

COMITE TECHNIQUE – URHlm en Nouvelle-Aquitaine – délégation de Limoges

Jeudi 19 mai 2022

Ordre du jour

1. Actualité nationale du logement social
2. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine
3. Actualités départementales en Corrèze, Creuse et Haute-Vienne
4. Questions diverses

1. Actualité nationale du logement social

Accueil des Ukrainiens

La guerre déclarée à l'Ukraine par la Russie le 24 février dernier a jeté sur les chemins de l'exil plusieurs centaines de milliers de personnes, majoritairement des femmes et des enfants. Si la Pologne a d'ores et déjà mise en place des solutions d'accueil d'urgence, l'ensemble des pays européens est aujourd'hui sollicité pour répondre à l'accueil des ressortissants ukrainiens sur un plus long terme.

Personne ne sait encore combien de personnes auront besoin sur notre territoire d'une aide à l'hébergement, ni pour quelle durée.

Plusieurs circulaires ont été adressées par l'USH :

L'Union européenne a activé le 3 mars dernier **le mécanisme de « protection temporaire » pour les personnes déplacées en provenance d'Ukraine**. Ce mécanisme issu d'une directive européenne de 2001 et transposé dans le droit français en 2003, permet aux Etats membres de l'Union européenne de répondre à des afflux massifs de personnes en besoin de protection. Concrètement, l'activation de cette mesure va permettre d'accorder aux personnes concernées un statut protecteur similaire à celui de réfugié pour une durée d'un an renouvelable. **L'octroi de cette protection inclut un droit de séjour, l'accès au marché du travail, l'accès au logement, l'aide sociale et l'aide médicale. La protection temporaire devrait également ouvrir le droit à l'APL et à une allocation apportée par l'Etat, sur le modèle de l'allocation pour demandeurs d'asile (ADA).**

De nombreux organismes Hlm ont manifesté des interrogations quant aux modalités juridiques d'accueil des ménages ukrainiens dans les logements compte tenu du statut dont ils bénéficieront. La direction juridique et fiscale de l'USH a produit une note, qui présente les différentes modalités possibles, en l'état actuel de nos connaissances et qui a été adressée aux adhérents le 4 mars dernier.

A ce stade, **l'USH recommande aux organismes d'envisager en priorité les dispositifs de location / sous location et location / hébergement en partenariat avec des associations titulaires de l'agrément intermédiation locative (IML)**. Le recours à l'IML paraît en effet le plus adapté pour organiser l'accompagnement (démarches, accès au droit, langue, accès à l'emploi, ...) dont auront besoin les ménages accueillis. Les dispositifs de financement qui pourraient être mis en place par l'Etat ne sont pas encore connus.

D'autre part, des courriels de l'URHlm ont été adressés aux adhérents afin de recenser **le potentiel de logements disponibles et d'assurer un suivi**.

Des réunions hebdomadaires se déroulent entre le SGAR et l'URHlm et les DDETS/DDT suivent les mises à disposition dans le logement social.

Une réunion a également été organisée par la délégation de Limoges le 16 mars afin de faire un point et pour que les adhérents puissent avoir un temps d'échanges à ce sujet.

Les dernières évolutions validées par le gouvernement :

- en accord avec la CNAF, l'APL comprendra la majoration familiale (donc la prise en compte des enfants dans le calcul). Nous sommes en attente des instructions détaillées.
- un accompagnement par une association agréée en ILGLS (intermédiation locative) pour toute ménage bénéficiaire de l'autorisation provisoire de séjour (APS) qui entre dans un logement autonome. Cet accompagnement est de 2200€ par personne et par an.
- un complément de 200€ par mois et par logement peut être accordé de façon exceptionnelle pour compléter l'APL pour le paiement du loyer ou des charges (exclus les logements à titre gratuit). Ce sera l'association agréée qui accompagne le ménage qui percevra ce montant.

L'arrêté du 20 avril 2022 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation a été publié au journal officiel du 28 avril 2022. Il abroge celui du 29 mai 2019. Cet arrêté liste les titres de séjour recevables pour permettre à un demandeur de justifier de la régularité et de la permanence de son séjour sur le territoire français dans le cadre d'une demande de logement social. Ce nouvel arrêté intègre notamment :

- Le dispositif de protection temporaire au profit des personnes déplacées en raison de la situation en Ukraine (directive 2001/55/CE du Conseil du 20 juillet 2001)
- La recodification du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) entrée en vigueur le 1er mai 2021
- Les situations de réunification familiale

L'USH met à disposition des organismes des informations régulières :

- Via le centre de ressource de l'USH dans le dossier « [Guerre en Ukraine - Accueil et logement des personnes déplacées](#) » ;
- Via l'espace collaboratif « Gestion clientèles et attributions » : clienteles.union-habitat.org.

Plusieurs ressources ont été mises à disposition par le gouvernement et sont actualisées régulièrement :

- Les informations officielles du gouvernement : www.gouvernement.fr/info-ukraine
- Les informations relatives à l'accueil des personnes déplacées : <https://parrainage.refugies.info/>
- La « FAQ » mise à disposition des collectivités territoriales : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/crise-en-ukraine-faq-lattention-des-collectivites-territoriales>

- Le livret d'accueil en France pour les réfugiés ukrainiens : <https://www.interieur.gouv.fr/actualites/communiqués/diffusion-du-livret-daccueil-en-france-pour-refugies-ukraine>
- Une FAQ a été adressée aux DDETS

Afin de contribuer à l'information des personnes migrantes en matière de **santé**, Santé publique France met à disposition des documents d'information en ukrainien et en russe : [fiches liées à la Covid-19](#) et un [livret de santé bilingue](#) qui a pour objectif d'apporter des informations pour faciliter l'accès au système de santé.

⇒ **Le Comité Technique est invité à poursuivre les échanges à ce sujet**

Loi 3 DS

Le projet de loi relatif à [la différenciation, la décentralisation, la déconcentration](#) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit "3DS", a été présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021. Il a été adopté en première lecture par le Sénat le mercredi 21 juillet 2021 et par l'Assemblée nationale le 4 janvier 2022. Réunie le 31 janvier 2022 au Sénat, la commission mixte paritaire est parvenue à un accord. Le texte a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 8 février 2022 et le 9 février 2022 par le Sénat.

[La loi du 21 février 2022 a été publiée au Journal officiel le 22 février 2022.](#)

La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation. Porté par l'idée de la différenciation, il vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État. Le texte est structuré autour de quatre axes :

- la différenciation territoriale, pour prendre en compte les réalités locales ; il s'agit d'adapter l'organisation des compétences des collectivités territoriales avec de nouveaux outils pour fluidifier les relations avec l'État (les textes précédents organisaient uniquement des transferts de compétences) ;
- la décentralisation, pour conforter les compétences des collectivités territoriales dans différents domaines, dont le logement ;
- la déconcentration, pour rapprocher l'État du terrain, dans une logique d'appui et de contractualisation avec les collectivités territoriales ;
- la décomplexification de l'action publique locale, pour simplifier le fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements de l'État au bénéfice du citoyen.

Quotas SRU

La loi 3DS pérennise l'objectif de production de logements sociaux **au-delà de 2025** pour garantir que toutes les communes l'atteignent.

En effet, en l'absence de loi, les communes n'auraient plus eu d'objectifs de construction de logements sociaux après 2025 et donc plus de sanctions. Or selon le bilan réalisé en 2020, 1100 communes restent déficitaires dont 280 sont carencées.

En conséquence, la loi 3DS adapte les objectifs de rattrapage fixés tous les 3 ans, avec un taux de rattrapage désormais fixé à 33% du déficit en logements sociaux.

La loi crée le contrat de mixité sociale (CMS) : signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre, notamment par la commune, pour l'atteinte des objectifs de rattrapage. Il ouvre la possibilité d'adapter ces objectifs de construction, avec un plancher fixé à 25% du déficit, en fonction de la situation et des difficultés de la commune.

La procédure d'élaboration et d'approbation de ces contrats est déconcentrée. Elle relèvera désormais exclusivement du préfet de département qui appréciera les circonstances locales justifiant d'une adaptation des objectifs. Elle se substitue à la précédente procédure d'adaptation qui nécessitait une décision du ministre chargé du logement, et recentre donc l'analyse de la situation sur le terrain.

Le droit actuel prévoit que les prélèvements financiers sur les communes déficitaires soient versés à l'intercommunalité délégataire des aides à la pierre ou à l'Etablissement Public Foncier (EPF) du territoire, dans l'objectif de soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux. La loi 3DS renforce le contrôle de l'utilisation de ce prélèvement. Il fera l'objet de rapports annuels aux préfets, qui pourront conduire au **fléchage des fonds vers un autre bénéficiaire**.

Le taux de majoration du prélèvement SRU d'une commune en cas de carence sera désormais directement proportionnel à l'écart entre le nombre de logements sociaux réalisés et l'objectif.

La loi 3DS introduit **de nouveaux critères permettant à certaines communes d'être exemptées de la loi SRU**. Le critère d'exemption pour cause de faible desserte par les transports en commun est supprimé et remplacé par un critère d'isolement ou de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants. Le critère d'exemption pour cause de faible tension sur la demande de logement social est étendu aux agglomérations de moins de 30 000 habitants.

Deux causes supplémentaires d'inconstructibilité seront désormais également prises en compte pour le critère d'exemption correspondant :

- La présence de champs captants d'eau potable
- La présence de zones exposées au recul du trait de côte

⇒ **Mutualisation intercommunale des objectifs via le CMS**

⇒ **Interdiction de vente de logements sociaux dans les communes carencées**

⇒ **Nouvelles modalités de calcul du taux de logement social**

A compter du 1er janvier 2023, les modalités du calcul du taux de logement social seront adaptées, afin de tenir compte de la suppression de la taxe d'habitation. Ainsi, le mode de détermination du nombre de résidences principales devra se fonder sur la liste élaborée par l'administration fiscale, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service.

⇒ **Conférences intercommunales du logement**

Les territoires qui en ont déjà l'obligation depuis la loi égalité-citoyenneté de 2017, **auront 8 mois pour signer une convention intercommunale d'attributions (CIA) à compter de la promulgation de la loi 3DS**. Cette CIA fixe des objectifs d'attributions de logements sociaux pour les ménages modestes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour conforter la mixité sociale. En l'absence de conclusion de la convention, il reviendra à l'intercommunalité la responsabilité de fixer à chaque bailleur les objectifs correspondants. A défaut, chaque bailleur se verra assigner par la loi l'objectif d'attribuer au moins 25% des logements sociaux en dehors des QPV aux 25% des ménages les plus modestes.

La convention intercommunale fixera désormais également un objectif d’attribution aux travailleurs dits « clés » qui assurent des fonctions essentielles à la continuité de la vie de la Nation, en fonction des besoins et des bassins d’emploi locaux.

