

SYNTHESE DE PRESSE

#360

02 JANVIER 2017 • 05 JANVIER 2017



SOMMAIRE

- ◆ **Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat**
En bref
- ◆ **Politique du logement et de la ville**
Ce qui change pour le logement au 1^{er} janvier
Projet de loi Égalité et citoyenneté : saisine du Conseil constitutionnel
Ratification d'ordonnance et communications de la ministre du Logement
En bref
- ◆ **Marché – Chiffres – Conjoncture**
En bref
- ◆ **Marché – Acteurs – Partenaires**
Interview d'André Yché, président du directoire de la SNI
En bref
- ◆ **Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable**
Secteur du bâtiment : le point de vue de Jacques Chanut
En bref
- ◆ **Collectivités locales – Vie des régions – Actualité des organismes**
Dissolution de l'Opievoy et transfert du patrimoine dans le Val-d'Oise
La nouvelle ESH Les Résidences Yvelines-Essonnes voit le jour
Néolia poursuit son développement dans la Loire
En bref

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

En bref

TPFB. Le magazine *Valeurs Vertes* revient sur la possible suppression des mécanismes d'allègement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) accordés aux organismes Hlm et actuellement en discussion au Parlement dans le cadre du projet de loi de finances 2017. L'Union

sociale pour l'habitat remarque que cette suppression menace la construction de 50 000 logements sociaux ou en accession à la propriété et par voie de conséquence, de 80 000 emplois dans le secteur du bâtiment. (*Valeurs Vertes*, 01/11/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

● Politique du logement et de la ville

Ce qui change pour le logement au 1^{er} janvier

AEF Habitat & Urbanisme passe en revue les principales mesures entrant en vigueur dans le secteur du logement à compter du 1^{er} janvier 2017, après l'adoption de la loi de finances pour 2017 et de la loi de finances rectificative pour 2016 : de la réforme d'Action Logement aux exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au logement social et à celles liées au renouvellement urbain, en passant par les exonérations de taxes aux Hlm ou encore la vente aux Hlm qui exonère sur les plus-values immobilières les particuliers cédant leur bien immobilier à un organisme Hlm ou à une collectivité dès lors qu'ils s'engagent à y faire du logement social. Par ailleurs, les Offices communaux doivent désormais être rattachés aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont leur commune est membre au 1^{er} janvier 2017, exception faite des 43 situés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris et qui pourront, eux, être rattachés aux établissements publics territoriaux (EPT) dès le 1^{er} janvier et au plus tard le 31 décembre 2017. Enfin, l'exonération de taxe d'habitation pour les logements vacants détenus par les organismes Hlm et les sociétés d'économie mixte sera automatique. (*AEF Habitat & Urbanisme*, 02/01/17, *AEF Habitat & Urbanisme*, 03/01/17)

PROJET DE LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ : SAISINE DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

Le 27 décembre, des députés et des sénateurs les Républicains (LR) ont saisi le Conseil constitutionnel sur le projet de loi Égalité et citoyenneté, qui a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 22 décembre, notamment sur quatorze articles concernant le logement et l'urbanisme. Les sénateurs ont dressé une liste de « cavaliers législatifs » sans rapport avec le texte initial et de passages contraires à la « règle de l'entonnoir », selon laquelle les modifications apportées, après la première lecture par les parlementaires et le Gouvernement, « doivent être en relation directe avec une disposition restant en discussion ». La décision des Sages est attendue sous un mois. Les députés pointent, pour leur part, le fait que plusieurs articles, visant à renforcer la loi relative à la solidarité et renouvellements urbains (SRU), « augmentent les contraintes pesant sur les communes et, en conséquence, restreignent les possibilités d'exercice de leurs missions », ce qui revient à « vider de sa substance les compétences des collectivités territoriales et donc leur autonomie », notamment sur le plan financier. Un paramètre qui est contraire aux articles 34 et 72 de la Constitution. Les parlementaires appellent également à censurer l'obligation de réaliser au moins 25% des attributions de logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les ménages du premier quartile. Ils dénoncent, en outre, l'élargissement du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU qui devrait concerner 219 communes supplémentaires d'après les estimations de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

