

Compte-rendu du Comité Technique de l'URHlm – délégation de Limoges

Vendredi 2 décembre (9 heures 30 – 12 heures)

3 rue Montyon à Limoges

Présents :

M. Cyrille KERVRAN, Saint-Junien Habitat
M. Denis LAROUSSE, La Maison Familiale Creusoise
Mme Céline MOREAU, Limoges Habitat
M. Frédéric PICARD, Odhac 87
M. Frédéric SUCHET, Creusalis
Mme Sandrine ROTZLER, URHlm en Nouvelle-Aquitaine – délégation de Limoges

Excusés :

Mme Elodie AMBLARD, Noalis
M. Jean-Christophe ATTARD, Corrèze Habitat M. Bachir CHORFI, scalis
Mme Valérie BONIFACE, CDC Habitat
M. Norbert BONNAFOUS, Polygone
M. Baptiste CHARRIER, Coprod
M. Pierre GUICHARNAUD, Brive Habitat
M. Jean-Philippe HOUSSAY, Egletons Habitat

Ordre du jour de la réunion :

Rencontre avec les référents territoriaux de la Banque des Territoires, Nicolas Joyeux et Corinne Fourment

- Présentation du PLUS HORIZEN
- Point sur l'éco-prêt et la réhabilitation énergétique
- Nouveaux critères d'analyse des opérations
- Parcours garant
- Services digitaux
- Temps d'échanges

Comité Technique :

- Actualité nationale du logement social
- Actualité régionale
- Actualités en Corrèze, Creuse et Haute-Vienne
- Questions diverses

En raison d'indisponibilités et de contraintes de dernière minute d'intervenants et de participants, l'ordre du jour a dû être adapté et modifié.

1. Intervention de la Banque des Territoires

Cf. document joint présenté par Corinne Fourment.

Pour soutenir la construction de logements neufs, la Banque des Territoires a lancé en août 2022, avec l'accord du Ministre de l'Economie et des finances et en lien avec le Ministre du logement, le **nouveau prêt PLUS Horizen** composé d'un taux fixe de marché pendant 5 ans, et d'un taux indexé au livret A +0,60 % sur une deuxième phase de 30 ans minimum. En zone tendue, ce financement pourra aller jusqu'à 80 ans. La Banque des Territoires mobilise une enveloppe de 1 milliard d'euros pour ce nouveau prêt qui constitue un dispositif transitoire ouvert jusqu'à fin 2023.

Les Directeurs Généraux indiquent que ce taux d'emprunt est relativement élevé et qu'ils peuvent, par ailleurs, bénéficier d'offres plus attractives. Ils s'interrogent également au sujet des intérêts compensateurs.

D'autre part, dans un contexte marqué par les crises inflationniste et énergétique, le secteur HLM, doit relever le défi capital de conjuguer cohésion sociale et verdissement du parc immobilier. En tant que premier financeur de ce secteur, la Banque des Territoires souhaite continuer à soutenir les efforts des bailleurs en matière de construction neuve, de réhabilitation et de performance énergétique. Pour accélérer la rénovation énergétique et en accord avec l'Etat, **la Banque des Territoires prolonge son offre d'Eco-prêt**, et réhausse l'enveloppe à 6 Md€ sur les cinq prochaines années (2023-2027). Le plafond de prêt, actuellement de 22 000€ par logement, devrait être significativement relevé à 27 000 € par logement. Cette nouvelle génération d'Eco-prêt permet de donner la priorité au traitement des passoires thermiques, à la baisse des émissions de gaz à effet de serre et aux rénovations les plus ambitieuses.

En outre, la Banque des Territoires souhaite soutenir les projets les plus ambitieux de « **seconde vie du bâti** », plus respectueux en carbone, en foncier et en énergie, que la construction neuve. L'objectif : redonner 50 ans de vie à un bâtiment, en réhabilitant en profondeur tout le bâtiment à l'exception du squelette et des parties porteuses qui sont conservés. La Banque des Territoires a pour objectif de lancer avec tous les partenaires impliqués une expérimentation en 2023 en proposant un dispositif de financement adapté et attractif.