Mixité sociale

La mise en place de la cotation de la demande est repoussée au **31 décembre 2023** et la mise en conformité des conventions de réservation au **24 novembre 2023**.

Attribution de logements sociaux

Dématérialisation des CALEOL : possibilité de réaliser les Caleol en visio-conférence.

Information des Caleol de certains relogements et accès au SNE :

Les Caleol sont, non plus saisies, mais informées du relogement des locataires de logements sociaux destinés à être démolis ou transformés dans le cadre d’une opération RU.

Ouverture du SNE aux communes réservataires et EPCI LEC (sans condition d’être service enregistreur).

Ajout d’un critère de **reconnaissance Dalo** sur le motif d’un logement inadapté au handicap du demandeur ou d’une des personnes à charge (sans condition de délai anormalement long)

Comité régional de l’habitat et de l’hébergement (CRHH)

Il est coprésidé par le préfet de Région et un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements.

L’article L441-1 du CCH évolue :

Un nouveau public prioritaire : les jeunes mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans et pris en charge avant leur majorité par le service de l’aide sociale à l’enfance

Disposition d’application immédiate, issue de la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants

Un nouvel objectif d’attribution, fixé dans les CIA, aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire :

Issu de la loi du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et des sapeurs-pompiers professionnels

Un décret en Conseil d’Etat précise les modalités de mise en œuvre du présent alinéa : la parution du décret d’application permettra la mise en œuvre de cette disposition

Augmentation du prix du gaz

Le dernier trimestre 2021 aura vu une envolée historique des prix de gros du gaz naturel au niveau mondial, déclenchant de vraies tensions sur le territoire national. Une combinaison de plusieurs facteurs explique ce phénomène : reprise de l'économie mondiale, hausse forte de la demande asiatique, réduction des exportations norvégiennes du fait de problèmes techniques, forte consommation en Amérique du Sud du fait d'une faible pluviométrie, limitation par la Russie de ses exportations vers l'Europe. Les cours du gaz ont ainsi atteint des sommets à la fin du mois de décembre 2021. Jusqu'à 138 € pour une livraison annuelle 2022, voire 185 € pour le prix spot fin décembre 2021. Après une accalmie à un niveau haut (de l'ordre de 75 €/MWh) en janvier et février 2022, le prix du gaz subit à nouveau une hausse exceptionnelle depuis l'invasion russe de l'Ukraine le 24 février.

La situation de crise actuelle, liée à l'invasion de l'Ukraine par la Russie, va provoquer des impacts économiques majeurs sur les marchés d'énergie, notamment du gaz. Cette situation s'inscrit à la fois en continuité et en parallèle de la crise de la fin 2021. La Russie fournit actuellement presque 20% du gaz utilisé en France, proportion cependant bien moindre que dans d'autres pays européens, comme l'Allemagne et l'Italie.

La mise en place d'un bouclier tarifaire pour les tarifs réglementés

Dans le cadre de la crise de la fin d'année 2021, **le gouvernement a mis en œuvre, par décret, un dispositif de limitation réglementaire de l'augmentation des tarifs réglementés du gaz.**

Ce dispositif de **bouclier tarifaire**, qui devrait permettre d'accompagner les citoyens et limiter l'impact de la hausse pour les usagers finaux, prévoit que le niveau des Tarifs Réglementés de Vente du Gaz sera fixé, jusqu'au 30 juin 2022, au niveau en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2021. Compte tenu du niveau des prix de marché de gros, l'approvisionnement par Engie devrait se faire à des prix supérieurs, générant, sur les mois d'hiver, un manque à gagner qu'il sera nécessaire de rattraper par la suite. La CRE note que les fournisseurs d'offres de marché indexées aux TRVG subiront des impacts financiers similaires.

Si les prix de marché de gros baissent effectivement au 1^{er} avril 2022, comme les marchés semblent l'anticiper, le gel jusqu'au 30 juin 2022 permettra de rattraper une partie des montants dus au printemps. Le rattrapage complet devra être effectué selon les modalités définies à l'article R. 445-5 du Code de l'énergie.

La situation en Ukraine est de nature à remettre en cause cette baisse structurelle et ne permettra probablement pas la compensation des non-perçus avant la fin de la période de blocage du prix réglementé en juin 2022, nécessitant la mise en œuvre d'un rattrapage sur la période suivante.

Côté USH ...

⇒ Courrier de la Présidente de l'USH à Madame la Ministre de la Transition Écologique en date du 20 janvier 2022 :

- ✓ alerte sur les conséquences d'une hausse du gaz pour les locataires
- ✓ demande de mesures fortes et rapides en faveur de la maîtrise du coût global des énergies
- ✓ alerte sur le comportement de certains fournisseurs demandant la renégociation des contrats en cours

⇒ Courrier de la Directrice Générale de l'USH à la directrice générale de GRDF :

✓ sensibiliser GRDF afin d'anticiper toute éventuelle coupure unilatérale de fourniture

Prise de contact avec les acteurs du logement et de l'exploitation de chaufferie afin d'essayer de peser en commun pour obtenir des mesures permettant de maîtriser le coût global de l'énergie pour les locataires et de lisser les impacts de la crise :

✓ Acteurs de l'immobilier : ARC/FNAIM/UNIS

✓ Acteurs RCU et exploitations : FEDENE/France urbaine/Amorce

Demandes formulées par l'USH :

✓ Baisse de la TICGN et de la TVA sur le gaz

✓ Dispositif de soutien de l'Etat envers les fournisseurs ou gestionnaires de réseau pour ainsi limiter le prix pour l'usager avec dispositif de lissage de la même manière que pour les TRV gaz.

✓ Revalorisation du forfait charges des APL

✓ Revalorisation du chèque énergie et capacité donnée à ses bénéficiaires de l'utiliser pour payer leurs charges de chauffage, ce qui nécessite l'édiction d'un décret modifiant le code de l'énergie afin d'ajouter les bailleurs à la liste des personnes morales et organismes auxquels est ouvert le remboursement du chèque énergie.

Constats :

⇒ Fournisseurs d'énergie : remise en cause des contrats en cours / défaillance des fournisseurs

⇒ Locataires : information des locataires au regard de la situation du prix de l'énergie /sur la stratégie provisions de charges / renforcer l'accompagnement des locataires pour l'obtention des différentes aides existantes – recensement des aides possibles

⇒ Mettre en valeur l'action des OLS pour réduire le besoin (programme de réhabilitation, contrat d'exploitation avec engagement, ...)

La question des provisions pour charges

Est-il envisageable d'augmenter la provision de charges « énergie » des locataires dès maintenant ?

Le texte (art 23 loi du 6/7/89) : les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Règle générale : les provisions sont appelées en fonction des dépenses réelles de l'année précédente. Lors de la prochaine régularisation de charges, le bailleur peut accorder des délais de paiement pour lisser la régul (12, 24 ou même 36 mois, pas de délai mini ou max dans les textes)

Une augmentation de la provision avant la régularisation, par anticipation dès début 2022 ?

Le périmètre de l'accord collectif (art 42 loi du 23/12/86) vise « la maîtrise de l'évolution des charges récupérables ». C'est une piste envisageable sur la base de la facture de gaz de janvier 2022. A défaut d'accord collectif, envisager une négociation directe avec les représentants des locataires est possible mais présente un risque de contestation.

NB. Le gouvernement a annoncé, le 16 février, un dispositif d'aide d'urgence pour les résidents de copropriété et locataires de HLM, jusque-là écartés du gel provisoire sur les prix du gaz instauré par l'exécutif.

Jusqu'alors, seuls les particuliers pouvaient en effet bénéficier des tarifs réglementés concernés par les mesures du gouvernement. Or plus de 18 % de logements du pays relèvent du chauffage collectif, dont une partie du parc HLM.

Côté URHlm, une enquête flash a été adressée le 23 février 2022.

Le Décret n° 2022-514 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel, en date du 09 avril 2022, vient d'être publié au journal officiel.

Ce décret précise le périmètre d'éligibilité de l'aide, les méthodes de calcul de son montant ainsi que les conditions de demande et de versement. Comme vous le verrez à la lecture de la présentation explicative, l'aide dont les bénéficiaires finaux sont les occupants sera versée aux fournisseurs qui en seront les « gestionnaires ». Dans le temps de préparation du décret, l'USH et les fédérations ont débattu et signé une déclaration commune avec les associations de locataires car il est important de bien partager avec l'ensemble des administrateurs locataires, l'analyse selon laquelle, si ce dispositif vient les protéger d'une hausse extrêmement importante du prix du gaz, il ne permet pas un retour aux tarifs pratiqués ces dernières années. Dès que vous aurez pu analyser votre situation au regard des modalités de mise en œuvre du décret, je vous invite à présenter cette situation aux représentants des locataires

A l'instar du dispositif en cours sur les carburants automobiles, le décret publié le 10 avril 2022 prévoit une aide, opérée par l'intermédiaire des acteurs de l'énergie, au bénéfice des personnes physiques qui résident à titre principal ou secondaire dans les logements couverts par le texte. Ce bouclier tarifaire, **établi jusqu'au 30 juin 2022** consiste en une prise en charge financière par les pouvoirs publics d'une partie de l'augmentation du coût du kilowattheure, permettant de limiter la hausse subie par les locataires Hlm. Le prix de référence a été fixé à 64.90 €/MWh (hors CTA et Taxes).

Sont concernés par l'aide, les occupants des :

- ☐ Maisons individuelles raccordées à un réseau de chaleur,
- ☐ Immeubles à usage total ou partiel d'habitation soumis au statut de la copropriété,
- ☐ Immeubles à usage total ou partiel d'habitation géré par un organisme Hlm ou une SEM,
- ☐ Immeubles collectifs à total ou partiel usage d'habitation appartenant à un propriétaire unique,
- ☐ Résidences universitaires ou sociales et structures d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Pour les logements collectifs, l'éligibilité est conditionnée par un approvisionnement en chaleur à partir d'une chaufferie collective gaz, par un gestionnaire de chaufferie au gaz naturel ou un gestionnaire de réseau de chaleur urbain, utilisant pour tout ou partie du gaz naturel. Les personnes physiques bénéficiaires devront être informées par l'organisme Hlm de l'aide qui leur a été accordée et de son impact sur leurs charges locatives, un mois au plus tard après le versement de l'aide par le fournisseur (fournisseur de gaz, exploitants de chaufferie, gestionnaire de réseau de chaleur urbain) à l'organisme Hlm.

⇒ **Le Comité Technique est invité à poursuivre les échanges à ce sujet (retour sur les régularisations de charges)**

2. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

Séminaire « projet stratégique »

A l'issue de la fusion des trois ex-régions de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que de celle des associations régionales, devenues Union Régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine, les administrateurs ont souhaité que soit étudié un projet stratégique qui prenne en compte cette évolution.