(DHUP), dont les députés craignent qu'elle soit impossible à respecter. (AEF Habitat & Urbanisme, 28/12/16)

RATIFICATION D'ORDONNANCE ET COMMUNICATIONS DE LA MINISTRE DU LOGEMENT

C'est le 4 janvier qu'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, a présenté au Conseil des ministres, le projet de loi ratifiant l'ordonnance du 20 octobre 2016, relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), « *dernier texte attendu pour entériner la réforme du mouvement paritaire* », précise AEF Habitat & Urbanisme. Elle « *assure une meilleure représentation d'Action Logement dans les territoires, la garantie d'un traitement équitable pour l'ensemble des salariés quelle que soit la taille de leur entreprise, une homogénéisation de l'offre des produits et services, et vise une baisse des coûts de fonctionnement du réseau* ». Dans une seconde communication, Mme Cosse s'est réjouie de la reprise du marché immobilier qui « *se matérialise par un troisième trimestre très dynamique* », avec pour preuve « *les augmentations importantes des permis de construire délivrés (+13,8% sur un an) et des mises en chantier (+11%) en novembre 2016. La construction atteint ainsi un niveau record depuis 1977* ». Et de remarquer que « *cette dynamique s'observe également en matière de logement social avec plus de 35 000 logements locatifs sociaux agréés en Île-de-France, dont plus de 11 300 PLAI et près de 13 550 PLUS, la somme des deux étant en augmentation de 25% par rapport à 2015* ». Emmanuelle Cosse a par ailleurs insisté sur le fait que « *41 000 logements sociaux devraient être réhabilités par les bailleurs sociaux, grâce notamment aux prêts de « haut de bilan » qui ont été attribués avec une priorité de « rénovation thermique* ». 19 bailleurs Hlm et 1 SEM franciliens ont d'ailleurs signé le 3 janvier autant de conventions de prêts de haut de bilan avec la Caisse des Dépôts et la préfecture de région. Ces conventions portent sur un montant global de 120 millions d'euros, devant permettre « *de produire 1 241 logements sociaux neufs et de procéder à 9 476 réhabilitations thermiques supplémentaires* ». La ministre a rappelé que « *ces résultats sont renforcés par des actions spécifiques au service des plus modestes afin de permettre l'accès à un logement durable et abordable pour tous* », citant notamment les 59 quartiers d'intérêt national et 43 quartiers d'intérêt régional retenus dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), où « *190 millions d'euros vont être investis* ». Mme Cosse a enfin annoncé que « *dans les mois à venir, des outils complémentaires seront mis en œuvre en faveur de l'accès au logement abordable pour tous* », rappelant que de « *nouvelles dispositions sont inscrites dans la loi Égalité et citoyenneté pour augmenter la part des plus modestes dans les attributions de logement social* ». (AEF Habitat & Urbanisme, 04/01/17 et 05/01/17)

En bref

Permis de louer. L'Humanité salue la publication du décret permettant aux communes de mettre en place une autorisation préalable avant toute location d'un logement dans les zones où l'habitat indigne progresse. La Fnaim, qui s'oppose à cette mesure, rappelle que « les

professionnels de l'immobilier sont garants de la décence des logements dont ils ont la gestion ». Mais l'association Droit au logement considère que « le filtrage des agences n'est pas garanti » sur le terrain. (L'Humanité, 02/01/17)

[**RETOUR SOMMAIRE**](#)

● Marché – Chiffres – Conjoncture

En bref

Marché du logement ancien. L'an dernier, environ 840 000 transactions de logements anciens ont été conclues, grâce au niveau bas des taux. Toutefois, ce chiffre cache de grandes disparités régionales. D'après Orpi, les volumes de vente ont été stables à Toulouse, mais en hausse de 10% à Marseille, de 15% à Paris et de 19% à Lyon. À partir des avant-contrats signés à l'automne, les notaires annoncent une hausse de 3,9% du prix des appartements et de 5,4% de ceux des maisons. Pour l'année en cours, les professionnels évoquent le risque d'une augmentation des prix et d'une remontée des taux, qui pourraient bloquer à nouveau le

marché. (*Les Échos, Le Monde, Le Figaro, 04/01/17*)