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) vise la neutralité carbone d'ici à 2050, impliquant une rénovation performante et durable du parc social. Afin d'enrichir les outils mobilisables par les organismes Hlm dans la construction de leurs stratégies patrimoniales, il est proposé de constituer une brique complémentaire en vue d'une « Seconde Vie » du bâti traité, avec 50 ans de vie nouvelle. Elle devra mobiliser des dispositifs financiers et fiscaux proches du neuf.

La Banque des Territoires s'engage également avec l'USH, Enedis et GRDF, à développer **Prioréno logement** social, un outil d'intelligence artificielle qui permettra aux bailleurs de visualiser la consommation énergétique de leurs bâtiments et les rénovations à prioriser.

Enfin, la fixation du taux du **Livret A** dépend de l'application d'une formule qui conduit actuellement à une anticipation de 3 % à 3,5 % pour 2023. Si c'était bien le cas, avec un passage de 0,5 % (situation relevée encore en janvier 2022) à 3,5 %, le taux du Livret A connaîtrait une hausse d'un niveau et d'une rapidité quasiment inédits depuis l'existence du livret. Une hausse de trois points du taux appliquée à un encours de l'ordre de 150 Mds€ entraîne une hausse considérable du volume d'intérêts annuels dus de 4,5 Mds€. Compte tenu des caractéristiques des prêts, l'impact de cette hausse des coûts financiers liés à la dette se lira différemment selon qu'on l'appréhende par l'effet des flux d'annuités (intérêts et remboursement de dette) réels sur la trésorerie, ou au travers de celui des seuls intérêts dus sur les résultats d'exploitation.

Même si l'impact en trésorerie pourrait apparaître relativement limité, les ratios de gestion et de santé financière des organismes en ressortiront, autour de fortes disparités, très dégradés notamment en 2023 et 2024 ce qui pourrait remettre en question leurs investissements en production et en réhabilitation.

Les échanges ont également porté sur l'adaptation des logements en direction des personnes âgées et du dégrèvement de TFPB, sur le soutien global aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux, tout au long du cycle de vie de leurs opérations situées dans les quartiers de la politique de la ville (PPU et prêts renouvellement urbain).

2. Actualité nationale du logement social

Crise de l'énergie

Charte entre le Mouvement Hlm et les Associations de locataires : « 14 mesures pour accompagner les locataires Hlm face à la crise énergétique ».

Un accord a été signé entre l'USH, les Fédérations et 4 associations de locataires (CSF, AFOC, CLCV, CGL – la CNL n'est pas signataire) pour encourager les bonnes pratiques dans les organismes et porter des demandes communes aux pouvoirs publics.

Pour la majeure partie des participants au Comité Technique, ceux-ci indiquent que les contrats de fourniture courent encore et ne seront pas arrivés à échéance en 2022. Ainsi, les fournisseurs n'ayant pas sollicité de révision des contrats, l'impact de la hausse du coût de l'énergie est, pour part, maîtrisé à ce jour. De plus, l'année 2022 a bénéficié d'une météo plutôt clémente, permettant aux bailleurs sociaux de retarder la période de chauffe, celle-ci étant intervenue plutôt en novembre.

Les Directeurs Généraux considèrent que les relations avec les locataires sont actuellement apaisées.

Les Directeurs Généraux échangent également autour des provisions pour charges qui ont été augmentées et ils font part de leur inquiétude face à une éventuelle hausse des impayés de loyers à l'occasion de la régularisation qui devrait intervenir à la fin du 1^{er} semestre 2023. Certains d'entre eux ont intégré cette hypothèse dans leur budget 2023.

Ils notent que les conséquences du contexte économique et social risquent d'être davantage visibles en 2024.