Le conseil d'administration a, en 2021, choisi le cabinet Cellance, qui nous accompagne dans cette démarche. Le diagnostic réalisé par le Bureau d'Etude a été soumis au bureau du 7 avril, et permettra de cibler les principaux enjeux.

Pour poursuivre l'étude du projet stratégique, un **séminaire** a été organisé le 16 mai, dans les bureaux de l'URHlm, à Bordeaux.

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet**

Ateliers interacteurs « territoires détendus »

L'USH organise avec l'appui de l'agence Espacité, un cycle d'ateliers interacteurs sur l'intervention des bailleurs sociaux en territoires détendus et cœurs de ville, dispositif prévu dans la feuille de route de la commission issue du Comité Exécutif de l'Union sur le même thème.

L'objectif est d'organiser un **cycle d'une dizaine d'ateliers interacteurs** associant organismes Hlm, collectivités territoriales et acteurs institutionnels, associatifs et économiques du territoire métropolitain (hors Ile-de-France) pour :

- Faciliter la capitalisation et le benchmark des expériences
- Mettre en lumière les initiatives et synergies partenariales locales
- Eprouver un socle de propositions à visée opérationnelles (relatives au cadre réglementaire, juridique, financier, etc.)

Les ateliers sont organisés sur une **demoi-journée en région**, en **partenariat avec les AR** mais **auront une portée nationale** : les AR porteront le sujet choisi mais des acteurs d'autres territoires pourront également intervenir dans ce cadre pour partager leur expérience, etc.

Deux réunions de pilotages associant l'USH, la FNAR, les fédérations des OPH, des ESH, des coopérations HLM, Procivis, les AR et la Caisse des Dépôts se sont d'ores et déjà tenues et ont permis de formaliser 9 thématiques d'atelier (vous trouverez en pièce-jointe les premiers sous-thèmes et enjeux/questionnements identifiés pour chaque thème) :

Stratégie patrimoniale :

- Thématique 1 : Intervenir en centre-ancien via l'amélioration du bâti privé existant : quels retours d'expériences ? Quelles conditions du changement d'échelle ?
- Thématique 2 : Quel devenir pour le patrimoine social en territoires détendus : point d'étape sur les démolitions et l'alternative de la seconde vie des bâtiments.
- Thématique 3 : La construction neuve à l'heure de la sobriété foncière en territoires détendus
- Thématique 4 : Le parc social comme réponse au bien-vieillir : la définition d'une stratégie globale

Gestion locative :

- Thématique 5 : La gestion de la demande et des attributions en territoires détendus : quels enjeux locaux en matière de mixité sociale et de droit au logement ?
- Thématique 6 : L'accueil de ménages issus de territoires tendus : quels profils ? Quelles modalités d'accompagnement ?

Le bailleur comme opérateur global :

- Thématique 7 : La diversification des activités de bailleur social via le développement de services aux habitants : quels services ? Quelles conditions de mise en œuvre ?
- Thématique 8 : Les organismes de logement social comme acteur-clé de la stratégie territoriale

Sujet transversal :

- Thématique 9 : Le modèle économique des organismes de logement social en territoires détendus : synthèse et perspectives
- ⇒ Une journée de restitution nationale pourra permettre de traiter un dernier sujet : quels nouveaux enjeux pour les territoires détendus ? Défi climatique et nouvelles trajectoires résidentielles

L'URHlm en Nouvelle-Aquitaine s'est ainsi positionnée sur le thème
La production neuve à l'heure de la sobriété foncière en territoires détendus

Cet atelier se déroulera **lundi 4 juillet**, de 14 h à 17 h 30 (accueil café à partir de 13 h 30), à Angoulême.

La production neuve à l'heure de la sobriété foncière en territoires détendus

Problématiques :

Faisabilité :

- Comment construire une offre de logements plus denses en territoires détendus (à la fois en centralité de villes-moyennes et en ou à proximité des centres-bourgs dans les territoires plus ruraux) :
 - Quelles modalités de développement : acquisition-amélioration/démolition-reconstruction/construction en dents-de-scie ?
 - Sur quels fonciers ?
 - Quelles modalités de financement ?
 - Quels partenariats ?

Désirabilité :

- Comment rendre souhaitable et désirable à la fois par les habitants et les élus la densité en zones détendues au sein de territoires aujourd'hui a priori attractifs pour l'espace et le calme qu'ils offrent ? Quelles bonnes pratiques/clés de succès en matière de :
 - Analyse des besoins
 - Co-construction avec les élus et habitants
 - Formes urbaines proposées
- Quelles sont à ce jour les limites de l'exercice ?

Programmation Hlm

Bureau du CRHH du 10 mai

Le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement s'est réuni le 10 mai 2022. L'ordre du jour en était :

1. Actualités
2. Plan de relance : réhabilitation du logement social, fonds friche et aide à la relance de la construction durable
3. *Rénovation des copropriétés : état des lieux, présentation du plan d'action de l'Etat pour l'accélération de la rénovation des copropriétés et le déploiement des énergies renouvelables*
4. *Loc Avantages : présentation du nouveau dispositif, impact en Nouvelle-Aquitaine*

Comme le prévoit désormais la loi 3 DS, la séance était coprésidée par Mesdames Isabelle Lasmoles (Dreal) et Sophie Piquemal (Vice-Présidente du Conseil Départemental de la Gironde), représentant les collectivités.

1. Actualités

Isabelle Lasmoles a présenté le plan d'actions 2022 et notamment la mise en place d'un **comité régional de suivi de la programmation**, composé de la Dreal, de l'URHlm, du SGAR, de la Banque des Territoires, d'Action Logement et de l'EPF. La première réunion se tiendra le 1^{er} juin 2022. Il s'agira de suivre les agréments, la reconstitution de l'offre ANRU, le taux de PLAI/PLAI adaptés et les bonus (dépôt, densification et énergies renouvelables).

Rappel bonus programmation

Evolution du bonus acquisition-amélioration vers un **bonus « densification »** toutes zones avec financement des PLAI à hauteur de 10 000 €

Bonus dépôt des dossiers avant le 31/8 : 1500 €

Nouveau **bonus énergies renouvelables** à hauteur de 1500 € pour 700 PLAI

Enveloppe en réserve pour un appel à projet « matériaux biosourcés » à hauteur de 200 000 €

Concernant la loi SRU (cf. ci-dessus)

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, promulguée le 21 février 2022, pérennise et adapte l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Le dispositif initial prévoyait une échéance à 2025 pour atteindre un taux de 20 ou 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales des communes concernées, avec un rythme de rattrapage par période triennale¹.

Avec la loi 3DS, l'objectif de rattrapage minimal sera, à partir de la prochaine période triennale 2023-2025, de 33 % du déficit en logements sociaux à chaque période triennale, ce qui reporte l'échéance au-delà de 2025.

L'objectif de 33 % est adapté quand les communes sont proches des taux de 20 ou 25 % de logements sociaux ou quand elles sont nouvellement soumises au dispositif.

La loi 3DS introduit également de nouvelles modalités d'adaptation aux spécificités des territoires.

Les préfets de département, en accord avec les communes et le président de l'EPCI, pourront modifier **le rythme de rattrapage en diminuant ou en augmentant le taux de 33 % en signant un contrat de mixité sociale (CMS)** suivant l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les contrats de mixité sociale existaient déjà mais sans reconnaissance juridique. **Ainsi, en 2021, 31 contrats de mixité sociale étaient en cours ou à venir à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, dont 15 sur les communes actuellement carencées.**

Les contrats de mixité sociale mis en place à l'échelle de la commune peuvent fixer le taux pour une durée de 3 ans renouvelable 2 fois, avec dérogation possible, sans être inférieur à 25 % des logements manquants.

Plusieurs seuils sont possibles en fonction du niveau d'atteinte des objectifs. Les préfets de département ont l'obligation de proposer un contrat de mixité sociale à toutes les communes carencées. Les autres communes pourront en faire la demande au préfet qui décidera ou non de s'engager dans l'élaboration d'un contrat.

Dans un objectif de **mutualisation intercommunale**, un contrat unique peut fixer les objectifs à atteindre de chaque commune déficitaire d'un EPCI couvert par un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire, après avis simple de la commission nationale SRU. Les conditions suivantes doivent dans ce cas être respectées :

- l'objectif de rattrapage à l'échelle de l'EPCI ne peut être abaissé et il correspondra à 33 % des logements sociaux manquants en début de triennal ;
- l'objectif de chaque commune ne peut être inférieur à la moitié de l'objectif réglementaire (33 % dans la plupart des cas) ;
- l'objectif pour une même commune ne peut être minoré sur plus de 2 périodes triennales consécutives.

Le préfet de département notifie l'objectif de réalisation à chaque commune déficitaire en début de chaque période triennale, **la prochaine période commençant au 1^{er} janvier 2023**, soit par application de la réglementation, soit par dérogation en application d'un contrat de mixité sociale signé à compter du 22 février 2022.

La loi 3DS fait par ailleurs évoluer les régimes et procédures d'exemption. Les communes déficitaires peuvent en effet, pour une période triennale donnée, être exemptée de leurs obligations de rattrapage. Dans ce cas, le préfet de département ne notifie pas d'objectif. Il existe trois régimes d'exemption :

• 2 régimes sous procédure nationale – liste des communes exemptées fixée par décret (non sorti) avant le début de chaque période triennale :

- **isolement** de la commune ou difficultés d'accès rendant les communes faiblement attractives (pour les communes qui sont situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants). Un décret fixera d'ici fin juin les conditions d'application ;
- **faible tension de la demande de logement social** pour toutes les communes soumises à la loi SRU

• 1 régime sous procédure locale – liste des communes exemptées fixée par arrêté préfectoral avant le début de chaque période triennale :

- **inconstructibilité** : plus de la moitié du territoire urbanisé soumis à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation². Ce régime évolue dans son contour et dans sa procédure.

Organismes de Foncier Solidaire (OFS)

La Dreal indique que le CRHH doit désormais donner un avis quant à la création des OFS (loi 3 DS). En Nouvelle-Aquitaine, le comité examinait déjà les demandes. 19 OFS ont été créés en Nouvelle-Aquitaine, dont 2 mutualisés. 3 demandes sont actuellement en cours d'instruction.

2. Plan de relance : réhabilitation du logement social, fonds friche et aide à la relance de la construction durable

L'enveloppe nationale est de **85,8 M€**.

