

#685

SYNTHÈSE DE PRESSE

17 MAI • 23 MAI 2024



SOMMAIRE

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat	2
Projet de loi de simplification de la vie économique : inquiétude commune des ESH, Coop'Hlm, EPL et de l'USH	2
EN BREF	2
Politique du logement et de la ville	2
Le ministre Kasbarian au Sénat, l'Assemblée au rapport	2
Loi Logement abordable : suite des réactions des acteurs du secteur	3
EN BREF	3
Marché de l'immobilier, conjoncture et chiffres clés	3
400 000 logements supplémentaires par an d'ici 2030	3
EN BREF	4
Acteurs du logement et partenaires	4
Mobilisés contre le reclassement d'Action Logement en ALS	4
Vers une résidualisation et financiarisation du logement social ?	4
Entretien avec Pascal Boulanger (FPI)	4
EN BREF	4
Architecture, urbanisme et développement durable	5
Bois et matériaux biosourcés : le bilan	5
Vie des régions, actualité des organismes et des collectivités locales	5
Colloque « Les lois sont faites pour l'Île-de-France... vraiment ? »	5
CDC Habitat a largement soutenu le logement en Occitanie.	5
EN BREF	5

Mouvement Hlm – L'Union sociale pour l'habitat

Projet de loi de simplification de la vie économique : inquiétude commune des ESH, Coop'Hlm, EPL et de l'USH

L'article 5 du projet de loi de simplification de la vie économique prévoit qu'en cas de contentieux, tous les contrats de commande publique seront dorénavant rattachés à la juridiction administrative. Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), les coopératives Hlm (Coop'Hlm), les entreprises publiques locales (EPL) ainsi que l'Union sociale pour l'habitat (USH) ont fait part de leur inquiétude dans un courrier commun adressé le 7 mai au ministre de l'Économie et des Finances Bruno Le Maire. Elles redoutent « *une série de conséquences économiques et juridiques particulièrement dommageables* » et dénoncent une « *atteinte à la libre administration des collectivités territoriales, en soumettant à des règles contractuelles administratives des organismes de droit privé qu'elles ont choisis à dessein pour leur souplesse et leur accès à une réglementation agile, notamment en matière de construction* ». Pour Didier Poussou, directeur général de la Fédération des ESH : « *Nous serions notamment bloqués dans la mise en place de programmes en bail réel solidaire et de tous les contrats de promotion immobilière pour la Vefa* », ajoutant notamment qu'« *au moment où il faut concentrer toutes nos énergies à construire plus, cela risque de nous contraindre à un surcroît de normes qui réduira encore les investissements* ». (AEF Info, 21/05/24)

EN BREF

FNAR. Le jeudi 23 mai, à l'occasion de son assemblée générale, Jean-Luc Vidon a été réélu à la présidence de la Fédération nationale des associations régionales Hlm. Directeur de la responsabilité sociale, environnementale et territoriale d'ICF habitat, il avait été élu, en septembre 2021, pour un premier mandat de président de la Fnar, succédant à Denis Rambaud. (AEF Info 23/05/24)

Prix d'architecture du projet citoyen. L'Union nationale des syndicats français d'architectes organise le 23^e Prix d'architecture du projet citoyen. Il comporte deux catégories : Générale et Hlm, cette dernière ayant été co-développée avec l'Union sociale pour l'habitat (USH). La remise du prix de la catégorie Hlm aura lieu à Montpellier en septembre en marge du Congrès Hlm. (traitsurbains.fr, 21/05/24)

