

## → SOMMAIRE

- **Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat**  
L'Union sociale pour l'habitat vent debout contre la politique du logement du Gouvernement  
Territoires détendus : les pistes des OPH  
En bref
- **Politique du logement et de la ville**  
Le Gouvernement présente sa stratégie pour le logement  
Hlm : le maintien dans les lieux réexaminé tous les 6 ans  
Le FNAP rejette le budget rectificatif proposé par l'État  
L'OCDE livre ses pistes pour une politique du logement en France plus efficiente  
La Cour des comptes préconise une refonte de la fiscalité du logement social  
Nicolas Hulot annonce des mesures en faveur des ménages modestes  
Au sujet des référents « sûreté »  
En bref
- **Marché – Chiffres – Conjoncture**  
Le Livret A : une nouvelle collecte positive  
En bref
- **Marché – Acteurs – Partenaires**  
Opposition du CNH et de la Cnaf aux projets de textes visant à baisser les APL par simple arrêté  
Lettre des acteurs du logement rennais à Emmanuel Macron
- **Monde associatif – Actualité**  
« Vive l'APL », un appel qui fédère contre le Gouvernement  
En bref
- **Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable**  
Les promoteurs construisent de plus en plus de logements sociaux  
Le premier logement social construit en impression 3D sort de terre à Nantes  
En bref
- **Collectivités locales – Vie des régions – Actualité des organismes**  
Réactions de bailleurs aux annonces du Gouvernement  
Brest Métropole Habitat s'insurge contre la baisse des APL  
En bref

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

### L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT VENT DEBOUT CONTRE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DU GOUVERNEMENT

Le 78<sup>e</sup> Congrès annuel de l'Union sociale pour l'habitat se tiendra à Strasbourg du 26 au 28 septembre, sur le thème : « *Hlm et territoires : quelles perspectives pour le nouveau quinquennat ?* ». 10 000 participants devraient être présents. Jacques Mézard, le ministre de la Cohésion des territoires, a notamment été convié à s'exprimer lors d'une séance plénière. À l'occasion de la présentation à la presse du Congrès de Strasbourg, le 14 septembre, Marianne Louis, secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat, et Denis Rambaud, président de la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (Fnar), ont qualifié « *d'inadmissible* » la réduction des Aides personnalisées au logement (APL) que le Gouvernement entend appliquer en 2018 aux locataires du parc social qui en bénéficient (soit 51 % d'entre eux). La baisse pourrait aller jusqu'à 60 euros et les bailleurs sociaux seraient contraints de compenser en baissant leurs loyers d'autant : « *On joue avec le feu. Cela représente entre 1,5 et 2 milliards d'euros de pertes de recettes pour les organismes Hlm qui ralentiront par conséquent leur production neuve !* », a prévenu Marianne Louis. De son côté, Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, affirme que « *les bailleurs sociaux, qui réalisent 18 milliards d'euros d'investissement annuels pour produire 100 000 logements sociaux, en assurant 200 000 emplois directs dans le BTP, n'auront plus les moyens de construire* ». En Alsace, où 2 534 nouveaux logements sociaux ont été financés en 2016, Denis Rambaud estime que la réduction annoncée des APL équivaut aux fonds propres mobilisés par les bailleurs pour construire 1 500 logements : « *Si on fait moins de nouveaux logements et moins de rénovations, les listes d'attente vont s'allonger et le cadre de vie se dégrader. Sans parler des retombées sur l'emploi dans la filière du bâtiment !* ». Selon l'Areal, en Alsace, une baisse des APL de 50 euros dans le parc social supprimerait 1 700 emplois dans BTP. Syamak Agha Babaei, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg en charge de l'habitat, est également intervenu, soulignant : « *On est dans une période où l'idéologie remplace le pragmatisme. Veut-on adopter le modèle britannique qui a abouti à l'incendie de la tour Grenfell à Londres ?* ». De même, les bailleurs sociaux LMH et Partenord sont montés au créneau. Max-André Pick, président de Partenord, affirme : « *Les APL, c'est 60% de nos clients. Ce sont les gens les plus modestes qui sont dans nos logements* ». « *C'est vraiment un mauvais pas en direction des bailleurs sociaux* », ajoute Didier Manier, président de LMH. (L'Obs 14/09/17, L'Humanité 15/09/17, Aujourd'hui en France, La Voix du Nord, Nord Éclair, Ouest France 16/09/17, La Gazette des Communes, le Bulletin quotidien, 18/09/17, AEF Habitat & Urbanisme, 19/09/17)