La Nouvelle-Aquitaine est dotée de 2,3 M€ pour un objectif de 229 logements à rénover

- ✓ Les crédits ont été répartis entre les régions en fonction des résultats de l'enquête de recensement des opérations éligibles proportionnellement au nombre de logements à rénover
- ✓ L'enveloppe doit être engagée en totalité avant le 31 décembre 2022

● **Enquête réalisée en février 2022** afin d'identifier le potentiel d'opérations mobilisables pour le plan de relance d'après les critères de sélection du **cahier des charges plus restrictif qu'en 2021** à savoir :

- ✓ Seules les opérations de classe F et G du DPE sont éligibles
- ✓ Le niveau de performance des logements après travaux doit atteindre **au minimum l'étiquette C du DPE** et par exception l'étiquette D dans la limite de 40 % des logements financés
- ✓ Deux critères supplémentaires d'éligibilité des opérations sont fixés : réduction a minima de 30% de la consommation conventionnelle en énergie primaire par rapport à la situation avant travaux et exigence de non-dégradation des émissions de gaz à effet de serre

● **59 opérations** dont les travaux pourraient commencer en 2022 seraient susceptibles de répondre aux critères d'étiquettes énergétiques dont :

- ✓ **16 opérations de restructuration lourde** représentant **363 logements** pour une enveloppe financière de **3,6 M€** (10 000 €/lgt)
- ✓ **43 opérations de rénovation thermique seule** représentant **708 logements** pour une enveloppe financière de **2,8 M€** (4 000 €/lgt)

Il a été proposé de financer les opérations de restructuration lourde suivant le principe du « 1er arrivé 1er servi »

- Un dépôt des demandes de financement avant le 15 juin est attendu
- A ce jour 2 dossiers déposés et prêts à être engagés (Corrèze – 33 LLS – 330 000 € ; Haute-Vienne – 30 LLS – 300 000 €)

NB. L'enveloppe est inférieure à celle de 2021 ne permettant pas de financer l'ensemble des besoins.

Opérations de restructuration lourde couplée à une rénovation thermique

Localisation des opérations		Maîtrise d'ouvrage		Nombre de logements		Travaux de rénovation énergétique								Prix de revient et demande de subvention		
n° département	Commune	Nom du bailleur	Egorie de bail	Nombre de logements avant travaux	Nombre de logements après travaux	date du DPE	Etiquette DPE avant travaux	Etiquette DPE estimée après travaux	Consommation énergie primaire avant travaux	consommation énergie primaire estimée après travaux	émissions GES avant travaux	émissions GES estimées après travaux	Démarrage des travaux	Prix de revient de l'opération	Date prévisionnell e de dépôt de dossier	Montant enveloppe financière (AE)
17	SAINTES	SEMIS	SEM	20	20	07/09/21	F	B					nov.-22	1 720 000 €		200 000 €
19	BRIVE LA GAILLARDE	Brive Habitat	OPH	33	33	24/09/21	F	B	363	8	20	17	Déc-22	1 410 000 €		330 000 €
23	LA SOUTERRAINE - Jean MACE	CREUSALIS	OPH	58	58		F	B					déc.-22	28 700 000 €		580 000 €
23	GUERET	CREUSALIS	OPH	44	25		F	B					déc.-22	1 875 000 €		250 000 €
23	EVAUX LES BAINS - St JACQUES	CREUSALIS	OPH	14	14		F	B					déc.-22	740 000 €		140 000 €
23	EVAUX LES BAINS - LA COLOMBE	CREUSALIS	OPH	14	14		F	B					déc.-22	510 000 €		140 000 €
23	EVAUX LES BAINS - Rte d'AUZANCES	CREUSALIS	OPH	12	12		F	B					déc.-22	405 500 €		120 000 €
33	BORDEAUX	Adoma	SEM	9	7		F	D	373kwh/m2/an	226kwh/m2/an	47kg CO2/m2	7kg CO2/m2	nov.-22	665 540 €		70 000 €
33	BORDEAUX	Adoma	SEM	11	13		F	D	170	167	34	6	nov.-22	1 076 900 €		130 000 €
33	BORDEAUX	Adoma	SEM	18	11		F	D	202	161	43	5	nov.-22	915 430 €		110 000 €
40	DAX	XL Habitat	OPH	1	1	1954	G	B			E	B	2022	130 000 €		10 000 €
40	DAX – Les Jardins	XL Habitat	OPH	7	7	18/08/15	F	B			F	B	déc.-22	910 000 €		70 000 €
40	MONT-DE-MARSAN (FJT)	XL Habitat	OPH	55	58		F	D						1 200 000 €		580 000 €
64	PAU	Pau Béarn Habitat		7	7		F	D					nov.-22	300 000 €		70 000 €
64	GELOS	Office 64 de l'Habitat		53	53		F	D			68/E	B	mai-22	2 250 213		530 000 €
87	ST JUNIEN	St Junien habitat		30	30		F	D	338	163	17	6	Fev.-22	1 460 854 €		300 000 €
16					363											3 630 000 €

2 opérations ont été déposées à ce jour correspondant à 30 % de consommation de l'enveloppe.

Opérations de rénovation thermique seules

Localisation des opérations		Maîtrise d'ouvrage		Nombre de logements		Travaux de rénovation énergétique							Prix de revient et demande de subvention			
n° département	Commune	Nom du bailleur	Catégorie de bail	Nombre de logements avant travaux	Nombre de logements après travaux	date du DPE	Etiquette DPE avant travaux	Etiquette DPE estimée après travaux	Consommation énergétique primaire avant travaux	Consommation énergétique primaire estimée après travaux	émissions GES avant travaux	émissions GES estimées après travaux	Arrêtage des travaux	Prix de revient de l'opération	Date prévisionnelle de dépôt de dossier	Montant enveloppe financière (AE)
16	CHATEAUNEUF Croix Chadenne	NOALIS		18	18		F	C				C	nov.-22	327 000 €		72 000 €
17	VAUX SUR MER - LOGIS DE VAUX	SEMIS	SEM	80	80		E/F	C			NC	NC	sept.-22	1146000 €		320 000 €
19	EGLETONS	EGLETONS HABITAT		16	16		G	C			E	A	01/2022	300 000 €		64 000 €
24	PRIGONRIEUX	MESOLIA	ESH	5	5	sept.-09	F	C			C	NC	déc.-22	140 000 €		20 000 €
33	BLANQUEFORT	MESOLIA	ESH	78	78	déc.-16	E/F	C	327 et 376	149	12 et 7	5 et 7	déc.-22	3 790 000 €		312 000 €
33	VERDELAIS	DOMOFRANCE		14	14		F	D			C	B	juin-22	532 000 €		56 000 €
33	SAINT-EMILION	DOMOFRANCE		8	8		F	D			C	B	sept.-22	614 380 €		32 000 €
33	LESPARRE-MEDOC	DOMOFRANCE		4	4		F	D			B	B	déc.-22	196 133 €		16 000 €
33	Parempuyre	DOMOFRANCE	ESH	1	1		F	C			C		déc.-22	45 000 €		4 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	4	4		F	D			C	B	juin-22	168 000 €		16 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	8	8	avr.-21	F	C			C	B	déc.-22	327 000 €	oct.-22	32 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	20	20	juin-21	G	D	490	200	D	C	déc.-22	801 000 €	oct.-22	80 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	13	13	avr.-21	G	D	468	217	D	C	déc.-22	440 000 €	oct.-22	52 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	24	24	juin-21	G	D	541	187	D	B	déc.-22	1 616 000 €	oct.-22	96 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	12	12		F	C	250	130	C	B	déc.-22	456 000 €	oct.-22	48 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	5	5		F	C	260	130	C	B	déc.-22	190 000 €	oct.-22	20 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	5	5		F	C	290	130	C	B	déc.-22	190 000 €	oct.-22	20 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	7	7		F	C	300	130	C	B	déc.-22	266 000 €	oct.-22	28 000 €
33	Bordeaux	DOMOFRANCE	ESH	7	7		F	C	330	130	C	B	déc.-22	266 000 €	oct.-22	28 000 €
64	PAU	Pau Béarn Habitat		15	15		F	D					1er trim. 2022	300 000 €		60 000 €
64	BAYONNE	Habitat Sud Atlantique	OPH	192	192		F	B	266	78,3	73	21	avr.-22	6 500 000 €		768 000 €
79	NIORT	SEMIE de Niort		22	22		F	C/D			C/D	NC	oct.-22	595 000 €		88 000 €
86	DANGE SAINT ROMAIN	Habitat de la Vienne		12	12		F	C			C	B	06-2022	180 000 €		48 000 €
86	POITIERS	EKIDOM	OPH	20	20	févr.-19	F	D	445,3	230	38,5		déc.-22	159 090 €		80 000 €
86	POITIERS	EKIDOM	OPH	11	11	oct.-19	F	D	440,8	230	84,9		déc.-22	18 636 €		44 000 €
86	SMARVES	EKIDOM	OPH	2	2	déc.-18	F	D	332,7	230	18,4		déc.-22	44 000 €		8 000 €
86	BUXEROLLES	EKIDOM	OPH	3	3	sept.-18	F	D	507,8	230	94		déc.-22	45 000 €		12 000 €
86	MIGNE AUXANCES	EKIDOM	OPH	1	1	déc.-18	G	D	467,5	230	27,4		déc.-22	20 000 €		4 000 €
86	COUHE	EKIDOM	OPH	1	1		F	D	374	230	21		déc.-22			4 000 €
87	FEYTIAT La Chamille	NOALIS		8	8		F	C				C	sept.-22	87 000 €		32 000 €
87	FEYTIAT Allée du Poitou	NOALIS		7	7		F	C				C	sept.-22	76 000 €		28 000 €
87	NANTIAT 2 LA BRACONNE	NOALIS		5	5		F	C				C	sept.-22	114 000 €		20 000 €
87	NANTIAT 3 LA BRACONNE	NOALIS		2	2		F	C				C	sept.-22	45 500 €		8 000 €
87	NANTIAT RUE DE LA CITE	NOALIS		5	5		F	C				C	sept.-22	54 500 €		20 000 €
87	MEZIERES SUR ISSOIRE	ODHAC87		12	12		F	NC			NC	NC	sept.-22	462 000 €		48 000 €
87	ST JOUVENT	ODHAC87		8	8		F	NC			NC	NC	sept.-22	308 000 €		32 000 €
87	ST LEONARD DE NOBLAT	ODHAC87		12	12		F	NC			NC	NC	sept.-22	462 000 €		48 000 €
87	ST YRIEIX LA PERCHE	ODHAC87		8	8		F	NC			NC	NC	sept.-22	308 000 €		32 000 €
87	ST YRIEIX LA PERCHE	ODHAC87		4	4		F	NC			NC	NC	sept.-22	154 000 €		16 000 €
87	ST SULPICE LAURIERE	ODHAC87		12	12		G	NC			NC	NC	sept.-22	528 000 €		48 000 €
87	SOLIGNAC	ODHAC87		8	8		F	NC			NC	NC	sept.-22	308 000 €		32 000 €
87	COUSSAC	ODHAC87		6	6		G	NC			NC	NC	sept.-22	264 000 €		24 000 €
87	ST SULPICE LES FEUILLES	ODHAC87		3	3		F	NC			NC	NC	sept.-22	115 500 €		12 000 €