Des bailleurs sociaux ont intégré la publication de bonnes pratiques dans leurs organes de communication (journal des locataires, courriers, etc.). Des plans de sobriété ont aussi été adoptés au sein même des organismes Hlm.

Document présenté : note de l'USH relative au fonctionnement du bouclier tarifaire gaz « habitat collectif »

Fonds Énergie Action Logement

Ce fonds est géré par l'association en charge de l'accompagnement social des publics fragiles, **Soli'AL**. Ce fonds n'est pas seulement réservé aux bailleurs, filiales d'Action logement, mais également aux bailleurs qui sont membres (ou souhaitent le devenir) de Soli'AL.

Les principes généraux du fonds, d'adhésion, de mobilisation et les critères d'éligibilité sont abordés en Comité Technique.

L'USH a mis en place :

- Un dossier dédié à l'Energie : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/dossier-energie/sobriete>
- Ainsi qu'un [espace collaboratif dédié à ces questions](#) (accessibles aux organismes Hlm avec identifiants d'accès au site USH)

Une FAQ dédiée au fonds Energie d'Action logement sera prochainement mise en place. L'information sera publiée sur l'espace collaboratif.

Le Comité Technique demande à l'URHlm de lui adresser le support présenté par Action Logement, lors du webinaire du 9 novembre, portant sur ce sujet (*cet envoi a été réalisé le 2 décembre 2022*).

Il souhaite également pouvoir évaluer le « retour sur investissement » entre l'abondement du fonds et la prise en charge bénéficiant aux locataires.

Situation des locataires soumis à une obligation de quitter le territoire français (OQTF)

Une instruction a été adressée le 17 novembre 2022 par le Ministre de l'Intérieur aux préfets et aux directeurs généraux de la police nationale, de la gendarmerie nationale et des étrangers en France. Cette instruction vise à améliorer l'exécution des obligations de quitter le territoire français (OQTF) et au renfort des capacités de rétention.

Les bailleurs sociaux présents à la réunion convoquée par la Préfète de la Haute-Vienne font un retour des échanges. Ils ont pu s'appuyer sur la note juridique de l'USH, portant ainsi à la connaissance des services de l'Etat les obligations réglementaires :

- Les bailleurs n'ont pas compétence pour enquêter sur les titres de séjour après attribution des logements ni pour demander la résiliation du bail en cas de perte du titre de séjour au cours de la location.
- Ils ne disposent d'aucune légitimité pour constituer des fichiers de locataires en situation d'OQTF. Ils ne peuvent communiquer aux préfets les données personnelles de leurs fichiers locataires qu'en cas d'enquête de police judiciaire.
- Ils s'interrogent également au sujet du repérage voulu par la Préfecture, notamment dans les situations de sous-location et d'hébergement.

Une nouvelle réunion devrait être organisée en Haute-Vienne, début 2023.

NB. Les aides de la CAF sont suspendues pour les locataires soumis à une OQTF.

3. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

Programmation Hlm

Système d'information des aides à la pierre (SIAP)

Pour répondre à l'obsolescence technique et fonctionnelle des applications SPLS-Galion (instruction des demandes de financement des logements locatifs sociaux) et EcoloWEB (instruction des conventions APL), le ministère en charge du Logement (DGALN / DHUP) a décidé de les remplacer, dès 2023, par une plateforme commune dénommée "Système d'information des aides à la pierre" (SIAP).

SPLS ne sera plus fonctionnel en 2023 et des sessions de formations devraient être organisées à l'attention des bailleurs sociaux de janvier à juin 2023, avec un déploiement de l'outil en **mars 2023**. Les habilitations seront gérées par les services de l'Etat (Dreal).

Une réunion d'information est organisée avec les services de l'Etat le 7 décembre, de 9h à 11H en visio.

Le Comité Technique prend note de ces évolutions.

Actualisation de l'observatoire de la performance énergétique du parc social

En 2019, l'Union Régionale Hlm a lancé une étude sur la performance énergétique du parc social et les réhabilitations thermiques en Nouvelle-Aquitaine, avec le bureau d'études Altéréa, en partenariat avec le Conseil Régional et la Banque des Territoires.