### TERRITOIRES DÉTENDUS : LES PISTES DES OPH

Le 7 septembre, à l'occasion d'une journée sur les territoires détendus, la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (OPH) a présenté plusieurs pistes pour adapter les politiques locales du logement : créer des « *conférences départementales des financeurs* », qui seraient une « *reproduction au niveau local du Fnarp* » pour affiner les besoins et les enveloppes dédiées à ces territoires, aider davantage les offices dans les opérations de démolition, ou encore modifier les règles de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en matière de reconstruction en quartiers prioritaires de la ville (QPV). Présent, le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, l'a assuré : « *Nous avons une politique globale à mener dans les territoires détendus* ». Il a également mis en avant le « *rôle de lien social considérable* » que jouent les offices, « *en lien direct avec les collectivités locales et nos concitoyens qui sont le plus en difficulté* ». (AEF Habitat & Urbanisme, 14/09/17)

### En bref

**Un master dédié aux dirigeants du logement social.** À partir du 9 octobre, l'Université Paris-Dauphine accueillera la première promotion de son Executive master

« Dirigeants du logement social ». Un programme de formation qui a été conçu avec l'Union sociale pour l'habitat dans le cadre d'un partenariat, matérialisé par une

convention signée le 6 septembre dernier. Sophie Guerdin, responsable du développement des ressources humaines de l'Union sociale pour l'habitat, explique que « la mise en place de ce parcours répond à deux problématiques : d'une part, un mouvement de départs à la retraite qui touche notre secteur ; et d'autre part, à une absence de formation spécifique à la direction d'organismes Hlm, absence mise en

exergue dans une étude que nous avons proposée en 2016 ». Pour Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, « la création de ce diplôme représente une opportunité pour attirer encore plus de talents dans le domaine du logement social ». (Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, 22/09/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ► Politique du logement et de la ville

### Le Gouvernement présente sa stratégie pour le logement

La « stratégie logement » du Gouvernement a été dévoilée le 20 septembre par le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, et son secrétaire d'État, Julien Denormandie. L'examen de cette loi baptisée « logement et mobilité » est prévu en fin d'année. Le leitmotiv des pouvoirs publics est de construire « plus, mieux et moins cher », afin de créer un « choc d'offre » qui devrait faire baisser les prix. Afin d'accélérer la libération du foncier et de construire rapidement des logements, de forts abattements fiscaux seront consentis par l'État sur les plus-values immobilières, pour la vente de terrains en zones tendues, pendant trois ans, a annoncé le ministre de la Cohésion des territoires. « Cet abattement sera de 100% pour la vente de terrains permettant de construire du logement social, de 85% pour du logement intermédiaire, et de 70% pour du logement libre », a précisé le secrétaire d'État Julien Denormandie. Quant aux entreprises propriétaires de foncier, elles pourront bénéficier du prolongement du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19%, « pour toute société qui cède ses locaux pour en faire du logement ». En outre, le prêt à taux zéro (PTZ) octroyé aux ménages accédant à la propriété et l'avantage fiscal « Pinel », consenti aux particuliers achetant un logement pour le louer, seront « prolongés pendant quatre ans », mais distribués de manière plus ciblée. Elles seront concédées de façon à « construire plus vite en zone tendue et à soutenir la revitalisation dans les zones détendues », a indiqué M. Denormandie. Ainsi le dispositif Pinel sera « recentré sur les zones A, Abis et B1 sur 4 ans », tandis que le PTZ « ciblera les zones A, Abis et B1 » sur la même période, avec une « souplesse de transition sur la zone B2 durant l'année 2018 », a-t-il précisé. Toujours pour « débloquer » la construction, les recours contre les permis de construire devront être « motivés dès leur dépôt », et les procédures abusives seront « davantage sanctionnées ». Et aucune « nouvelle norme technique » ne verra le jour pendant le quinquennat, un gel de la production normative qui ne concernera pas « les questions de sécurité », tandis que « 100% des logements neufs devront désormais être évolutifs », rendus facilement accessibles aux handicapés, et non plus adaptés au handicap. Quant aux normes environnementales et énergétiques « déjà votées », notamment dans le cadre de la Loi de transition énergétique qui s'appliquera « en 2020 », elles seront appliquées. Pour aider les étudiants et les jeunes actifs, le Gouvernement prévoit par ailleurs de construire 60 000 logements pour les premiers et 20 000 destinés aux seconds sur le quinquennat. Il va également proposer une « solution de garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans conditions de ressources et pour tous les logements », en étendant la garantie existante, Visale, financée par Action Logement, a précisé le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard. Un « bail mobilité de 1 à 10 mois » sera également créé, à destination des étudiants et des personnes en formation. « Aucun dépôt de garantie ne sera demandé », a précisé M. Denormandie.