43

708

2 832 000 €

Fonds friches

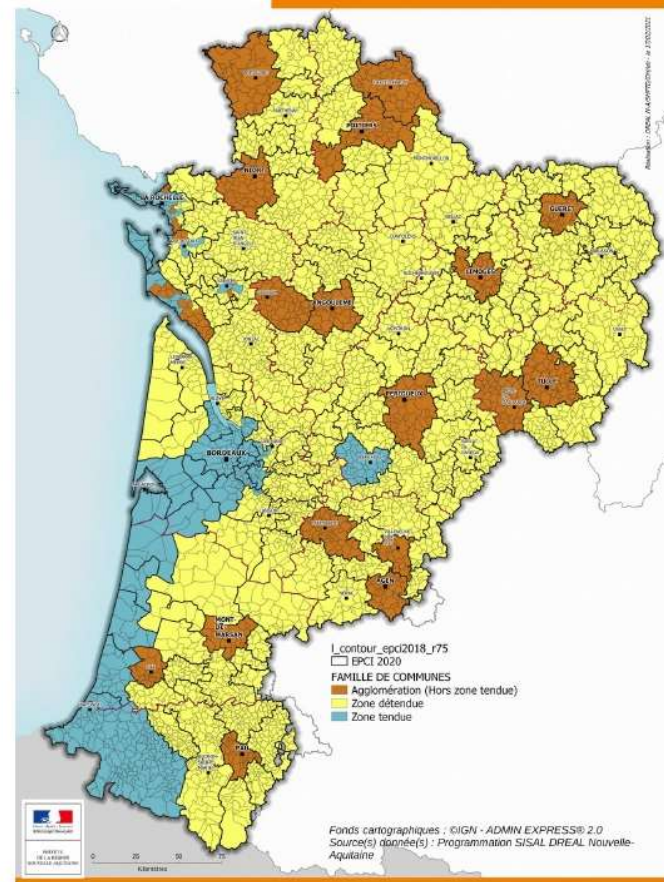
L'enveloppe nationale est de **679 M€** consacrés au financement du recyclage de friches et de fonciers artificialisés pour des projets d'aménagement urbain de revitalisation des centres-villes et de relocalisation des activités.

La Nouvelle-Aquitaine a été dotée en 2021 de 52,6 millions d'euros ce qui a permis de financer 166 opérations.

En 2022, un dernier abondement financier de 7,7 millions d'euros devrait permettre de financer d'autres projets ; compte tenu de la faiblesse de l'enveloppe, il s'agit de **réabondement financier des projets lauréats** sans lancement d'un nouvel appel à projet. Cela se traduira dans la région par la création de plus de 300 000 m² de surfaces de logements, dont la moitié de logements sociaux et plus de 651 000 m² de surfaces économiques.

Ce dispositif vient compléter les outils de revitalisation du territoire, tels qu'« action cœur de ville » et « petite ville de demain ».

NB. Un compte-rendu de la réunion du bureau sera adressé prochainement aux adhérents de l'URHlm.



Carte du zonage de tension pour la répartition des enveloppes FNAP

En zone tendue

- 10 000 € pour densification acquisition-amélioration (avec possibilité de déplafonnement)
- 8 300€ pour la construction neuve

En agglomérations hors zone tendue

- 10 000 € pour densification acquisition-amélioration (avec possibilité de déplafonnement)
- 5 700 € pour la construction
- Opération de déconstruction en zones B2 et C hors ANRU : 1/3 du prix de revient dans la limite de 4 104€ au logement

En zone détendue

- 10 000 € pour densification acquisition-amélioration (avec possibilité de déplafonnement)
- 4 400 € pour la construction neuve
- Opération de déconstruction en zones B2 et C hors ANRU : 1/3 du prix de revient dans la limite de 4 104€ au logement

Toute zone

- Bonus au 31/08 : 1 500 €/ PLAI
- Bonus EnR : 1 500 €/ PLAI
- PLAI adapté : majoration de subvention PLAI : subvention complémentaire de 13 980€ en logement familial et 5 600€ en foyer avec possibilité de déplafonnement de la subvention

Marges locales

Les marges locales en 2022 : un levier pour contribuer aux objectifs territoriaux de logement social

Les marges locales appliquées sur les loyers, qu'il revient aux collectivités délégataires de délibérer ainsi qu'à l'Etat de définir (hors délégataires) permettent aux bailleurs de réaliser et de financer des programmes de logements sociaux de qualité répondant aux nouvelles exigences de densité, de consommation énergétique, de mobilité, de centralité, de biodiversité, d'économie circulaire....

Ces majorations doivent s'inscrire dans deux orientations principales :

- Contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages,
- La qualité de service en tenant compte de la localisation des logements.

Elles sont devenues des variables essentielles à l'équilibre des montages financiers des opérations devenues de plus en plus complexes pour répondre à l'ensemble des contraintes dans un contexte budgétaire non favorable pour le logement social et de très fortes tensions sur les fonds propres.

En quoi l'année 2022 est une année particulière dans cet exercice de dialogue territorial ?

Jusqu'à présent, les marges locales appliquées étaient, dans une grande proportion, générées et justifiées par la performance énergétique et environnementale des opérations mise en œuvre au-delà des objectifs réglementaires. L'arrivée de la nouvelle Réglementation Environnementale (RE 2020), particulièrement ambitieuse, applicable aux permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2022, ne permet plus, selon les recommandations de l'avis loyers, l'application d'une marge locale. Pourtant, on sait que la mise en œuvre de la RE 2020, encore expérimentale, parce qu'elle provoque un saut technique et de performances important, générera des coûts supplémentaires estimés entre 6 et 8% qui ne seront plus financés par les loyers car « tombés » dans le champ réglementaire.

Ajouté à l'inflation des coûts de matériaux et de l'énergie, ce renchérissement inévitable des opérations, combiné à une nouvelle perte de recettes (en moyenne 10% des loyers attendus) compromet fortement l'équilibre financier de nouvelles opérations.

L'année 2022 est donc une année de transition pendant laquelle subsisteront des permis de construire relevant des anciennes réglementations pouvant continuer à bénéficier de ces marges et de nouveaux permis relevant de la nouvelle RE 2020 ne générant plus ces marges jusqu'alors possibles.

Cette contrainte financière supplémentaire imposée aux nouveaux projets constitue un frein de plus au financement des opérations. Ce sont au final les fonds propres des bailleurs qui devront être mobilisés, alors qu'ils le sont déjà dans des proportions inédites, au détriment des autres investissements patrimoniaux

Pour répondre à cette nouvelle contrainte, il pourrait être envisagé de substituer à ces anciens critères énergétiques de nouveaux critères de bonifications.

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet.**

Rencontres avec le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine

Service habitat

Le 17 février 2022, les équipes techniques de l'UR ont rencontré le service Habitat de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Ont été abordés lors de cette réunion :

1. Le logement étudiant et logement des jeunes
2. L'intervention en centres-bourgs
3. L'élaboration d'un nouveau règlement d'intervention

1. Logement étudiant et logement des jeunes

Extrait du précédent RI 2018 :

L'objectif de production à atteindre à 2030 était estimé à **8 400 places** (3 000 places déjà programmées jusqu'en 2020) à loyer maîtrisé pour étudiants et jeunes en Nouvelle-Aquitaine, afin de proposer un ratio de 12 places pour 100 jeunes.

L'intervention de la Région s'appuie sur ses compétences en matière de formation. Ainsi, les projets soutenus devaient permettre de loger les jeunes relevant de ses compétences réglementaires et âgés de 15 à 30 ans, soit les :

- Apprentis ;
- Stagiaires de la formation professionnelle ;
- Elèves du paramédical et social ;
- Lycéens post-bac ;
- Jeunes en service civique ;
- Etudiants ;
- Lycéens.

SECTEURS	AIDE	DEPENSES ELIGIBLES
Secteurs où sont fléchés des besoins en production dans le cadre des CPER 2015-2020 : <ul style="list-style-type: none"> > Métropole de Bordeaux (33) > Agglomération Pays basque (64) > Agglomération de Poitiers (86) > Agglomération de Limoges (87) 	Aide forfaitaire plafonnée à 5 000 € par place pour le logement étudiant et ne dépassant pas 20 % du plan de financement.	
Secteurs non-inscrits dans le CPER 2015-2020 disposant d'une antenne universitaire ou université de plein exercice : <ul style="list-style-type: none"> > Agglomération de Pau (64) > Agglomération de la Rochelle (17) > Agglomération d'Agen (47) > Agglomération de Périgueux (24) > Agglomération de Dax (40) > Agglomération de Mont de Marsan (40) > Agglomération Angoulême (16) > Agglomération de Guéret (23) > Agglomération de Châtelleraut (86) > Agglomération de Brive (19) > Agglomération de Tulle (19) > Agglomération d'Egletons (19) > Agglomération de Niort (79) 	Hors CPER 2015-2020 : <ul style="list-style-type: none"> - Aide forfaitaire plafonnée à 5 000 € par place - Dans la limite de 300 000 € - Dans la limite de 20 % du plan de financement. 	Prix de revient des programmes en HT
<p>Les financements sont octroyés en priorité aux opérations inscrites aux CPER 2015-2020. Hors Contrat de Plan Etat-Région, les dossiers seront étudiés au cas par cas et sous réserve des dotations budgétaires disponibles.</p> <p>Toutes les demandes de financement feront l'objet d'une délibération en fonction des critères énoncés plus haut.</p> <p>Une demande de subvention ne vaut pas une attribution de la subvention. Seule la délibération de la Région Nouvelle-Aquitaine fait foi.</p> <p>Les subventions seront allouées dans la limite des budgets votés.</p>		

Résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, auberges de jeunesse et autres collectifs conventionnés, ou toute autre formule pratiquant des tarifs sociaux, loyers ou redevances compatibles avec les capacités contributives des publics ou toute autre formule à tarification sociale dont l'objet sera le logement de jeunes en mobilité (en gestion directe ou déléguée).

Sur ces segments, l'offre devra nécessairement être à la fois modulable, équipée et meublée et tendre à l'individualisation des prestations (logements avec kitchenettes et sanitaires intégrés). De plus, le niveau de services offerts (laverie, wifi, localisation proche des lieux de formation ou des moyens de transports publics) sera un critère déterminant.