Dans son plan d'action 2022, l'Union Régionale Hlm a débuté les travaux permettant l'**actualisation des données** afin de prendre en compte les opérations de réhabilitations réalisées depuis la précédente enquête, ainsi que les évolutions du parc.

Le document excel complété en 2019 a été adressé le 8 novembre 2022, à l'ensemble des adhérents. **La mise à jour de ce document est attendue pour le 10 mars 2023.**

Le Comité Technique prend note de cette action.

Groupe de travail « Marges locales » et politique de loyers

Le **15 septembre 2022**, la délégation de Limoges a réuni les bailleurs sociaux de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute-Vienne pour échanger autour des « marges locales », celles-ci étant devenues obsolètes en raison des évolutions réglementaires, notamment en lien avec la performance énergétique, et économiques. Un compte-rendu de la réunion ainsi que les grilles modifiées ont été adressées dès le **16 septembre** aux adhérents, pour relecture et modifications éventuelles.

Ce sujet a également été abordé lors du Comité Technique du **7 octobre 2022**.

Comme sollicité par le Comité Technique d'octobre, des demandes de rencontres ont été adressées à chacune des DDT pour aborder les marges locales.

La première réunion s'est déroulée le **16 novembre 2022** avec la DDT de la Haute-Vienne. Un consensus a été trouvé autour des critères, une nouvelle réunion sera programmée début 2023 afin d'aborder les taux et le plafond des marges.

Une deuxième réunion s'est déroulée le **24 novembre 2022** avec la DDT de la Corrèze. Des débats ont eu lieu autour de certains critères (AA et BBC / logements adaptés aux personnes âgées) et des taux. Une proposition devrait parvenir aux bailleurs sociaux au 1er trimestre 2023.

La dernière réunion est fixée au **9 décembre 2022** avec la DDT de la Creuse.

Guide des élus

Dans son plan d'actions 2022, l'URHlm est à l'initiative d'un document à destination des élus dont l'objectif est de porter à connaissance, les activités parfois méconnues des organismes de logement social, et plus généralement le panorama des capacités d'interventions des organismes.

Une conférence de presse aura lieu le 6 décembre 2022.

Actions de lobbying auprès des Députés

Lors des dernières réunions des instances de l'URHlm, il a été fait l'inventaire de l'ensemble des députés de Nouvelle-Aquitaine, élus lors des élections législatives de juin 2022. Des rencontres avec la Présidente de l'URHlm ont eu lieu et d'autres sont programmées.

Grille de vétusté

Les locataires ont à présent le droit de choisir la grille d'abattement des indemnités de remise en état lors de la sortie des logements la plus favorable à l'échelle d'un département, même si ce n'est pas celle proposée par leur bailleur.

Un protocole d'accord a été signé en Gironde et a été présenté, ainsi que la grille, lors d'une réunion régionale, le 21 octobre.

Suite à cette réunion, il est convenu avec le Comité Technique d'envisager un groupe de travail sur ce sujet, réunissant les bailleurs sociaux de Corrèze, de Creuse et de Haute-Vienne. Ce groupe de travail devrait se dérouler au 1^{er} trimestre 2023 et les modèles de grilles de la Gironde et ceux des organismes qui souhaitent les partager, seront adressés en amont.

4. Actualités départementales en Corrèze, Creuse et Haute-Vienne

Fichiers partagés de la demande en Haute-Vienne et de la Corrèze

Un point d'étape au 2 décembre 2022 est présenté au Comité Technique

CIL et CIA

Le **6 octobre 2022** s'est tenue la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Limoges Métropole. Lors de cette séance plénière, le bilan annuel des attributions de logements sociaux dans le cadre de la Convention intercommunale d'attributions (CIA) et la présentation du projet de Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logements sociaux (PPGDID) ont été réalisés.