La baisse de 5 euros mensuels des aides personnelles au logement (APL) à compter du 1<sup>er</sup> octobre, pour tous les allocataires, sera complétée par une baisse des APL de plus grande ampleur dans le seul secteur social, qui doit dégager « 1,4 milliard d'euros d'économies ». La mesure consiste à demander d'abord aux bailleurs sociaux de baisser les loyers de leurs locataires touchant l'APL, soit 2,5 millions de ménages, d'une cinquantaine d'euros, ce qui réduira l'APL d'autant. « C'est un coup

*de massue, dénonce Alain Cacheux, président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH). Il réduit de 70% notre capacité d'investissement pour mener des réhabilitations ou construire, et fragilise 98 offices sur 255. Les compensations que propose le ministère sont, en outre, dérisoires et mensongères*». Pour l'autre famille du Mouvement Hlm, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), « *ce projet se traduirait par une perte de 4 milliards d'euros d'investissement et la menace sur 68 000 emplois directs et indirects* ». Le plan du Gouvernement envisage également, pour renflouer les finances des Hlm, de vendre 40 000 logements sociaux par an à leurs occupants (contre 8 000 à 10 000 aujourd'hui), une mesure également fustigée par Alain Cacheux, au nom de la mixité sociale. Le Gouvernement envisage enfin de gérer plus finement les allocations logement, calculées sur les ressources de l'année en cours, et non plus sur les deux années précédentes. (L'Obs, 14/09/17, L'Humanité, ASH, 15/09/17, Le Parisien, 16/09/2017, Le Journal du Dimanche, 17/09/2017, Les Échos, La Croix, CNEWS Matin, 18/09/2017, Le Monde, 19/09/2017, AEF Habitat & Urbanisme, 19/09/17, AFP, AEF Habitat & Urbanisme, 20/09/17, Le Monde, Les Échos, Le Figaro, 21/09/17)

### **Hlm : le maintien dans les lieux réexaminé tous les 6 ans**

Dans l'attente de l'annonce le 20 septembre par le Gouvernement de sa stratégie logement, *Le Monde* révélait dès le 19 septembre, qu'il fallait s'attendre à ce que l'exécutif « *écorne un des principes fondateurs du logement social en France* », à savoir le droit au maintien dans les lieux. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, a en effet annoncé dans le *Journal du Dimanche* qu'un locataire Hlm n'aura plus un droit à vie à rester dans son logement, même s'il acquitte un surloyer de solidarité. « *Les commissions d'attribution verront leurs prérogatives étendues à la mobilité. Tous les six ans, ces instances s'interrogeront sur l'adéquation entre l'appartement occupé par un locataire et ses besoins* », a déclaré le secrétaire d'État. Réaction de Thierry Repentin, ex-délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat : « *Je souhaite bien du courage aux élus qui devront expliquer à ces retraités dont ce ne sont pas les ressources qui ont augmenté, mais les charges de famille qui ont diminué, qu'il faut déménager* ». (Le Monde, 19/09/2017)