SECTEURS	AIDE A LA PRODUCTION	AIDE A LA REHABILITATION	DEPENSES ELIGIBLES
PROJETS PORTÉS PAR DES ORGANISMES DE FORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • Aide forfaitaire plafonnée à 7 000 € la place • Financement jusqu'à 100 % des places quel que soit le territoire • Dans la limite de 20 % du plan de financement • Dans la limite de 700 000 € 		
EPCI HORS AGGLOMÉRATIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Aide forfaitaire plafonnée à 7 000 € par place, • Dans la limite de 20 % du plan de financement. • La Région pourra financer jusqu'à 100 % des places afin de favoriser l'accueil d'une mixité de publics • Dans la limite de 500 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide forfaitaire plafonnée à 5 000 € par place • dans la limite de 20 % du plan de financement 	Prix de revient des programmes en HT
COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION ET COMMUNAUTÉS URBAINES	<ul style="list-style-type: none"> • Aide forfaitaire plafonnée à 6 000 € par place • Financement de 50 % des places • Dans la limite de 20 % du plan de financement • Dans la limite de 500 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> • dans la limite de 500 000 € par opération 	
MÉTROPOLE	<ul style="list-style-type: none"> • Aide forfaitaire plafonnée à 5 000 € par place • Financement de 50 % des places • Dans la limite de 20 % du plan de financement • Dans la limite de 500 000 € 		

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger sur la mobilisation éventuelle de ce dispositif et sur les enseignements qui pourraient en être tirés. D'autre part, les Directeurs Généraux sont appelés à s'exprimer sur les délégations données à des CROUS et/ou FJT.**

2. L'intervention en centres-bourgs

- **Qualifier le parc de logements communaux pour promouvoir un cadre de vie renouvelé en centre-bourg**

Bénéficiaires

Commune ou EPCI.

- **Développer une offre HLM en centre-bourg en rénovant du patrimoine ancien afin d'attirer des populations nouvelles**

Bénéficiaires

Bailleurs sociaux et tout organisme disposant d'un agrément pour produire du logement social de type : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

- **Développer une offre HLM neuve en centre-bourg en faveur d'une offre de logement innovante et attractive pour tous**

Bénéficiaires

Bailleurs sociaux et tout organisme disposant d'un agrément pour produire du logement social de type : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS).

- **Soutenir l'ingénierie locale pour l'accès au logement et l'amélioration de l'habitat en centre-bourgs**

Bénéficiaires

Les départements en charge d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) et disposant d'un document de planification de type Plan Départemental de l'Habitat ou Schéma Départemental de l'Habitat,

Les communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) situés en zone C hors Métropole, Communauté Urbaine et Communautés d'Agglomération en charge d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) relevant d'un programme global de redynamisation urbaine et commerciale et disposant d'un document de planification de type Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) ou Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

- **Assurer à chaque territoire de la Nouvelle-Aquitaine un égal accès à un bailleur social**

Bénéficiaires

Groupements de bailleurs soutenant une action forte en faveur des territoires ruraux ou en difficulté, Bailleurs souhaitant développer des outils innovants en termes de financement, d'ingénierie sociale ou technique.

- ⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger sur la mobilisation éventuelle de ce dispositif et sur les enseignements qui pourraient en être tirés.**

3. Règlement d'intervention de la Région

Le Conseil Régional devrait revoir son RI d'ici la fin de l'année 2022 et souhaite consulter l'URHlm dans le cadre de son élaboration.

La Région s'interroge également sur les modalités d'accompagnement : subventions directes et appels à projets.

Ce RI pourrait regrouper les interventions de la collectivité pour la partie habitat mais également la rénovation énergétique (actuellement 2 guichets).

Une simplification est ainsi envisagée.

Accord-cadre entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'URHlm

Un accord-cadre signé en septembre 2019 pour la période 2019-2027. Les engagements portent sur :

- Le logement des jeunes
- La revitalisation des centres-bourgs
- La rénovation thermique du parc Hlm (FEDER et appel à projets « rénovation énergétique des petits collectifs »)
- L'innovation et l'expérimentation pour un « habitat renouvelé » (innovation, recherche, logements adaptés au vieillissement)

Il est prévu un bilan à mi-parcours.

NB. Les documents relatifs aux divers dispositifs d'intervention de la Région ont été adressés le 15 mars aux adhérents.

Service énergie

Le 2 mars 2022, les équipes techniques de l'UR ont rencontré le service énergie de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Lors de cette réunion, des éléments de bilan du PO 2014-2020 ont été présentés et le calendrier d'élaboration du prochain programme 2021-2027 a été abordé.

Une nouvelle réunion est prévue le 18 mai 2022.

Coûts de la construction et des matériaux

Avec la crise sanitaire, la surchauffe économique mondiale qui a suivi, puis la crise ukrainienne, le contexte international a entraîné une pression inédite sur les prix et les approvisionnements en matériaux et équipements, qui touche l'ensemble des territoires. Depuis mars, cette tension a franchi un palier supplémentaire avec l'augmentation des prix de l'énergie, et impacte de plein fouet les coûts de construction déjà à des niveaux hors normes, et partant, les acteurs de la construction, dont les organismes Hlm.

En Nouvelle-Aquitaine comme ailleurs, les organismes Hlm sont confrontés à des ouvertures de plis incompatibles avec les équilibres d'opération, et des demandes de révisions de prix, parfois en cours de chantier, et même dans le cadre de marchés conclus à prix fermes. Cela entraîne reports des débuts de travaux et retards de livraisons. Ce phénomène n'épargne pas la promotion privée, et donc les opérations de logements sociaux acquises en VEFA.

Position du mouvement Hlm au niveau national :

Au-delà de cette querelle juridique, un courrier du 17 mars 2022 d'Emmanuelle Cosse au Premier Ministre rappelle :

- L'engagement des organismes Hlm à contribuer au soutien de la filière construction
- Le soutien apporté dès le début de la crise aux entreprises du BTP en prenant en charge, lorsque les conditions de la théorie de l'imprévision étaient réunies et justifiée, les surcoûts constatés.
- Les recommandations de la profession sur la bienveillance à accorder quant aux pénalités de retard, qui ont été massivement suivies par les organismes, dans une analyse au cas par cas guidée par une obligation de bonne gestion.
- L'importance d'un partage équilibré de l'effort nécessaire à la stabilisation de construction, qui ne peut reposer entièrement sur les maîtres d'ouvrage, sans que soit également interrogée la situation des fabricants et fournisseurs en amont.

Désaccords avec les entreprises (FFB) sur l'obligation d'insertion de clauses de révision dans les marchés des organismes Hlm :

La FFB est très pro-active sur le sujet et a entrepris une campagne nationale, reprise avec plus ou moins de vigueur par les fédérations locales et ses adhérents, pour exiger des organismes Hlm (OPH, comme ESH et Coopératives) l'insertion systématique d'une clause de révision dans les marchés de travaux à venir, et, pour les chantiers en cours, la demande de prise en charge des surcoûts liée à la flambée des prix, notamment en faisant jouer la théorie de l'imprévision.

La FFB fait ainsi une lecture juridique du code des marchés publics qui obligerait tous les organismes Hlm à intégrer dans leurs marchés de travaux une clause de variation de prix. L'USH fait une analyse totalement différente des textes, qui a été confirmée par un cabinet d'avocats spécialisé¹. **Les OPH comme les ESH ne sont pas obligés pour leurs marchés de travaux, d'inclure une clause de révision des prix.**

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet**

Valorisation des CEE

Contexte

Le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), instauré par la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) du 13 juillet 2005, constitue l'un des instruments de la maîtrise de la demande énergétique.

Le dispositif des CEE est reconduit pour une 5^{ème} période (2022-2025) qui a démarré le 1^{er} janvier 2022, dans les conditions définies par le décret n°2021-712 du 3 juin 2021.

Les travaux d'efficacité énergétique réalisés par les organismes Hlm dans leur parc de logements sont éligibles à ce dispositif. Par la valorisation des CEE générés par ces travaux, les organismes Hlm cherchent à optimiser les sources de financement de leurs opérations, afin de limiter l'impact sur la quittance des locataires. Le levier financier que constituent les CEE participe à l'ambition forte du mouvement hlm en faveur de l'efficacité énergétique.

Depuis 2011 pour l'AROLIM et 2015 pour l'AROSH PC, une convention-cadre CEE a été proposée aux adhérents. Elle arrivait à échéance le 31 décembre 2021. Cette convention-cadre non-exclusive permettait notamment aux bailleurs sociaux de bénéficier de tarifs de vente plus avantageux en mutualisant leur potentiel avec d'autres organismes.

Principes du partenariat

Les organismes Hlm choisissent de déléguer la valorisation des CEE à un obligé ou un délégataire, à travers une convention de partenariat qui sera signée au niveau régional et déclinée auprès de chacun des organismes adhérant à la démarche.

L'inscription des organismes Hlm à la démarche permettra de globaliser les volumes de CEE afin d'en améliorer la valorisation. Ainsi, les organismes Hlm qui s'engageront dans la démarche, et ce quel que soit leur patrimoine ou leur volume de production, pourront contribuer de manière significative et solidaire à l'amélioration de la valorisation des CEE.

Le Conseil d'Administration de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine du 4 février 2022, a décidé de poursuivre la démarche de mutualisation pour la 5^{ème} période des CEE et de lancer un appel à manifestation d'intérêt auprès d'obligés ou délégataires intéressés et en capacité de s'engager dans un partenariat sur la durée de la période. L'équipe de l'URHlm a rédigé le cadre des négociations qui a été adressé le 1^{er} mars aux adhérents.

L'adhésion des organismes Hlm à la démarche n'est pas exclusive, ceux-ci restant libres de contractualiser seuls avec un autre obligé, délégataire ou prestataire. Les organismes Hlm pourront s'inscrire librement dans la démarche de valorisation des certificats d'économies d'énergie objet du présent cadre.

Le 31 mars 2022 ont été remises 5 offres : AIDEE, Hellio, Leyton/CTR, La Poste, EDF.

Dans le cadre de la négociation, il était prévu la mise en place d'un comité de pilotage, afin d'assurer le suivi de la négociation et formuler des propositions aux instances de l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine quant au choix du partenaire à retenir.

Ce comité de pilotage, composé de membres volontaires du Conseil d'Administration de l'Union Régionale s'est réuni le 28 avril 2022 et a entendu EDF, Hellio et Leyton/CTR.

A l'issue, le COPIL a proposé de **retenir l'offre d'EDF, dont l'offre tarifaire est la mieux disante, lui demandant cependant un accompagnement des organismes davantage soutenu.**

L'offre d'EDF répond au cahier des charges :

- 4 paliers proposés
- Tarifs indiqués en MWhc de 6,85 € à 7,35 €/MWhc – jusqu'à 8 TWhc valorisables
- Prix stable sur la durée de la convention
- Cashback possible
- Convention régionale non-exclusive
- Dépôt au PNCEE et prime versée avant validation PNCEE
- Procédure détaillée
- Des référents territoriaux identifiés en Nouvelle-Aquitaine

Il nous est désormais nécessaire de pouvoir dimensionner le volume sur lequel nous souhaitons conventionner.

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet**

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

Gestion locative et politiques sociales

Fichiers partagés de la demande en Haute-Vienne

Point d'étape au 19 mai 2022 :

Le projet initié en 2019 a débuté de manière opérationnelle le 1^{er} mai 2021. Les organismes de logement social bénéficient de l'outil IMHOWEB pour l'enregistrement et le traitement de la demande de logement social.

⇒ Arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral du **29 octobre 2021** désigne l'AFIPADE comme gestionnaire départemental du numéro unique pour la Haute-Vienne **à partir du 1^{er} janvier 2022**.

