



[Suivez notre actualité !](#)



Murm'UR
Newsletter



N° 3 · Février 2023

Conjoncture

Hausse du taux du Livret A : de nouvelles conditions économiques

Le passage du taux du Livret A de 0,5% à 3% en un an réduit drastiquement les marges de manoeuvre pour les organismes de logement social.

"Cette hausse a un impact fort pour les organismes de logement social. [...] Avec un encours de dette de l'ordre de 150 milliards d'euros soumis aux variations du taux du Livret A, les organismes Hlm sont exposés très directement aux évolutions du taux de rémunération de ces livrets d'épargne.

[...] Les charges d'intérêts des organismes de logement social se trouveront alourdies de 3,75 milliards d'euros en année pleine, impactant très lourdement leurs résultats d'exploitation et leur capacité à investir, déjà entamés par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux."

[Lire le communiqué de presse de l'USH](#)

Zoom sur...

Renfort préfectoral dans les Pyrénées-Atlantiques

Après la nomination de Julien Charles au poste de préfet des Pyrénées-Atlantiques au mois d'août 2022, c'est au tour de Joëlle Gras de prendre de nouvelles fonctions au sein de la préfectorale : directrice de cabinet de la préfecture de l'Aude, elle a été nommée secrétaire générale adjointe de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, sous-préfète chargée de mission auprès du préfet, pour une durée de trois ans. Parmi ses missions, une essentielle, celle du logement, avec pour objectif d'accroître la mobilisation de l'État sur ce sujet central et d'accompagner les collectivités locales.

"Tout le monde est bien conscient de la situation et de la complexité du sujet du logement dans le département, et particulièrement sur le littoral. C'est un formidable défi pour un nouveau poste : poursuivre et mener des actions concrètes et efficaces sur ces dossiers prioritaires, continuer à resserrer les liens entre tous les acteurs, toujours en étroite concertation avec les élus locaux." Joëlle Gras

A la demande du Conseil départemental 64, l'URHlm participera vendredi 17 février au séminaire du Plan départemental de l'habitat (PDH) du Conseil départemental 64 portant sur les enjeux en matière d'habitat de nos territoires. Nicolas Blaison témoignera à la table ronde "Produire du logement aujourd'hui dans les Pyrénées-Atlantiques".

Focus

Atterrissage 2022

Les chiffres définitifs de la programmation indiquent un atterrissage à 9104 agréments. A comparer à un objectif de 11 450.

A noter que si les perspectives de programmation ont connu une érosion continue tout au long de l'année, il est possible de mettre en avant :

- Un retard prononcé pour des territoires tendus (Gironde, CA Pays Basque et désormais Landes),
- Des perspectives de programmation proches des objectifs pour des territoires détendus (Charente, Dordogne, Lot-et-Garonne,) confirmant des effets de report des projets sur des territoires où les tensions foncières sont moindres,
- Des territoires aux objectifs dépassés (Charente-Maritime, Vienne, CA Pau),
- De forts risques de reports / décalages de dépôts de dossiers liés aux difficultés actuelles sur les équilibres économiques des opérations, en maîtrise d'ouvrage directe comme en VEFA.

En complément, à l'échelle régionale : bien que en dessous des objectifs fixés par l'Etat, la programmation 2022 est en hausse de près de 5% par rapport à 2021, portée par la maîtrise

d'ouvrage directe puisque les logements en VEFA sont en baisse de 6% en un an. Le poids de la VEFA dans la programmation passant ainsi de 46% en 2021 à 41% en 2022. Cette baisse de la VEFA est particulièrement marquée en Gironde, passant de 55% à 35% de la programmation annuelle (-559 logements VEFA sur le département).

Boucliers tarifaires : enquête flash de l'USH

Suite au webinaire organisé fin janvier sur les nouveaux boucliers tarifaires gaz et électricité, l'USH lance une enquête flash sur la mise en œuvre de ces dispositifs. Vos contributions leurs sont précieuses et indispensables pour les négociations en cours avec la DHUP et l'ouverture des travaux communs avec la Commission de Régulation de l'Energie et les fournisseurs d'énergie.

Participer à l'enquête flash de l'USH

Actualités

CDHlm et Comités techniques : quoi de neuf ?