### **Le FNAP rejette le budget rectificatif proposé par l'État**

Le 20 septembre, le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a rejeté le budget rectificatif proposé par l'État suite à l'annulation cet été d'une partie des crédits par le décret d'avance. Un budget qui prévoit notamment que la participation de l'État au fonds passe de 180 à 84 millions d'euros. Dans un entretien à *AEF Habitat & Urbanisme*, Emmanuel Couet, président du FNAP, explique : « *Nous nous sommes opposés [au budget rectificatif] car nous considérons qu'il appartient à l'État d'en assumer seul les conséquences, qui sont la baisse des crédits en région, l'obligation faite aux bailleurs sociaux de revoir leurs plans de financement et l'impact global sur la construction* ». En termes d'impact sur la production de logements sociaux, M. Couet affirme : « *Personne ne peut chiffrer précisément l'impact de cette décision sur les constructions, qui ne baisseront pas forcément de 20 % puisque les organismes pourraient solliciter d'autres modes de financement. Mais cette baisse des aides à la pierre intervient dans un contexte de recul annoncé des loyers pour compenser une baisse des APL, qui aura un impact d'environ 10 % sur les recettes des organismes Hlm* ». Et d'ajouter : « *La piste d'allongement des annuités de la dette des organismes auprès de la Caisse des Dépôts est très, très loin de compenser les pertes. Si le Gouvernement va au bout de son projet, ce sont les fonds propres des organismes qui seront dégradés, impactant à court et moyen terme les capacités à engager des opérations nouvelles et à entretenir le parc existant* ». (AEF Habitat & Urbanisme, 20/09/17)

### **L'OCDE livre ses pistes pour une politique du logement en France plus efficiente**

L'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) a publié le 14 septembre dernier une étude économique évaluant la politique française du logement, plus particulièrement quant à l'accès des populations défavorisées à un logement de meilleure qualité. Parmi les recommandations de l'OCDE, figurent : la baisse des droits de mutation – compensée par une hausse des impôts locaux périodiques, le transfert intégral des compétences d'urbanisme aux intercommunalités, la suppression du prêt à taux zéro (PTZ), une simplification du financement du logement social et des subventions au secteur privé, ou encore la mise en place d'une politique de la ville tenant compte des enjeux sociaux et d'emploi. Une plus grande agilité du marché immobilier

est donc préconisée, afin de provoquer un « choc de l'offre » tant attendu. Le désenclavement des zones les plus pauvres est également un axe d'amélioration majeur pour permettre de lutter contre le chômage et la ségrégation résidentielle en promouvant la mixité sociale. Enfin, l'OCDE milite pour une plus grande participation du citoyen dans les projets d'urbanisme, saluant les progrès en la matière dus aux nouveaux conseils citoyens consultés dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU). (AEF Habitat & Urbanisme, 15/09/17)

### **La Cour des comptes préconise une refonte de la fiscalité du logement social**

À la veille de la présentation du Gouvernement de la nouvelle stratégie pour le secteur du logement, la Cour des comptes a rendu public, le 18 septembre, un référé sévère sur les dépenses fiscales en faveur du logement social. L'institution financière estime que les dispositifs de l'État, qui se sont élevés en 2015 à près de 4 milliards d'euros, ont une efficacité aléatoire. L'avis adressé en juin dernier aux ministres des Comptes publics, Gérard Darmanin, et de la Cohésion des territoires de l'époque, Richard Ferrand, a été rédigé suite à l'enquête menée en 2016 par les magistrats sur les dispositifs fiscaux en faveur du logement social pour les exercices 2011 à 2015. La Cour des comptes prône notamment de cesser d'exonérer le secteur du logement social de l'impôt sur les sociétés et de simplifier l'application des taux réduits de TVA dont il bénéficie. Les deux ministres ont répondu au référé de la Cour des comptes. Pour Jacques Mézard, « l'exonération de l'impôt sur les sociétés (IS) est bien ciblée puisqu'elle permet un remboursement plus rapide des dettes et une reconstitution plus rapide des fonds propres ». À l'inverse, Gérard Darmanin estime nécessaire de « s'interroger sur la pérennité des exemptions fiscales dont bénéficie le secteur » en matière d'exonération d'impôt sur les sociétés, « au vu d'une part de l'absence au ciblage de cette mesure d'aide et d'autre part des réserves et de la trésorerie accumulées par les organismes Hlm ». Il est en revanche plus réservé « quant à la mise en place d'un nouveau dispositif de subventions ciblées aux organismes Hlm alors qu'existent déjà des dispositifs de subventions au logement locatif social sur le budget de l'État et au niveau des collectivités territoriales ». (AEF Habitat & Urbanisme, 18/08/17, Le Figaro, Les Échos, 19/09/17, Le Monde, 20/09/17)