Les travaux devraient reprendre en Corrèze au **1^{er} trimestre 2023**.

PPGDID

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) a été instauré par l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

Le PPGDID découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

Des réunions ont été organisées par Limoges Métropole pour aborder l'élaboration du PPGDID (cotation, Service d'Information et d'Accueil du Demandeur de Logement (SIADL) et l'URHlm a réuni les bailleurs sociaux du territoire dans la cadre de la concertation (une contribution de l'URHlm a été adressée le 24 août au service Habitat de Limoges Métropole et suite à une nouvelle proposition de Limoges Métropole, une nouvelle contribution a été adressée le 26 octobre 2022).

Cotation et gestion en flux

L'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a proposé une grille de cotation commune aux bailleurs sociaux régionaux, avec simulateur. Cette grille a été adressée et testée par l'ensemble des partenaires Etat, EPCI et ALS. Cette grille a été adoptée dans le cadre de plusieurs PPGDID (ex. Limoges Métropole)

Une **phase de test** s'est déroulée, à la fin du 2^{ème} trimestre 2022, auprès de bailleurs sociaux volontaires sur le territoire de Limoges Métropole et via le SPTA (fichiers partagés de la demande), avec l'appui de l'Afipade. Cette phase de test s'étend désormais, sans qu'elle soit rendue visible aux demandeurs dans un premier temps, à l'ensemble des organismes et de leurs collaborateurs au 2nd semestre 2022 pour une **mise en place effective au 1^{er} trimestre 2023**.

Dans le même temps, l'URHlm et Limoges Métropole ont élaboré un **plan de formation** des chargés d'accueil et de clientèle (**65** collaborateurs à former). Le contenu, les groupes, le format et les modalités de mise en œuvre ont été présentés aux bailleurs sociaux le 1^{er} décembre 2022. Les sessions de formation, d'une durée maximale de 2 h, se dérouleront **tous les vendredis à compter de janvier 2023 jusqu'à début février**.

5. Questions diverses

Démarche en Haute-Vienne d'observation sociale et de pilotage de la réduction du sans-abrisme

Le 18 octobre 2022, la délégation de Limoges de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a participé à un atelier d'observation sociale et de pilotage de la réduction du sans-abrisme à l'initiative de la DDETSPP de la Haute-Vienne, appuyée par l'association Action Tank Entreprise & Pauvreté, en présence de l'AS 87, du SIAO, d'Adoma et d'associations d'intermédiation locative.

L'ambition est la réduction du nombre de ménages sans-domicile sur le territoire de Limoges Métropole. Ensemble, les partenaires ont évoqué les besoins en logements de ces publics, sur la base d'un diagnostic et ont abordé les pistes de travail à mettre en œuvre pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement. Dans le cadre de ces travaux, l'URHlm a réuni les bailleurs sociaux du territoire le 8 novembre afin d'élaborer une contribution laquelle a été adressée à la DDETSPP 87 et à Action Tank Entreprise & Pauvreté, le 21 novembre 2022. Une nouvelle réunion est programmée le 30 novembre 2022.

Réunion régionale « sûreté et tranquillité résidentielle »

Une réunion régionale a été organisée par l'URHlm, le 30 novembre dernier, en visio-conférence, en présence d'Emilie Vasquez, Responsable du département des politiques de sûreté et tranquillité résidentielle de la Direction des politiques urbaines et sociales de l'USH.

Une nouvelle réunion devrait être proposée par l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine, au 1^{er} trimestre 2023, à la parution du guide de recommandations sur la mobilisation de dispositifs de présence et de vidéo-surveillance sur le parc social, réalisé par l'AORIF en partenariat avec l'USH.

Point agenda (sous réserve de modifications éventuelles)

L'agenda prévisionnel des réunions est présenté au Comité Technique (jusqu'à février 2023).

Les Directeurs Généraux souhaitent une nouvelle réunion du Comité Technique début février 2023.

Aucune autre question diverse n'est soulevée, la séance est levée à 12 h.