises en chantier de logements, soit 30 000 de plus qu'en 2016. (*Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, 23/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

## ◆ Collectivités locales – Vie des régions – Actualité des organismes

### En bref

**Essonne.** Le 21 décembre, une promesse de vente pour le domaine du chêne rond à Marcoussis a été signée par le ministère de la Défense qui en est propriétaire depuis 1946 en faveur de la commune. L'objectif est de construire davantage de logements sociaux. 149 logements seront aménagés d'ici l'automne 2019, parmi lesquels 115 logements sociaux. « *Onze seront aménagés au château* », remarque Olivier Thomas, maire de Marcoussis. (*Le Parisien*, éd. Essonne, 28/12/16)

**Jura.** L'OPH du Jura a établi un partenariat innovant avec un magasin Bricomarché local : l'OPH offre sous certaines conditions des bons de fourniture à ses locataires pour faciliter l'entretien et le rafraîchissement de leur logement, ainsi qu'à leur entrée dans les lieux pour les nouveaux arrivants. Lorsque les locataires se rendent en magasin, ils sont spécialement accompagnés par des conseillers qui les orientent vers une sélection de produits adaptés, peuvent assister à des ateliers brico-déco et profiter d'autres avantages. (*Hebdo 39*, 19/12/16)

**Nord.** La nouvelle résidence Nelson Mandela a été inaugurée à Pérenchies. La résidence compte 61 logements, dont 17 logements sociaux, acquis par Lille Métropole Habitat, et 44 en accession, qui ont tous trouvé acquéreur. Il s'agit de la première implantation de LMH dans la commune. (*Nord Eclair*, 26/12/16)

**Rhône.** Lyon Métropole Habitat a livré 55 nouveaux logements dans la résidence Affinity, située dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. « C'est du sur-mesure et nous avons une vraie mixité sociale. Les chargés de clientèle ont longuement discuté avec les locataires, leur ont proposé des appartements en fonction de leurs moyens », assure une responsable de l'organisme. Les arrivants ont apprécié leur nouveau logement. (*Le Progrès*, 23/12/16)

**Seine-et-Marne.** A Melun, 320 logements seront construits sur le site de l'ex-IUFM, dont 89 sociaux à l'initiative de l'OPG 77. 50 seront en vente sur plan et 39 en prêt social location

accession. Par ailleurs, 116 logements sont prévus dans une résidence privée dédiée aux seniors. (*Le Parisien* éd. Seine-et-Marne, 28/12/16)

**Seine-Saint-Denis.** Les habitants de la Cité de l'Europe, à Saint-Denis, dénoncent depuis des mois l'état de leurs logements et des parties communes, menaçant de ne plus payer leur loyer. Afin de renouer le dialogue avec leur bailleur Emmaüs Habitat, un conciliateur de l'Union sociale pour l'habitat a été nommé en la personne de Jean-François Lapiere. Il déclare : « *Mon rôle, c'est de remettre de l'huile dans les rouages de la discussion. Je mets deux conditions au bon déroulement de ma mission : que ce soit collectif, car je ne suis pas le médiateur d'un particulier, et que mon intervention concerne la qualité de service* ». (*Le Parisien* éd. Seine-Saint-Denis, 23/12/16)

**Val-de-Marne.** Le préfet du Val-de-Marne a signé un contrat d'engagement avec le maire de Nogent-sur-Marne pour que d'ici à 2019 la ville construise des logements sociaux. D'ici 2025, l'ensemble des communes de l'Hexagone devront disposer d'un parc de 25% de logements de ce type. Avec 12,5%, Nogent est encore loin de cet objectif. (*Le Parisien* éd. Val-de-Marne, 28/12/16)

**Val-de-Marne.** Alors que d'ici un an l'Office public de l'habitat de Joinville est voué à disparaître du fait de la loi NOTRe, son conseil d'administration a décidé de vendre ses 1 437 logements sociaux à Logirep. Selon le maire de la ville, Olivier Dosne : « *Logirep apparaît comme la meilleure garantie de continuité dans la qualité de services rendus* ». Le bailleur social a pris l'engagement de garantir les loyers, de reprendre l'ensemble du personnel et de réaliser 30 millions d'euros d'investissement sur dix ans complétant ceux déjà engagés par l'Office. En outre, il a aussi assuré de l'installation de l'agence départementale Logirep à Joinville. (*Le Parisien*, 27/12/16)

**Val d'Oise.** Un « *chantier colossal* », d'un coût de 52 millions d'euros et d'une durée estimée à 6 ans, devrait débuter dans un an dans le

quartier des Louvrais, à Pontoise. Le bailleur (Le Logis Social du Val-d'Oise) et le cabinet d'architectes doivent présenter dans quelques semaines, en réunion publique, ce vaste projet, qui porte sur la rénovation de 904 logements. Réfection des parties communes et des halls, mise en place d'accès sécurisés, isolation thermique des façades, des planchers du rez-de-chaussée et des terrasses, renouvellement électrique : le

début des travaux est prévu courant 2018, pour une réouverture fin 2019. (*Le Parisien éd. Val d'Oise, 30/12/16*)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## Contact

Secrétariat de la Direction de la communication – [dcom@union-habitat.org](mailto:dcom@union-habitat.org) – 01 40 75 79 01