### **Nicolas Hulot annonce des mesures en faveur des ménages modestes**

Le 18 septembre, dans *Libération*, le ministre de la Transition écologique et solidaire, Nicolas Hulot, a annoncé quatre mesures du « paquet solidarité climatique », destinées en priorité aux ménages les plus modestes, dont trois concernent le logement. Ces mesures portent sur un « chèque énergie » étendu à toute la France. « Il devrait permettre d'aider quatre millions de ménages aux revenus très bas à payer leur facture d'énergie », a indiqué le ministre ; un CITE transformé en prime en 2019 pour financer les travaux d'isolation dans les logements qui sera versé dès que les travaux seront terminés ; et des certificats d'énergie utilisés pour le remplacement des chaudières au fioul par du bois ou des pompes à chaleur. (AEF Habitat & Urbanisme, 19/09/17)

### **Au sujet des référents « sûreté »**

*La Gazette des Communes* consacre un article aux référents sûreté, « clé de voûte du dispositif de tranquillité des logements sociaux ». Et de rappeler que « les bailleurs sociaux ont l'obligation légale de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux ». Un réseau national d'environ 150 référents en sûreté s'est constitué. Ils sont chargés d'appliquer la politique de tranquillité résidentielle et œuvrent avec les collectivités, les services de santé et de police et les associations. L'Union sociale pour l'habitat a recensé 80 quartiers « en difficulté extrême », où les propriétaires bailleurs ont perdu tout contrôle de la tranquillité publique face aux trafiquants de stupéfiants. (*La Gazette des Communes*, 18/09/17)

## **En bref**

**Les élus locaux s'inquiètent de l'exonération de la taxe d'habitation pour des millions de ménages.** « C'est une erreur. Cette mesure a été mal réfléchie, mal étudiée et prise sans aucune concertation avec les collectivités concernées. Car même si le

diagnostic est bon, la taxe d'habitation étant un impôt particulièrement inéquitable pour les contribuables et les territoires entre eux, la méthode ne l'est pas », déclare André Laignel, premier vice-président délégué de

Association des Maires de France (AMF).  
(L'Obs, 14/09/17)

**Entretien avec le sénateur de La Sarthe et maire du Mans à propos des échecs de la réforme de la taxe d'habitation.** Jean-Claude Boulard considère que les valeurs locatives de la taxe d'habitation sont « figées » et « injustes ». « Mais, comme c'est un produit d'ensemble, si on baisse à un

endroit, on augmente à un autre. Ceux pour qui ça baisse ne diront rien, mais ceux qui verront une hausse hurleront. Donc, tout le monde a toujours renoncé. On ne fait que gérer le statu quo depuis des décennies. On ne peut pas seulement accuser les gouvernements successifs. Nous aussi, les élus, ne sommes pas très courageux, nous portons une large part de responsabilité », explique-t-il. (Le Monde, 15/09/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ◆ Marché – Chiffres – Conjoncture

### Le Livret A : une nouvelle collecte positive

Le 21 septembre, la Caisse des Dépôts a indiqué que la collecte du Livret A progresse, pour le neuvième mois consécutif, avec un gain net de 1,59 milliard d'euros, en août 2017. Son encours tous guichets s'élève ainsi à 271,7 Md€, contre 258 Md€ un an plus tôt. La collecte nette du LDDS se révèle positive le mois dernier de 0,34 milliard pour un encours tous guichets s'élevant à 103,8 Md€ contre 101,3 milliards en août 2016. La collecte de ces deux livrets sur l'ensemble des réseaux atteint donc 1,94 milliard en août 2017, soit un cumul depuis le début de l'année de 14,58 Md€, ce qui porte l'encours total à 375,5 milliards contre 359,3 milliards en 2016. (AEF Habitat & Urbanisme, 21/09/17)

### En bref

**Stabilité des taux de crédit.** Durant l'été, une pause concernant l'évolution des taux de crédit immobilier a été observée. Elle perdure depuis. « Les taux sont restés quasi stables en septembre », indique *Emprunt direct.com*. Le courtier ajoute que des banques ont opté pour des baisses, précisant que « les mouvements opérés par certains établissements conduisent, pour la quasi-totalité des maturités, à une baisse de 5 points de base pour une majeure partie des profils d'emprunteur ». (Les Échos, 15/09/17)

**Enquête : Les Français et leur logement.** Une enquête menée par Immonot.com, le portail immobilier du groupe Notariat Services, révèle que 70,7% des personnes interrogées sont satisfaites de leur logement qui leur apporte bien-être (64,5%) et sécurité (26,8%). De fait, la majorité des sondés (54%) n'envisage pas de changer de résidence dans les cinq ans à venir. En cas de déménagement, les Français sont attirés par l'ancien plus que le neuf et 82,8% d'entre eux affirment ne pas vouloir partager leur logement, à l'exception de leurs enfants. (Le Parisien, 19/09/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ◆ **Marché – Acteurs – Partenaires**