Politique du logement et de la ville

Le ministre Kasbarian au Sénat, l'Assemblée au rapport

Hasard des calendriers, Le ministre en charge du Logement, Guillaume Kasbarian, était auditionné par les sénateurs sur son projet de loi Logement abordable, alors même que la mission d'information transpartisane de l'Assemblée nationale sur l'accès des Français à un logement libre et à la réalisation d'un parcours résidentiel durable rendait ses conclusions. Du côté de l'Assemblée, la recommandation est d'adopter une approche territorialisée des politiques du logement et de définir des objectifs de construction en fonction de la typologie des publics bénéficiaires. On retiendra également parmi les 35 propositions avancées d'accorder plus de responsabilités et de libertés aux collectivités territoriales, de prioriser les constructions de logements dans le déploiement de la stratégie ZAN, d'instaurer une aide forfaitaire pour les maires bâtisseurs, d'encourager l'accès à la propriété pour les jeunes. Plus largement, la mission d'information transpartisane de l'Assemblée appelle à « *un choc d'offre en faveur du logement social et abordable* ». Pour ce faire, il s'agira de revenir sur la RLS pour redonner 1,3 milliard d'euros de capacité d'investissement annuelle aux organismes Hlm. La TVA à 5,5% serait quant à elle à étendre à l'ensemble de la production de logements sociaux et conventionnés, la contribution de l'État au fonds national des aides à la pierre (Fnap) à augmenter. Le financement du logement social pourrait également se voir conditionné pour partie à la mobilité des locataires. La commission plaide aussi pour organiser plus activement la mobilité des ménages en sous-occupation au sein du parc social, mettre en place une garantie universelle des loyers, supprimer progressivement les avantages fiscaux pour les locations meublées et à plus long terme toute distinction fiscale entre location meublée et non meublée, ou encore généraliser la taxe sur les logements vacants et augmenter la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Pendant ce temps, devant le Sénat, Guillaume Kasbarian a présenté son projet de loi Logement abordable, dans un contexte de baisse des transactions immobilières et de difficultés croissantes à se loger dans le parc locatif. Mesure phare et la plus polémique, celle de partager le quota SRU entre logement social et logement locatif intermédiaire (LLI). (Public Sénat, 16/05/24 ; La Tribune, 17/05/24 ; AFP, 16/05/24 ; AEF Info, 16/05/24 ; Batiactu, 21/05/24)

Loi Logement abordable : suite des réactions des acteurs du secteur

Les quatorze articles présentés par Guillaume Kasbarian, ministre délégué en charge du Logement, pour son projet de loi Logement abordable ne portent pas de vision stratégique, estiment les critiques. L'article 8 en particulier a fait bondir la CLCV. Il autorise les bailleurs sociaux à revoir et aligner leurs loyers sur ceux du neuf au moment de la relocation. Autres points d'achoppement : l'abaissement des seuils déclenchant l'application d'un surloyer. L'annonce du ministre de « *la fin du logement social à vie* » suscite aussi des réactions négatives. Guillaume Aichelmann de la CLCV rectifie : « *C'est un mythe ! Sous prétexte de favoriser l'accès au logement, le Gouvernement va favoriser l'expulsion de près de 40 000 locataires Hlm qui, d'après lui, dépasseraient les plafonds. Or seulement 3 % des locataires dépassent les plafonds, et non 8 % comme l'avance le ministre, et moins de la moitié les dépasse de plus de 20 % et paie donc un surloyer.* » Cette révision de l'application des surloyers inquiète la CLCV : « *Certaines personnes qui auront à payer un surloyer risquent de se trouver en difficulté. On sait déjà qu'un locataire du parc social sur cinq était en retard de paiement de loyer à la fin 2022, selon une enquête de janvier 2024 de l'USH.* » La Fondation Abbé-Pierre alerte pour sa part sur les difficultés que risquent de rencontrer les personnes âgées ou proches de la retraite pour se reloger. De leur côté, les ESH et Procvivis ont déclaré accueillir « *avec intérêt les dispositions du projet de loi Logement Abordable qui visent à faciliter la production de logements abordables, sociaux et intermédiaires. Produire du logement social et retrouver un parcours résidentiel ascendant est aujourd'hui une nécessité pour répondre aux enjeux du logement et à ceux de la cohésion sociale dans nos villes et sur l'ensemble de nos territoires. Mais on ne peut se limiter aux bornes des critères de définition réglementaire et des types de logement pour développer une politique du logement républicaine et porteuse d'avenir pour tous. La loi SRU est porteuse de cet idéal de mixité et de République qui est au cœur de la mission de nos organismes tant dans leur production de logement abordable, social comme intermédiaire que dans une accession sociale à la propriété ou à prix maîtrisé.* » (L'Agefi Actifs, 05/24 ; jeanmarcmorandini.com, 16/05/24 ; Les Petites Affiches du Haut-Rhin, 12/05/24 ; NewsTank Cities, 17/05/24, France Info, 21/05/24)