Taux de crédit. Des courtiers prévoient une progression limitée des taux durant les mois à venir, de l'ordre de 0,1% à 0,2%. Les taux moyens sur 20 ans devraient s'établir autour de 1,7%, contre 1,5% environ actuellement. « *Les banques n'ont d'autres choix que de maintenir des taux très bas sous peine de voir ralentir fortement la demande, ce qui pourrait nuire à la réalisation de leurs objectifs commerciaux très ambitieux pour 2017* », déclare Maël Bernier, de Meilleurtaux.com. (*Le Figaro, 04/01/17*)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

● Marché – Acteurs – Partenaires

Interview d'André Yché, président du directoire de la SNI

Dans une interview pour *Décideurs Magazine*, André Yché, président du directoire de la SNI, filiale de la Caisse des Dépôts, revient sur la situation globale du logement social en France, rappelant que « *chaque année, 100 000 nouveaux logements sont produits, un chiffre suffisant, sous réserve d'une bonne localisation !* ». Il évoque la stratégie de développement du groupe, à savoir « *restaurer la fluidité, autant en termes de parcours individuel que de valorisation de notre patrimoine et décompartmenter le marché du logement, notamment le social et l'intermédiaire* ». Alors qu'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, a « *conforté le modèle du logement social* », lors du Congrès de l'Union sociale pour l'habitat en septembre dernier avec la signature d'une feuille de route, M. Yché tient à rappeler que « *notre modèle est puissant grâce à trois éléments : le financement public basé sur l'épargne populaire, à travers le Livret A, l'obligation des employeurs de participer, via Action logement, à l'effort de construction et des opérateurs fiables de long terme comme la Caisse des Dépôts* », soulignant toutefois, que « *la vraie question concerne l'articulation de ces acteurs* ». Il rappelle que « *sur le logement intermédiaire, nous avons lancé un fonds d'investissement qui a fait la troisième levée mondiale de fonds propres en immobilier résidentiel à plus d'un milliard d'euros* ». « *Nous sommes une filiale de la Caisse des Dépôts et restons à ce titre attachés à l'intérêt général, mais notre action doit s'inscrire dans le durée et la logique entrepreneuriale est donc vitale car nous devons générer nos propres ressources et être suffisamment attractifs pour en attirer d'autres* », conclut-il. (*Décideurs Magazine, 03/01/17*)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

◆ Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable

Secteur du Bâtiment : Le point de vue de Jacques Chanut

Sur la base d'une prospective sur la conjoncture des années à venir, Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), explique qu'en 2017 la croissance du bâtiment devrait atteindre +3,4%. « Le bâtiment semble donc s'inscrire dans une nouvelle phase haussière du cycle des affaires à un rythme d'ailleurs compatible avec le scénario retenu par la FFB pour la période 2015-2021 dans son document « Prospective 2025 ». Toutefois, trois risques principaux pourraient venir perturber, voire enrayer cette reprise », précise-t-il. Selon lui, trois risques principaux pourraient perturber cette reprise : le premier porte sur la suppression de l'exonération systématique de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions neuves de logements sociaux dans les communes rassemblant plus de 25% du parc, une mesure qui selon l'Union sociale pour l'habitat concernerait 40 000 à 50 000 logements. Le second concerne le risque d'une importante réduction des dépenses publiques qui se répercutera sur les dispositifs d'aide publique dédiés au logement. Enfin, le dernier tient sur le moyen/long terme à une forte remontée des taux d'intérêt réels, qui viendrait entraver le pouvoir d'achat immobilier des ménages. (*Matot Braine Petites affiches*, 02/01/17)