### **OPPOSITION DU CNH ET DE LA CNAF AUX PROJETS DE TEXTES VISANT À BAISSER LES APL PAR SIMPLE ARRÊTÉ**

Jeudi 21 septembre 2017, le Conseil national de l'habitat (CNH) s'est prononcé contre les projets de décret et d'arrêté visant à revoir le mode de calcul des aides au logement (APL), tout comme la Commission d'action sociale de la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) deux jours plus tôt. Les votes de la Cnaf et du CNH étant seulement consultatifs, plusieurs organisations membres du collectif « Vive l'APL », qui manifestaient ce jeudi à La Défense contre cette mesure, se préparent à déposer une requête en référé devant le Conseil d'État dès la publication officielle des textes, indique Manuel Domergue, directeur des études à la Fondation Abbé-Pierre. Elles craignent en effet qu'une fois ce décret publié, toute baisse des APL soit décidée par un simple arrêté, où il suffirait de remplacer le montant du terme forfaitaire de 5 euros par 50 euros par exemple, comme envisagé par le Gouvernement s'agissant du parc social. « *Alors que de petits changements dans les montants des aides au logement sont débattus chaque année au Parlement pendant des heures dans le cadre du Projet de loi de finances (PLF) ou du Projet de loi de finances rectificative (PLFR), il semble incroyable qu'un tel bouleversement passe par un simple arrêté sans que les parlementaires aient leur mot à dire* », ajoute Manuel Domergue. « *Alors que le Gouvernement avait présenté cette baisse des APL de 5 euros comme une mesure d'ajustement de décisions prises par le Gouvernement précédent - ce qu'avait contesté le sénateur (LR) Philippe Dallier dans un rapport publié en août, le décret et l'arrêté ne comportent aucune date de fin* ». « *Pire, le Gouvernement parle de faire des économies en année pleine* » s'inquiète Manuel Domergue. (AEF Habitat & Urbanisme, 21/09/17)

### **LETRE DES ACTEURS DU LOGEMENT RENNAIS À EMMANUEL MACRON**

Nathalie Appéré, maire de Rennes et présidente de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et Emmanuel Couet, président de Rennes Métropole et du Fonds national d'aide à la pierre (Fnap), ont envoyé un courrier au président de la République, dans lequel ils confient leurs inquiétudes sur la politique du logement du Gouvernement. « *En une décennie, plus de 37 000 logements ont été construits dans notre métropole, dont 18 000 logements aidés* », sur tous les segments du marché, sans augmentation de prix, avec des délais d'attente réduits, et sans recours au droit au logement opposable. Or, « *ce cycle vertueux est menacé par les mesures inefficaces et profondément injustes que votre Gouvernement prépare dans l'ombre des arbitrages budgétaires, sans véritable concertation avec les professionnels et les acteurs du secteur* », dénoncent-ils, pointant le danger pour « *l'ensemble du modèle de logement social de notre pays* ». Ils estiment qu'« *une autre réforme du logement est possible, davantage tournée vers les objectifs de cohésion sociale, de mixité, de solidarité* ». Selon eux, « *le modèle rennais, qui combine aides publiques assorties de contreparties, solidarités entre les communes de la métropole, peut nourrir le débat national* ». (Libération, 19/08/17, Ouest France, 20/09/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## ◆ **Monde associatif – Actualité**

### **« VIVE L'APL », UN APPEL QUI FÉDÈRE CONTRE LE GOUVERNEMENT**

Un appel « *Vive l'APL* », lancé par 42 associations de locataires (CLCV, Confédération générale du logement, Droit au logement), caritatives (Secours catholique, Fondation Abbé Pierre, Emmaüs, Armée du salut), d'étudiants (UNEF, FAGE), l'Union sociale pour l'habitat et ses fédérations membres, des syndicats de salariés (FSU, CFDT, CGT), etc. exhorte le Gouvernement à renoncer à ses projets de réduction des aides au logement et à renforcer l'encadrement des loyers du secteur privé, rapporte *Le Monde*. De plus, la Fondation Abbé-Pierre, le Droit au logement (DAL) et l'Union sociale pour