EN BREF

Le Sénat a adopté un panel de mesures visant à réguler les locations touristiques face à la crise du logement. Environ 800 000 logements y sont dédiés. Cette initiative vise à rétablir l'équilibre sur le marché, évitant ainsi la pénurie de logements pour les locataires à long terme. Les règles seront révisées pour favoriser la rénovation thermique et la fiscalité. L'abattement fiscal a ainsi été ramené à 30 % contre 50 % à 71 % auparavant. Le droit de propriété a prévalu en revanche : les maires n'auront pas la latitude d'abaisser de 120 à 90 jours le nombre de jours de location d'une résidence principale. (La Tribune, 23/05/24 ; France Info, 22/05/24)

Le maire de Grigny, Philippe Rio, signe une tribune sur « le mythe d'une France de

propriétaires ». « *La vérité, c'est que notre pays manque cruellement de logements, notamment dans une société où l'on se sépare, où l'on divorce et où l'on se met en quête d'un logement avec un salaire au lieu de deux. Et, cerise sur le gâteau, pour gérer la pénurie de logements sociaux, cette nouvelle donne un pouvoir d'attribution de logements sociaux au maire, soit une grande porte ouverte au clientélisme électoral et à la préférence nationale pour le RN, qui nourrit de grandes ambitions pour les élections municipales de 2026.* » (L'Humanité, 23/05/24)

En ligne depuis le 15 mai, la plateforme Orfel visant à recenser le foncier de l'État « mobilisable pour le logement » affiche déjà 327 sites. Cet inventaire fera désormais l'objet d'une actualisation en temps réel. (AEF Info, 21/05/24)

Marché de l'immobilier, conjoncture et chiffres clés

400 000 logements supplémentaires par an d'ici 2030

Dans une étude publiée le 21 mai, l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'École supérieure des professions de l'immobilier (Espis) indiquent que la France aura besoin d'environ 400 000 logements supplémentaires chaque année d'ici 2030. Cette demande est majoritairement due à une baisse du nombre d'individus par foyer, ce que les auteurs de l'étude nomment le desserrement des ménages, en raison des divorces et du vieillissement de la population. La crise du secteur de la construction, liée à la flambée des prix des matériaux causée par la pandémie de Covid-19 et la crise énergétique, ainsi que la hausse des taux d'intérêt et des normes environnementales plus strictes, rend cette situation plus complexe. Pour le ministre en charge du Logement Guillaume Kasbarian, la baisse des taux d'intérêt, repassés sous la barre des 4 %, est à prendre comme un signe encourageant, bien que le logement reste en crise. (La Tribune, 22/05/24 ; BFM Business, 22/05/24)

EN BREF

Collecte du Livret A. En avril, la collecte du Livret A a légèrement reculé pour s'établir à 1,48 milliard d'euros, contre 2,33 milliards un an plus tôt et 1,53 milliard au mois de mars. Le LDDS affiche pour sa part une collecte de 760 milliards, en baisse également comparé aux 910 millions du mois de mars. (AEF Info, 22/05/24)

QPV. L'Insee a publié le 22 mai une étude dans laquelle elle décrypte les trajectoires résidentielles des habitants des quartiers

prioritaires de la politique de la ville (QPV). Principal enseignement : 53 % ont déménagé au moins une fois en neuf ans, une proportion assez proche de celle des locataires du parc Hlm. Ces déménagements se font généralement dans un périmètre restreint, souvent vers un autre logement social. Les décohabitations familiales sont plus tardives également, en raison d'un plus faible niveau de diplômes et de la fragilité financière des jeunes sur le marché du travail. (AEF Info, 22/05/24)