- Gironde : réunion en janvier avec la Direction Habitat de Bordeaux Métropole pour évoquer les enjeux majeurs du développement du logement social dans l'agglomération bordelaise (programmation finale, programme d'action 2023-2024, charte BRS, nouveaux plafonds VEFA...).
- Pyrénées-Atlantiques : le 7 février, les organismes de la CDHlm 64 ont pu échanger avec la Banque des Territoires sur leurs mécanismes absorbant le choc des surcoûts de construction et sur les modalités d'accord de prêts Gaïa dans le cadre du Bail Réel Solidaire.
- Vienne, Corrèze et Creuse : nouvelle rencontre début février avec de nombreux sujets à l'ordre du jour dont les impacts de la loi de finances 2023 pour les OLS, la crise énergétique, la programmation sur le territoire, l'AMI Feder de la Nouvelle-Aquitaine ou encore l'avancement des négociations autour de l'évolution des marges locales et de la politique des loyers.

Poursuite des travaux avec le FSL 33, Action Logement et Soli'AL

Suite à la hausse du coût de l'énergie, poursuite des échanges avec le FSL 33, Action Logement et Soli'AL pour partager les premiers constats et les potentiels impacts sur le budget des locataires. Prochaine étape : identifier les résidences les plus impactées par la hausse des coûts et partager cet état des lieux. Cette démarche permet de suivre les évolutions, de co-construire de futurs axes de travail et de mesurer les aides mobilisées auprès du FSL et du fonds de Soli'AL.

Club Bas carbone "photovoltaïque en autoconsommation collective"

Jeudi 9 mars, de 14h à 16h, nouveau club bas carbone ! Au programme : grands principes et acteur ressource en région, retours d'expériences (Gironde Habitat avec l'opération Les Souffleurs à Bordeaux et Noalis avec la Résidence Les Sagnes à Limoges), et échanges sur les conditions de massification sur le Parc social, avec intervention d'Action Logement Immobilier.

S'inscrire au club

Logement social et santé mentale

Dans la lignée des travaux déjà engagés autour du "Logement d'abord", l'UR participe au Copil national de l'USH "Logement social et Santé mentale", sous la présidence du Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement. Après un état des lieux des enjeux et recueil des observations et témoignages des représentant des bailleurs, collectivités, Etat et associations, deux démarches néo-aquitaines ont été évoquées : "Emile" (interbailleurs - Bordeaux Métropole), et les formations "premiers secours en santé mentale" pour les collaborateurs (Le Col - 64).

Côte basque : future convention pour la mobilisation du parc social sous occupé en faveur du logement étudiant

Nouvelle convention entre l'Office64 de l'Habitat et le Crous de Bordeaux-Aquitaine/site de la Côte Basque pour répondre à un fort besoin en hébergement temporaire pour les étudiants et proposer une alternative à la sous-occupation du parc social. La convention s'appuie sur de la cohabitation intergénérationnelle et a vocation à être dupliquée par d'autres bailleurs. Signature prévue le 21 février à Anglet.

Le dispositif pourrait ensuite être étendu à un public plus large (saisonniers, locataires sans discrimination d'âge (- de 60ans)) et intégrer d'autres partenaires (FJT, Mission locale, UMIH) pour répondre à la pénurie de logements saisonniers.

FSL Logement d'abord en Gironde

L'URHlm a co-organisé une rencontre avec le FSL 33 afin de sensibiliser les équipes aux principes du Logement d'abord. Cette réunion a permis au service du logement accompagné et aux partenaires ayant mené l'expérimentation 30 logements d'abord de présenter leur expérience.

Gironde : comité départemental de suivi de la programmation

L'Etat a réuni les acteurs du logement pour faire le point sur la programmation 2022 (en deçà des objectifs, mais stable par rapport à 2021) et évoquer les principaux chantiers pour 2023 :

déploiement du SIAP, passage en flux des réservations pour la fin d'année, et amélioration du processus de conventionnement APL. L'identification d'opérations symboliques en suspens est envisagée pour constituer des groupes de travail entre Bordeaux métropole, l'État et l'URHlm d'ici juin 2023.

Agglomération du Niortais : avancées du nouveau PLH

La CA du Niortais a adopté son nouveau PLH en 2022. Le premier comité de pilotage de 2023 a permis aux participants d'en voir les premières avancées et de prendre connaissance des données de l'Observatoire de l'habitat et du foncier piloté par la CA. Les prochaines échéances seront consacrées à la gestion de la demande avec le déploiement de la cotation actuellement en phase de test chez les bailleurs.

Grands Poitiers : bilan triennal du PLH 2020-2025

L'année 2023 sera celle du bilan triennal du PLH 2020-2025. Des premiers éléments ont d'ores et déjà été partagés lors d'une réunion d'échange mi-janvier. L'occasion de revenir notamment sur la programmation Hlm des trois dernières années et d'évoquer aussi l'évolution du marché du logement dans les agglomérations moyennes telle que Grand Poitiers. Prochaine réunion partenariale prévue fin février.