l'habitat appellent leurs adhérents à manifester leur mécontentement face à la baisse mensuelle des APL de 5 euros à partir d'octobre, mentionne *Le Figaro*. En effet, le collectif manifestait, à l'occasion du Conseil national de l'habitat le 20 septembre à la Défense. « *Les APL ne touchent pas que quelques ménages, mais beaucoup de foyers et d'étudiants, ce qui fait supporter l'effort budgétaire aux plus pauvres. C'est une des allocations les plus redistributives et elle n'a pas augmenté depuis dix ans. On n'y touche pas comme ça* », s'indigne Odile Fournier de la Fondation Abbé Pierre. « *La politique du logement est une politique globale complexe, pour laquelle on fait d'abord un diagnostic, pas des petites mesures de gestionnaire qui nous font craindre que l'objectif est économique, très loin des enjeux des quatre millions de mal logés et des neuf millions de pauvres en France* », poursuit-elle. (AFP, 20/09/17, *Le Monde*, *Le Figaro*, *Les Échos*, 21/09/17)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

## ◆ Bâtiment – Urbanisme – Architecture – Développement durable

### LES PROMOTEURS CONSTRUISENT DE PLUS EN PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les promoteurs immobiliers ont construit près de 38 000 Hlm en 2016, soit 39% des 97 000 habitations sociales financées par la Caisse des Dépôts, contre 1% en 2006. Plus le territoire est tendu, plus les bailleurs sociaux recourent aux services des promoteurs. Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, y voit la conséquence « *de la politique foncière des collectivités locales, qui sont en train de démissionner de leur responsabilité qui consiste à bâtir la ville dans le détail. Elles produisent des macrolots qu'elles confient uniquement aux promoteurs* ». Daniel Biard, président du comité exécutif du Groupe Polylogis reconnaît que les acteurs privés construisent plus vite, notamment parce que « *nous sommes soumis aux règles de marchés publics qui ralentissent le processus de construction* ». Les promoteurs ont en outre recours à la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), qui n'a pas d'effet inflationniste. Or, pour Dominique Hoorens, directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat, « *la comparaison n'a de sens que si on prend en compte les frais de gestion* ». (*Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment*, 22/09/17)

### LE PREMIER LOGEMENT SOCIAL CONSTRUIT EN IMPRESSION 3D SORT DE TERRE À NANTES

Le 12 septembre a démarré la construction d'Yhnova, une maison d'habitat social de 95 m<sup>2</sup>, dont la particularité est d'être réalisée à partir d'une imprimante 3D. Ce projet à l'initiative de plusieurs partenaires, dont Nantes Métropole Habitat et la Caisse des Dépôts est né grâce à une technologie de pointe conçue par l'Université de Nantes. L'objectif est de construire des logements à prix abordables, adaptables au terrain, rapidement livrables et à faibles charges d'utilisation. Lors d'une visite sur le chantier expérimental, le 13 septembre dernier, Pascale Chiron, vice-présidente de Nantes Métropole en charge du logement social, a précisé : « *Construire un logement social à partir d'une imprimante 3D... C'est quand même assez unique et impressionnant !* ». La construction de ce bâtiment coûtera au total 195 000 euros hors taxes. Nantes Métropole, qui inscrit ce projet dans sa démarche Nantes Citylab, un laboratoire d'expérimentations grandeur nature lancé en mars dernier sur la ville intelligente, croit en l'avenir de ce nouveau mode de fabrication additive. (*AEF Habitat & Urbanisme*, 14/09/17, *Les Échos* 17/09/17)

### En bref

**IMMOBILIER ET FILIÈRE BOIS.** Le FCBA, l'institut technologique du bois, a organisé la semaine dernière à Bordeaux le salon Woodrise, premier congrès mondial consacré aux immeubles en bois moyenne et grande

hauteur. En 2016, la construction en bois a représenté en France moins de 4 % des logements collectifs, loin du Japon ou du Canada, où la filière emploie près d'un million de personnes. (*Les Échos*, 18/09/17)