⇒ Conventions

Deux conventions sont en cours de signature :

- Une convention-cadre définissant le fonctionnement et les conditions d'utilisation du Système particulier de traitement automatisé de la demande locative sociale (SPTA) à titre expérimental pour 2022 dans le département de la Haute-Vienne, entre les services de l'Etat, l'AFIPADE et tous les guichets enregistreurs,
- Une convention opérationnelle expérimentale de mise en œuvre de la politique de peuplement de Limoges Métropole dans le cadre du Système particulier de traitement automatisé de la demande locative sociale (SPTA) entre Limoges Métropole, les bailleurs présents sur le territoire communautaire, ALS et l'AFIPADE.

⇒ Un point de vigilance : 56 secteurs CIL

Conformément à l'engagement pris au travers de la convention opérationnelle, les bailleurs sociaux devront, dans leur système interne, flécher les 56 secteurs CIL pour une reconnaissance dans Imhoweb.

⇒ Charte de déontologie et règles communes

L'ensemble des acteurs s'assurent de la qualité et de la fiabilité des données, tant au niveau de l'enregistrement initial de la demande et/ou de son renouvellement qu'au niveau de la mise à jour des informations enregistrées

L'AFIPADE procède à une évaluation régulière et de manière partenariale à sa révision,

L'AFIPADE, gestionnaire territorial de la demande a missions :

- De veiller au respect de la charte,
- D'alerter les adhérents en cas de non-respect de celle-ci,
- Le cas échéant d'alerter les autorités du non-respect constaté.

⇒ Portail d'enregistrement : www.demandedelogement87.fr



Une communication autour de l'ouverture de ce site internet devra être envisagée. Les sites internet des bailleurs sociaux devront être modifiés pour renvoi vers ce portail.

Un point intermédiaire s'est déroulé **vendredi 6 mai 2022** et une réunion de bilan du 1^{er} semestre est prévue courant juin 2022.

NB. Par ailleurs, une présentation aux élus de Limoges Métropole s'est déroulée le 26 janvier 2022.

Démarche en Corrèze

Au regard des évolutions législatives et réglementaires (mise en place de la cotation, gestion en flux, etc.) et des échanges avec la CABB dans le cadre des travaux de la CIL/CIA, une nouvelle réunion de présentation de l'Afipade et de l'outil SPTA devait être organisée le 26 février 2021. En raison d'un empêchement de la CABB, cette présentation a été reportée au 25 mars 2021.

A l'issue de cette réunion, il a été convenu que la délégation de Limoges de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine interroge les bailleurs sociaux de la Corrèze quant à leur éventuel souhait de déployer un SPTA dans le département. Une réponse était attendue pour le 30 avril 2021.

A ce jour, 3 organismes se sont déclarés favorables au déploiement mais un organisme y est opposé.

⇒ **Les bailleurs sociaux de la Corrèze sont invités à faire part de leur souhait éventuel de déployer l'outil en dispatching pour ceux d'entre eux qui seraient intéressés.**

Par ailleurs, l'URHlm a repris contact avec la CABB suite au départ d'Audrey Belpauch. Une rencontre s'est déroulée le 11 janvier avec Mesdames Revellat et Robert, afin de faire un point sur l'ensemble des sujets et de réenclencher le travail partenarial.

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.

Il poursuit les objectifs suivants :

- La simplification de l'enregistrement de la demande de logement social ;
- Une meilleure information du demandeur ;
- Une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction ;
- Une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions.

Ce document a été confirmé dans sa forme et sur le fond dans la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Qui est concerné ?

La Loi Egalité et Citoyenneté a restreint l'obligation de réalisation du plan aux **EPCI ayant l'obligation de se doter d'un PLH et comprenant au moins un QPV sur leur territoire.**

Quels acteurs pour son élaboration ?

En plus des communes membres et des représentants des organismes HLM, sont associés les représentants des SEM de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que les représentants d'Action Logement.

Le plan doit prévoir un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire en fonction d'indicateurs fixés par le plan, ainsi que les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés de mixité sociale. **Le plan est applicable pour une durée de six années.**

Le PPGDID définit les orientations destinées à :

- ✓ Assurer une gestion partagée des demandes de logement social (cf. SPTA au 1er janvier 2022)
- ✓ Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social (cf. grille UR)
- ✓ Satisfaire le droit à l'information du demandeur (cf. SPTA au 1er janvier 2022)
- ✓ Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur (cf. scénario Limoges Métropole)
- ✓ Mettre en place des dispositifs facultatifs (location choisie)

La mise en œuvre de la gestion partagée et du service d'accueil et d'information du demandeur font l'objet de conventions signées entre l'EPCI et les partenaires associés. Le plan précise par ailleurs les mesures dont la mise en œuvre fait l'objet de conventions ad hoc

NB. 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.

Cotation et gestion en flux

Le Décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux va permettre le report de ces deux dispositifs, en renvoyant leur entrée en vigueur à des dates butoirs fixées par la loi Elan. Ce décret est à mettre en parallèle avec le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS) actuellement en débat qui devrait repousser ces dates limites de mise en œuvre en 2023.

L'URHlm s'est engagée rapidement dans les négociations partenariales et a organisé des rencontres avec l'ensemble des acteurs concernés. Bien que la date butoir de mise en œuvre de ces dispositifs aient été reportée, l'URHlm poursuit les échanges.

⇒ **Rappel : cotation de la demande**

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

⇒ **Rappel : gestion en flux**

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux. Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition qui s'applique désormais à l'ensemble des réservations, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

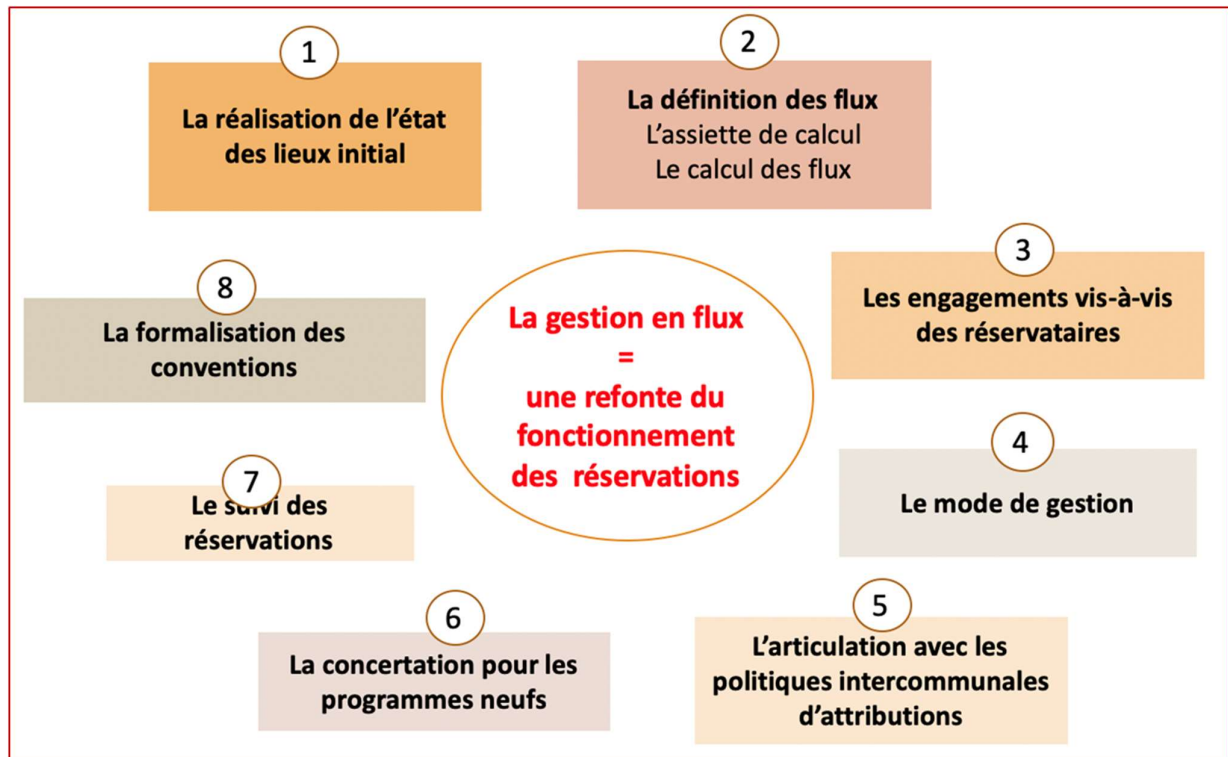
L'objectif principal de cette mesure est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande. Sa mise en œuvre présente des enjeux importants pour les bailleurs sociaux.

Tout d'abord, elle est l'occasion de renforcer les liens avec les réservataires, à travers la signature de nouvelles conventions, une par réservataire à l'échelle départementale, fixant des objectifs de réservation en flux annuels de logement. La préparation de ces conventions est l'occasion pour les bailleurs sociaux comme les réservataires de réinterroger l'état des réservations, les engagements des parties et les contreparties notamment financières, leur durée, les process de désignations etc. et de rechercher des pistes d'amélioration. Ces évolutions constituent une opportunité de repartir des besoins des ménages pour améliorer la qualité de la réponse qui leur est apportée.

Les enjeux sont très variables selon les territoires, en fonction de la pression de la demande, du taux de réservation au sein du parc du bailleur et de la mobilisation effective de ces réservations.

Les acteurs concernés sont potentiellement nombreux. **Les conventions doivent être cohérentes avec les orientations d'attribution fixées par les conférences intercommunales du logement.** La réussite de la réforme va nécessiter une concertation partenariale pour harmoniser le passage à une gestion en flux sur les territoires.

Rappel : compte tenu de la complexité de mise en œuvre, l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a mis en place un travail partenarial ayant conduit à **l'élaboration d'un référentiel.**



⇒ Concernant les négociations autour du contingent préfectoral, il est suggéré d'organiser une approche collective.

Protocole régional

Pour accompagner dans la mise en place de la réforme, des travaux ont été engagés par l'URHlm en lien avec les adhérents et les partenaires réservataires depuis la fin de l'année 2020 (avec l'appui du bureau d'études Bers/Lainé-Daniel).

La DREAL a souhaité très en amont, mettre en place un partenariat avec l'UR Hlm, afin de fixer un cadre régional à la généralisation de la gestion en flux pour le contingent de l'Etat.

Sur la base d'une première proposition rédigée par la DREAL, des échanges techniques ont eu lieu avec l'UR Hlm, concomitamment à la poursuite des travaux menés avec l'ensemble des réservataires.