Acteurs du logement et partenaires

Mobilisés contre le reclassement d'Action Logement en ALS

Action Logement peut compter sur le soutien des partenaires sociaux. « *Le reclassement d'Action Logement Services en administration publique, s'il devait être confirmé par un arrêté du ministre des Comptes publics, portera un grave préjudice au logement abordable et durable des salariés, notamment les plus modestes* », préviennent d'une même voix la CPME, le Medef, la CFTD, la CFE-CGC, la CFTC, la CGT et la FO, gestionnaires du groupe Action Logement. Ils « *demandent solennellement au Gouvernement de surseoir à toute décision impactant les capacités d'investissement du groupe. À l'heure où, dans notre pays, les besoins en logements abordables sont importants sur tous les territoires, il est plus que jamais nécessaire de préserver les capacités d'investissement d'une structure qui fait, chaque jour, la preuve de son utilité sociale et de son efficacité économique. Si la capacité d'emprunt du groupe est drastiquement limitée, les salariés des entreprises de notre pays seront les premières victimes d'une offre de logements sociaux et intermédiaires en chute libre.* » Par ailleurs, elles « *appellent l'État à respecter les engagements pris dans la convention quinquennale 2023-2027, [...] qui prévoit un recours à un endettement maîtrisé. Il n'est pas acceptable de faire peser une telle incertitude à une structure qui démontre chaque jour, grâce à l'engagement de ses 2 600 collaborateurs, sa capacité à agir efficacement sur tous les territoires.* » (AEF Info, 17/05/24 ; AFP, 17/05/24 ; Batiactu, 21/05/24)

Vers une résidualisation et financiarisation du logement social ?

Une journée d'études au CNRS a réuni chercheurs en sciences sociales, économistes, sociologues, géographes et politistes autour du projet de loi Logement abordable. « *Les dispositions de ce projet de loi risquent d'amplifier la crise du logement à laquelle elles prétendent répondre* », alertent-ils. Et d'énumérer les risques qui se profilent : une « *résidualisation du logement social* » ; le logement locatif intermédiaire (LLI) comme « *laboratoire de la financiarisation du logement social* » ; des garde-fous « *clairement insuffisants* » pour éviter une ségrégation sociale lors de l'attribution des logements sociaux ; l'inscription dans la loi d'une « *préférence communale* » qui « *va un peu plus loin dans la licence de pouvoir discriminer* ». Pierre Madec, économiste à l'OFCE conclut : « *Ce double quinquennat est marqué par des coupes budgétaires successives dans des pans entiers de la politique du logement. On n'a jamais eu aussi peu de points de PIB consacrés au logement et ce projet de loi n'investit pas un euro supplémentaire en faveur du logement.* » (Batiactu, 17/05/24)

Entretien avec Pascal Boulanger (FPI)

Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI), décrypte les raisons de la crise de l'immobilier sans précédent que nous traversons depuis plusieurs années maintenant. Pascal Boulanger plaide pour recréer un choc non pas de l'offre mais de la demande, rappelant qu'aujourd'hui, ce sont les promoteurs eux-mêmes qui retirent des offres du marché. Interrogé sur le projet de loi du ministre délégué en charge du Logement, Guillaume Kasbarian, il concède qu'il va dans le bon sens « *mais ce n'est pas du tout à la taille de l'enjeu* ». Pour redonner du souffle aux promoteurs et au logement, il appelle à aider les maires bâtisseurs, ainsi qu'à instaurer une exonération temporaire de droits de donation ou de succession sur tout logement neuf acheté. La FPI lance par ailleurs un ultimatum au Gouvernement : « *L'été sera chaud.* » S'il faut se mobiliser au point d'envisager des actions de blocage, Pascal Boulanger ne l'exclut pas. (BFM Business, 17/05/24)

EN BREF

Une étude de la Fondation Abbé-Pierre publiée le 16 mai constate une recrudescence des « Tanguy », ces jeunes adultes vivant chez leurs parents. Entre 2013 et 2020, ils sont passés de 4,67 à 4,92 millions.