Vienne : lancement des travaux pour un futur protocole vétusté

A la suite du travail mené à l'échelle régionale en 2021 et de la signature en 2022 d'un protocole vétusté en Gironde, les OLS de la Vienne entament des travaux autour des sujets de la relocation et de l'application de l'abattement pour vétusté. L'URHlm accompagnera la construction d'une grille de vétusté commune.

Bordeaux Métropole & gestion en flux : 3e copil de coordination

Le passage à la gestion en flux est engagé pour la CDHlm 33 sur le territoire de Bordeaux Métropole, sous deux angles :

- Une négociation coordonnée par Bordeaux métropole associant les différents réservataires et l'URHlm, pour tendre vers une définition partagée de la méthode et une répartition des flux cohérente et complémentaire. L'objectif est que chaque réservataire puisse partager en toute transparence les négociations engagées ou à venir avec les organismes Hlm. Une instance spécifique a été créée, le comité des réservataires, réunissant les parties prenantes. Les projections de répartition des flux sont envisagées d'ici mai/juin 2023.
- Une négociation collective engagée par Bordeaux Métropole, en tant que réservataire, auprès de tous les organismes et de l'URHlm.

Sous la conduite de Bordeaux Métropole, les organismes Girondins poursuivent également leurs échanges pour la mise en place d'un observatoire du BRS et la définition de valeurs foncières de référence pour ces logements, en application de la Charte en faveur du développement du BRS à Bordeaux Métropole.

COBAS : dernier COPIL du PLH 2023-2029

Le Copil a permis de dresser le bilan du précédent PLH et d'actualiser le diagnostic habitat. L'occasion pour les élus, l'Etat et les partenaires de confirmer le besoin de développer des logements accessibles au plus grand nombre sur ce territoire particulièrement tendu de la Gironde. Les chiffres des agréments 2022, supérieurs à 400 logements, confirment cet engagement partagé. Il a toutefois été évoqué la nécessité de travailler à une meilleure acceptation des nouveaux projets de construction par les habitants.

Grand Châtelleraut : une CIL prévue fin février

La prochaine CIL du Grand Châtelleraut le 23 février permettra d'évoquer des sujets d'actualité (résidences à enjeu de mixité sociale, travailleurs essentiels, gestion en flux des réservations), d'évaluer la convention intercommunale d'attributions signée en 2021, et de lancer les travaux d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi que son volet cotation.

Prochains rdv

: événement organisé/porté par l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine.

17 février : Communauté 360 de la Haute-Vienne en faveur des personnes en situation de handicap

21 février :

- Bureau de l'URHlm
- Groupe de travail interbailleurs dans le cadre de la CIA de la CA du Niortais
- Groupe thématique "gestion en flux" de la CDA de la Rochelle
- Réunion de négociations autour des marges locales de loyers en Haute-Vienne

23 février : Rencontre inter-bailleurs dans le cadre du PLU du Grand Poitiers

24 février : Réunion "Passage en flux des contingents de réservation HLM" en Charente-Maritime

27 février : CDHlm 33 - préparation interorganisme du COPIL "gestion en flux" à Bordeaux métropole

1er mars :

- 1er groupe de travail de la Conférence Intercommunale du Logement de la CA de Rochefort Océan
- Rencontre avec l'ADIL 33

2 mars : Comité technique Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne

3 mars :

- Communauté 360 de la Haute-Vienne en faveur des personnes en situation de handicap
- Rencontre avec la CROSS 64
- CDHlm 64

7 mars :

- COPIL bailleurs/Bordeaux Métropole sur la gestion en flux
- Club RH "Résultats de l'audit RH et évolution du plan"

8 mars : Comité Responsable PDALHPD de la Vienne

9 mars : Séance plénière du CRHH

10 mars :

- Communauté 360 de la Haute-Vienne en faveur des personnes en situation de handicap
- CDHIm des Landes

Le saviez-vous ?



L'association est présente sur LinkedIn !
N'hésitez pas à nous suivre et à partager nos publications !

Suivre l'URHlm !

Ressources

Revue de presse



Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

» Direction régionale
98 avenue de la Libération
33110 Le Bouscat

Délégation territoriale de Limoges
3 rue Montyon
87100 Limoges



Délégation territoriale de Poitiers
62 av. du plateau des Glières
86000 Poitiers

www.urhlmna-habitat.fr

Cette newsletter a été envoyée à {{contact.EMAIL}}.
Vous recevez cette newsletter car vous êtes adhérent de l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine.
| [Se désinscrire](#)

Envoyé par
 sendinblue