Points de vigilance soulevés lors de la négociation :

- **Homogénéisation des procédures existantes** qui manquent de souplesse et qui ne tiennent pas compte de la diversité des situations territoriales
- **Labellisation** des ménages proposée par les bailleurs sociaux
- Calcul du flux en s'appuyant sur le **référentiel** partagé de l'URHlm
- Définition des **publics « les plus prioritaires »** : les bailleurs sociaux logent les publics prioritaires selon la liste du CCH (L'Etat souhaitant rétreindre son contingent à seulement deux catégories : les hébergés et les bénéficiaires de la protection internationale)
- Décompte des engagements se fera sur des attributions suivies de **baux signés**. Même si l'Etat a intégré la question des refus dans le protocole et que des départements ont signé préalablement selon cette condition, celle-ci reste néanmoins contraignante pour les bailleurs sociaux qui ne peuvent être tenus responsables du choix du demandeur de ne pas signer le bail.
- Nécessité d'une **coordination avec l'ensemble des réservataires** pour une cohérence des objectifs
- « L'Etat pourra bénéficier de **30 % au plus des attributions dans les programmes neufs** »

Lors de sa rencontre avec la directrice adjointe de la DREAL, la Présidente de l'URHlm a fait des contre-propositions dont notamment ramener à 20 % les attributions dans les programmes neufs. Concernant ce point, le taux retenu reste celui de 30 %.

Les négociations doivent s'appuyer sur le référentiel régional élaboré par l'URHlm en partenariat avec l'ensemble des réservataires

Suite aux dernières négociations, le Protocole régional a été signé et a été présenté aux équipes des organismes Hlm de la Région le **5 avril**, lors d'une réunion régionale dédiée à la mise en œuvre de la gestion en flux.

Grille de vétusté

Décret n°2016-382 du 30 mars 2016

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.

Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en l'application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

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 élaboré en Gironde

La CDHlm 33 a décidé en accord avec la CNL et la CLCV d'avancer sur la mise à jour d'une grille de référence commune à l'échelle de la Gironde s'inspirant du protocole de CDC Habitat Social. Les derniers travaux départementaux de type ayant abouti datent de 1993.

Les groupes de travail entre organismes ont permis de proposer un socle commun qui prend en compte la grille de référence et les procédures travaillées au sein de chaque organisme.

Ce protocole s'applique sur l'ensemble du parc de logements du bailleur, et a pour objet de :

- Préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- Garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation,
- Clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- Arrêter une grille départementale d'abattements pour vétusté

⇒ **Le Comité Technique est sollicité pour le lancement d'un groupe de travail portant sur cette thématique, à l'appui de l'accord qui est conclu en Gironde.**

A noter : un groupe de travail « gestion locative et politiques sociales » s'est réuni dans le cadre des travaux conduits par la délégation de Limoges, le 8 février 2022, afin de balayer l'ensemble des sujets.

*A noter dans les actualités juridiques : loi n°2022-140 du 7 février 2022 - **nouveau public prioritaire : les jeunes sortant de l'ASE***

La loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants, publiée au JO du 8 février 2022, vient modifier l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et introduit un nouveau public prioritaire qui vient compléter la liste déjà existante : les jeunes mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance.

Sécurité et tranquillité résidentielle

Démarche en Corrèze

Dans le cadre de la poursuite des travaux avec les acteurs de la sécurité de la Corrèze, une réunion d'échanges a eu lieu **vendredi 8 avril 2022**, de 10 h à 17 h, au Tribunal Judiciaire de Tulle

Il s'agissait de mieux appréhender, pour chacun des participants, les dispositifs mis en œuvre dans chacune des structures, côté bailleurs comme du côté des forces de l'ordre et de la justice (réunion d'acculturation). Un projet de convention sera élaboré dans le cadre du partenariat.

4. Questions diverses

Qualité de service

Lors de la précédente enquête triennale de satisfaction, réalisée en plusieurs vagues entre 2019 et 2021, 32 organismes, se sont inscrits dans la démarche collective d'enquête coordonnée à l'époque par l'AROLIM d'un côté, et l'AROSHA avec l'AROSH PC de l'autre (avant la fusion des trois AR le 01.01.2020).

1. Quelle démarche collective pour la période 2022/2023 ?

À la suite du sondage réalisé auprès de l'ensemble des adhérents (excepté les SACICAP et COOP n'ayant pas de patrimoine locatif), 22 sur les 26 organismes ayant répondu au questionnaire, souhaitent s'engager dans une démarche mutualisée d'évaluation de la satisfaction des locataires. Pour mémoire cette démarche s'inscrit dans la poursuite de l'engagement professionnel de 2003 (et des évaluations passées de 2004, 2007, 2010, 2013, 2016, 2019 et 2021), les domaines prioritaires à évaluer demeurent les mêmes :

1. La qualité de vie dans le quartier ;
2. La qualité de vie dans la résidence ;
3. La qualité de vie dans le logement ;
4. Les relations de service et la prise en charge des demandes ;
5. La satisfaction générale.

Les 22 organismes sont les suivants :

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1. DEUX-SEVRES HABITAT | 20. CORRÈZE HABITAT |
| 2. NOALIS | 21. Habitat 17 |
| 3. EGLETONS HABITAT | 22. SEM HABITAT PAYS |
| 4. OPH PAYS DE BRIVE | CHATELLERAUDAIS |
| 5. AGEN HABITAT | |
| 6. SEMIE | |
| 7. PAU BEARN HABITAT | |
| 8. HABITAT SUD ATLANTIC | |
| 9. EKIDOM - OPH DE GRAND POITIERS | |
| 10. PERIGORD HABITAT | |
| 11. ROCHEFORT HABITAT OCÉAN | |
| 12. 1001 VIES HABITAT | |
| 13. LOGELIA | |
| 14. HABITAT DE LA VIENNE | |
| 15. AQUITANIS | |
| 16. IMMOBILIERE ATLANTIC | |
| AMENAGEMENT | |
| 17. OPH CDA LA ROCHELLE | |
| 18. OFFICE 64 DE L'HABITAT | |
| 19. SEMIS | |

Ces organismes sont présents sur 11 départements : la Vienne, les Deux-Sèvres, la Charente, la Charente-Maritime, la Haute-Vienne, la Corrèze, le Lot-et-Garonne, les Pyrénées-Atlantiques, les Landes, la Dordogne, la Gironde. Ils représentent un parc social locatif de 153 470 logements soit 49 % du parc total (source : RPLS 2020).

II. Mise en œuvre opérationnelle

Deux questions se posent concernant le lancement de cette démarche :

- Le portage juridique du marché
- Le calendrier de passation

Portage juridique

Sur le premier point, l'USH prévoit que les AR ne se positionnent plus en tant que coordonnatrices des groupements de commandes, que ce soit pour les enquêtes triennales ou pour tout autre marché commun. Celles-ci n'étant pas formellement « acheteur » le montage est jugé « à risque ».

Dans ce cadre, les AR sont missionnées pour assurer un accompagnement de type AMO avec notamment la rédaction du DCE et la réalisation de l'analyse des offres. Le portage à proprement parlé du marché commun devra être assuré par un bailleur.

À la suite du sondage réalisé auprès des adhérents, deux organismes accepteraient potentiellement d'assurer la coordination du groupement et de passer le marché pour le compte du collectif. Il s'agit d'Agen Habitat et 1001 Vies habitat. Ces deux organismes sont situés dans l'ex-Aquitaine, dans les départements du Lot et Garonne et de la Gironde.

Concernant le mode de passation, l'enquête sera réalisée par téléphone pour l'ensemble des départements.

Calendrier

Afin de trouver un point de convergence entre les organismes la passation des enquêtes est envisagée sur l'année 2023 (l'appel d'offre pourrait lui, être lancé fin 2022). Au regard du sondage réalisé, 17 organismes sur les 22 souhaitant intégrer la démarche collective sont d'accord pour commencer les enquêtes en 2023. Pour les 5 autres organismes qui déclarent être prêts à intégrer la démarche collective mais qui ne souhaitent pas retenir 2023, deux d'entre eux souhaitent commencer les enquêtes en 2022, tandis que deux autres souhaitent attendre jusqu'à 2024 (sachant que 2024 en théorie ne rentre pas dans la période de référence prévue par l'USH).

2022	2023	2024
OPH PAYS DE BRIVE 15/10/2022 AGEN HABITAT 15/09/2022	DEUX-SEVRES HABITAT NOALIS EGLETONS HABITAT SEMIS PAU BEARN HABITAT HABITAT SUD ATLANTIC EKIDOM - OPH DE GRAND POITIERS PERIGORD HABITAT 1001 VIES HABITAT LOGELIA HABITAT DE LA VIENNE AQUITANIS IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT OPH CDA LA ROCHELLE OFFICE 64 DE L'HABITAT CORRÈZE HABITAT SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS	ROCHEFORT HABITAT OCÉAN 01/03/2024 SEMIE 08/03/2024 HABITAT 17 01/06/2024

Point agenda (sous réserve de modifications éventuelles)

MAI 2022

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
19 et 20 mai	Journée	Formation : Maîtriser Visial Web	Organismes NA	Visio-conférence
25 mai	15 h	Journée nationale de l'accès au droit – TGI 87	URHlm – délégation de Limoges	Musée de la résistance - Limoges
31 mai	Journée	Bureau de l'URHlm	Membres du bureau de l'URHlm	A Bordeaux

JUIN 2022

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
1^{er} juin	Après-midi	Réunion régionale ALS	Organismes NA	Visio-conférence
	Après-midi	Comité régional de suivi de la programmation	URHlm NA	Bordeaux

2 juin	Matinée	Formation Name (mobilité électrique) – 3 ^{ème} session	Organismes NA	Visio-conférence
3 juin	Matinée	Assemblée Générale de l’Afipade	Adhérents Afipade	A Niort
8 et 9 juin	Journées	Formation : Pathologies des nouvelles technologies	Organismes NA	URHlm – délégation de Limoges
10 juin	A 9 h 30	Présentation du GITEs de Toulouse	Organismes NA	Visio-conférence
20 et 21 juin	Journées	Formation : le chiffrage des états des lieu	Organismes NA	A Poitiers
21 juin	A 9 h 30	Club RH	Organismes NA	Visio-conférence
	A 14 h	Club « RH formations »	Organismes NA	Visio-conférence
Du 22 au 24 juin	Journées	Ateliers participatifs - Contrat de ville (Limoges)	URHlm – délégation de Limoges	Chéops 87 - Limoges
Du 22 au 24 juin	Journées	Formation : négocier avec les locataires en impayés présents - en physique et par téléphone - et optimiser les encaissements	Organismes NA	URHlm – délégation de Limoges
27 juin	A 14 h	Copil régional SRU	URHlm NA	A Bordeaux
29 juin	Matinée	CA et AG de l’URHlm	Membres du CA et de l’AG	A Bordeaux

JUILLET 2022

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
1^{er} juillet	9 h 30	Club des DAF	Organismes NA	Visio-conférence
4 juillet	Journée	Atelier interacteurs territoires détendus	Organismes NA + partenaires	Angoulême (salon de la BD)