En bref

Une carte d'identité obligatoire pour les travailleurs du BTP. Afin de lutter contre le travail illégal, une carte d'identification professionnelle BTP va devenir obligatoire d'ici à la fin 2017 pour toute personne travaillant sur un chantier. Il s'agira d'une

carte équipée d'un QR code, relié à une plateforme informatique, permettant de savoir si un salarié est en règle ou pas. (*Le Parisien*, 04/01/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

◆ Collectivités locales – Vie des régions – Actualité des organismes

Dissolution de l'Opievoy et transfert du patrimoine dans le Val-d'Oise

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un décret de dissolution officielle de l'Opievoy a mis fin à l'existence de l'office interdépartemental créé en 1920, achevant ainsi un processus entamé avec la loi du 24 mars 2014, dite loi « Alur », qui interdisait le rattachement d'un office public de l'habitat à plusieurs collectivités territoriales. Ce décret acte ainsi le transfert de 9 131 logements sociaux de l'Opievoy situés dans 27 communes du Val d'Oise à l'office public Val-d'Oise Habitat, qui comptera désormais 20 000 logements. Cette opération s'accompagne également de la reprise par le bailleur de 150 salariés et du transfert de l'actif et du passif de l'Opievoy. Lors d'un communiqué, Xavier Haquin, président de Val-d'Oise Habitat et conseiller départemental délégué au logement, a déclaré : « Nous sommes particulièrement heureux d'intégrer ce nouveau patrimoine qui nous permet de poursuivre notre développement. Nous allons maintenant tout mettre en œuvre pour accueillir comme il se doit ces nouveaux locataires et les nouveaux collaborateurs de l'Office ». (*Le Parisien éd. Seine-Saint-Denis*, 30/12/16)

La nouvelle ESH Les Résidences Yvelines-Essonne voit le jour

Issue de la dissolution de l'Opievoy intervenue fin décembre, la nouvelle ESH Les Résidences Yvelines-Essonne du groupe Action Logement a été créée pour gérer le patrimoine de l'office dans ces deux départements. Lors du conseil d'administration du 3 janvier 2017, les sept premiers représentants du conseil de surveillance ont été nommés. Raphaël Cognet devient président du conseil de surveillance de l'ESH en tant que représentant d'Action Logement. La vice-présidence est assurée par Sandrine Gelot, qui est aussi vice-présidente du conseil départemental de l'Essonne. Ont également été nommés le président du conseil départemental et ex-président de l'Opievoy Pierre Bédier, les vice-présidents Joséphine Kollmannsberger, maire (LR) de Plaisir, et Pierre Fond, maire (LR) de Sartrouville, la vice-présidente du conseil départemental de l'Essonne Nicole Poinot ainsi que Geoffroy de Touzalin, représentant permanent d'Action Logement Immobilier. À terme, cet organe sera composé de 18 membres. Les représentants du directoire, organe exécutif de l'organisation, ont également été désignés : Arnaud Legros en tant que président et Pierre-Yves Thoreau en tant que directeur général. Lors de la présentation du conseil de surveillance, Pierre Bédier a déclaré : « *C'est une nouvelle gouvernance qui se met en place, avec le choix d'un actionnaire majoritaire fort, Action Logement, et des collectivités qui seront présentes pour « surveiller » que les constructions et les rénovations de logements sociaux se déroulent comme prévue* ». (AEF Habitat & Urbanisme, 04/01/16)