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

### RÉACTIONS DE BAILLEURS AUX ANNONCES DU GOUVERNEMENT

Norbert Sirot, président de l'Association des maîtres d'ouvrage sociaux de la Loire (Amos 42), déclare vouloir « rester prudent » face à ces annonces. « Nous ne connaissons pas encore les détails de cette mesure. Mais si nous [les bailleurs sociaux] devons baisser de 50 euros certains de nos loyers, ce serait une catastrophe pour la région », assure le président d'Amos 42, association composée des seize organismes gérant le parc social de la Loire. Et d'ajouter : « Je suis conscient que nous devons tous faire des efforts pour l'économie du pays. Mais réduire les dépenses sur les plus défavorisés, je ne vois pas l'intérêt. Il ne faut pas oublier qu'il y a de l'humain derrière tout ça ». Et de souligner : « Si ces mesures inopportunes sont appliquées, Amos 42 saisira les élus locaux ». De son côté, Xavier Fortinon, président du Conseil départemental des Landes et de XL Habitat, déclare : « Aujourd'hui, un peu plus de la moitié des 10 000 locataires d'XL Habitat touche une aide au logement. [Le Premier Ministre] envisage de baisser de 50 ou 60 euros les APL des locataires Hlm et veut compenser ce nouveau coup de rabot par une baisse équivalente des loyers. Pour XL Habitat, dont les recettes sont exclusivement tirées des loyers, cela signifierait une perte sèche de 3,5 millions d'euros par an. Ce n'est pas sérieux ! ». Et de préciser : « 3,5 millions d'euros, ça représente la totalité des fonds propres avancés par XL Habitat pour construire tous ces logements. Nous n'aurions plus la capacité d'investir. C'est le coup d'arrêt pour les nouvelles constructions, mais c'est aussi l'entretien de résidences au point mort et des chantiers de rénovation énergétique en panne. Force est de constater que la série d'annonces autour du plan logement du Gouvernement vire à la catastrophe ». (*Le Progrès, Sud-Ouest, 15/09/17*)

### BREST MÉTROPOLITE HABITAT S'INSURGE CONTRE LA BAISSSE DES APL

Brest Métropole Habitat (BMH) a donné une conférence de presse, le 19 septembre, pour fustiger le projet du Gouvernement en matière de logement, soulignant que la baisse de l'allocation au logement aurait des conséquences redoutables côté bailleur comme pour les locataires. « On nous dit qu'il ne faut pas crier avant d'avoir mal. Nous le faisons, pour ne pas avoir mal », assure François Cuillandre, président de Brest Métropole Habitat qui ajoute que « jamais le logement social n'a subi une telle attaque ! ». À noter que BMH entend saisir les députés pour protester contre la baisse des APL qui affectera le parc social, car le bailleur affirme que « baisser davantage le loyer, c'est affecter la quasi-totalité de notre capacité d'autofinancement ». (*Ouest France, Le Télégramme, 20/09/17*)

### En bref

**DRÔME.** À Valence, la déconstruction de l'immeuble de logements sociaux, Les Damiers, dans le quartier de Fontbarlettes, a démarré. Elle s'inscrit dans le cadre du plan de rénovation urbaine. La vingtaine de locataires avaient été relogés avant l'été dans le parc Hlm, aux mêmes conditions financières. (*Le Dauphiné Libéré, 21/09/17*)

**HAUTE-GARONNE.** Intervenant sur cinq départements de l'ex-Midi-Pyrénées, la SA Colomiers Habitat table sur la livraison de 550 logements en 2017, dont 50 en accession à la propriété. Et selon le bailleur, « les années 2018 et 2019 verront la réalisation

d'environ 1 300 logements locatifs familiaux, seniors, étudiants, foyers etc. et 200 logements destinés à l'accession sociale à la propriété ». Par ailleurs, Colomiers Habitat a en cours plusieurs chantiers de rénovation, tels que l'opération de La Crabe où a été engagée la rénovation énergétique de 116 logements à Colomiers pour un budget de 6,7 millions d'euros. (*LalettreM.fr, 18/09/17*)

**NORD.** 24 panneaux solaires photovoltaïques sur le toit d'une résidence locative de Tourcoing ont été posés par le bailleur Lille Métropole Habitat. L'installation, dont le coût avoisine les 12 000 euros, est destinée à

assurer l'autonomie énergétique d'une cage d'escalier, notamment pour l'éclairage et la VMC. Si l'expérience s'avère fructueuse, les occupants des seize appartements concernés verront leurs charges pour l'alimentation des

parties communes réduites à zéro. Il ne leur restera à payer que les abonnements au compteur, avant la suppression de ces derniers, par la suite. (*Le Courrier du Logement, 18/09/17*)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

---

## Contact

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