La Fondation pointe une difficulté croissante des jeunes à se loger, ainsi que des salaires trop faibles. (La Tribune, 17/05/24 ; Batiactu, 17/05/24 ; huffingtonpost.fr, 16/05/24)

Architecture, urbanisme et développement durable

Bois et matériaux biosourcés : le bilan

Le salon Norbat a été l'occasion de dresser un premier bilan de la massification du recours au bois et aux matériaux biosourcés dans la construction et la réhabilitation. Pour mémoire, les volumes envisagés sur cinq ans à compter de 2023 sont de 260 000 m² en construction et 300 000 m² en réhabilitation. Pour cette première année de transition, les objectifs ont déjà été dépassés de 26 %. « *Les maîtrises d'ouvrage que sont les bailleurs sociaux montrent la voie.* » (La Voix du Nord, 18/05/24)

Vie des régions, actualité des organismes et des collectivités locales

Colloque « Les lois sont faites pour l'Île-de-France... vraiment ? »

AEF Info et l'Aorif organisent un colloque le 24 mai prochain sur le thème : « *Les lois sont faites pour l'Île-de-France... vraiment ?* » Y participeront notamment Eric Dubertrand, directeur interrégional Île-de-France de CDC Habitat social, Stéphane Dauphin, directeur général de Seqens, et Benoît Zeller, directeur opérationnel de l'Anru. A cette occasion, AEF info interroge des élus franciliens de tous bords sur leurs attentes, Philippe Dallier, maire des Pavillons-sous-Bois, plaide pour confier à la Métropole du Grand Paris la compétence logement. « *Le logement pourrait être une des politiques qui fasse l'objet d'une véritable décentralisation, mais je crains de ne jamais la voir... Que finance l'État aujourd'hui dans ce domaine, à part la TVA à taux réduit ? Dans le budget de l'État il n'y a quasiment plus de crédits pour le logement. Que fait l'État sinon définir des schémas, fixer des objectifs ? La Drihl ne produit pas un logement ! En Île-de-France, je serais favorable à ce que la Métropole du Grand Paris porte la politique du logement, à partir du moment où elle est capable d'engager un rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest, et de porter des financements. Il faut une politique à l'échelle de la métropole, et surtout pas des établissements publics territoriaux, pour veiller à ce rééquilibrage et organiser la péréquation des aides. Mais une décentralisation à cette échelle exige une réforme institutionnelle dans la région pour instituer une Métropole du Grand Paris puissante, avec une majorité élue et des moyens. L'empilement des couches existant n'est pas efficace.* » (AEF Info, 17/05/24 ; AEF Info, 23/05/24)

CDC Habitat a largement soutenu le logement en Occitanie.

Pour Jérôme Farcot, directeur interrégional de CDC Habitat Sud-Ouest « *2023 a notamment été marquée par la commande de 3 800 logements en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine grâce au plan de soutien du groupe CDC Habitat, principalement en logements intermédiaires et situés sur les territoires tendus, et ces 3 800 logements représentent 22 % de l'engagement national* ». Il précise que « *3 000 de ces logements sont en Occitanie, environ 70 % en LLI et 30 % en LLS, ce qui représente un plan d'investissement de plus de 500 millions d'euros.* » (La Tribune, 18/05/24)

EN BREF

La métropole lilloise a vu son périmètre de QPV s'étendre pour la période 2024-2030. 42 % des habitants pauvres de la métropole y résident, sachant qu'un habitant sur cinq vit sous le seuil de pauvreté. (La Voix du Nord, 21/05/24)

À Lourdes, le projet de renouvellement urbain de l'Ophite fait partie du contrat TLP Engagemnt quartiers 2030. Les opérations de relogement des habitants en vue des premières démolitions ont commencé. 56 logements seront démolis d'ici la fin de l'année, et l'ensemble des bâtiments d'ici fin 2029. (La Dépêche du Midi, 21/05/24)

Mayenne Communauté a déboursé 1,7 million d'euros pour 600 logements entre 2018 et 2023. Cela a notamment contribué « *à la construction de 167 logements en faveur de la mixité* », « *au renouvellement de 100 logements de bailleurs sociaux et communaux* », enfin « *à la rénovation de 350 logements privés* ». (Ouest France, 20/05/24)

À La Roche-sur-Yon, Vendée Habitat a investi plus de 15 millions d'euros dans la réhabilitation du quartier de la Vigne-aux-Roses. Ce quartier Hlm compte 12 bâtiments et 554 logements. (lesechos.fr, 17/05/24)

Retrouvez toute l'actualité du secteur dans [Actualités Habitat](#)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Contact

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