Néolia poursuit son développement dans la Loire

Le bailleur Néolia a livré le 1^{er} novembre 2016 l'immeuble du 2 rue d'Aurette à Beaulieu sur la commune de Roche-La-Molière (Loire). Il s'agissait de la réhabilitation d'un ancien dispensaire des mines. Benoit Palaysi, chargé d'opération en patrimoine chez Néolia, explique : « *On a fait le choix de détruire toute la partie des bureaux. Un parking a été créé sur l'emplacement laissé libre. Les cabinets médicaux ont retrouvé leur vocation première d'appartements et les logements du haut ont été entièrement restructurés* ». Le bâtiment se compose de 7 logements. Il s'agit d'un immeuble à loyer modéré avec deux types de loyers. Les différentes superficies permettent la mixité des âges et des revenus. Néolia gère désormais près de 2 000 logements dans la Loire. Une autre réhabilitation en cours concerne 58 logements situés sur les hauts de Montaud, au Puits de la Garenne. L'opération a porté sur un budget de 1 000 000 d'euros dont 800 000 euros de travaux consacrés à la réhabilitation de ces logements, précise Benoit Palaysi. Par ailleurs, le bailleur social a posé la première pierre d'une réalisation neuve à La Talaudière (Loire), le 5 décembre dernier. À l'issue de l'opération, trois immeubles en R+3 et R+4 s'élèveront, augmentant l'offre locative de la commune de 33 logements qui posséderont tous un espace extérieur et un stationnement en sous-sol. 8 logements disposeront du Label Génération et ont été d'ores et déjà réservés par la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat) Rhône-Alpes. Le Label Cerqual H&E a également été sollicité pour ce programme qui est financé par des subventions du 1% Logement, de Saint-Etienne Métropole, de l'État, de la Carsat et d'un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts. C'est en septembre 2018 que les premiers locataires devraient pouvoir s'installer. (Le Progrès, 08/12/16, Loire Journal du Bâtiment & des TP, 15/12/16)

En bref

Haute-Savoie. Aux Gets a eu lieu l'inauguration de la résidence des Perrières par Haute-Savoie Habitat. La réhabilitation a porté sur un budget de 36 000 euros par logement, qui a concerné aussi bien l'extérieur que l'intérieur des bâtiments, pour un coût total de 867 500 euros. « *La difficulté a été d'engager des travaux à l'intérieur des logements. Heureusement, nous avons l'habitude de travailler avec les équipes territoriales et le responsable du site qui a été un intermédiaire efficace, à l'écoute des locataires* », remarque Sandrine Mouge de

Haute-Savoie Habitat. En matière de gain énergétique, chaque logement est passé de la classe E à la C. (Le Dauphiné, Le Messenger, 15/12/16)

Haute-Savoie. À Annecy, plusieurs chantiers sont actuellement en cours de construction, notamment celui conduit par le bailleur social Haute-Savoie Habitat qui selon Jean-Charles Colucci, préventeur chez HSH, est « *un chantier propre* ». « *C'est un chantier qui répond à un certain nombre de règles en matière de sécurité et de préservation de*

l'environnement qui ne sont pas appliquées sur des chantiers classiques ». L'objectif de cette initiative pour laquelle Haute-Savoie Habitat est soutenue par l'association lyonnaise Cloc (Centre liaison opérationnelle des chantiers) est double : faire en sorte que les travaux se déroulent dans des conditions optimales et remarquer les entreprises prêtes à jouer le jeu. (*L'Essor*, 29/12/16)

Oise. À l'occasion de ses vœux, Jean-Philippe Vichard, maire de Breuil-le-Vert a présenté les chantiers à venir dans la commune, avec la réalisation de 33 logements par Oise Habitat et 14 logements par l'Opac de l'Oise qui permettront de satisfaire quelques demandes de logements sur les 217 en attente

actuellement. (*Le Bonhomme Picard*, 21/12/16 ; *Le Courrier Picard*, 23/12/16)

Oise. Pour la 9^e année, l'Opac de l'Oise a organisé dans le département un concours de Noël créatif qui a remporté un franc succès : 1200 enfants de locataires ont participé à l'évènement. Les jeunes artistes, âgés de 3 à 13 ans, devaient réaliser des décorations de Noël. Le 7 et 14 décembre, douze jurys se sont réunis dans tout le département afin de noter les participants. Entre le 5 janvier et le 15 février, des équipes de l'Opac se rendront dans les quartiers pour récompenser l'ensemble des participants. (*Le Courrier Picard*, 26/12/16 ; *Le Bonhomme Picard*, 28/12/16 ; *Oise Hebdo*, 4/01/16 et 28/12/16)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Contact

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