

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

Vendredi 14 janvier 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

#### Loi de finances 2022

Le projet de loi de finances pour 2022 a été définitivement adopté par le Parlement le 15 décembre 2021. Ce dernier budget du quinquennat traduit notamment une série d'annonces récentes de l'exécutif, dont une partie ont été introduites par amendements au fil de la navette (France 2030, contrat d'engagement jeune, bouclier tarifaire...). Côté finances locales, le gouvernement avait d'emblée mis en avant la stabilité des dotations aux collectivités et une rallonge pour les contrats de relance et de transition écologique.

⇒ Les mesures qui concernent le logement social :

Outre la compensation intégrale pour les collectivités locales de l'exonération de TFPB dont le logement social bénéficie, les mesures suivantes ont été obtenues :

Trois dispositions fiscales concernent le **régime de TVA des opérations d'acquisitions-amélioration** :

- Extension du taux de 5,5 % aux opérations d'acquisition-amélioration financées en PLS lorsqu'il s'agit de transformation en logements locatifs sociaux de locaux affectés à l'origine à un autre usage que l'habitation.
- Extension du régime de TVA à 5,5 % applicable aux acquisitions-amélioration au cas où les travaux d'amélioration sont faits, non par l'organisme Hlm acquéreur, mais par le vendeur.
- Extension du régime de TVA à 5,5 % applicables aux acquisitions-amélioration au cas où les travaux réalisés aboutissent à une remise à neuf de l'immeuble.

La prolongation jusqu'en 2023 du **régime d'abattement de 30 % sur la TFPB** des logements locatifs sociaux situés en QPV.

*Des mesures fiscales en faveur des opérations de rénovation de logements locatifs sociaux dans les DOM : extension des réductions d'impôt aux travaux de démolition préalables à la construction de logements sociaux neufs qui seront applicables aux travaux pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et si les travaux de démolition n'ont pas été engagés avant cette date.*

## Loi 3 DS

L'Assemblée nationale s'est lancée le 6 décembre en séance dans la discussion du projet de loi "relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale" (dit 3DS). En commission, les députés s'étaient notamment attelés à supprimer nombre d'apports du Sénat. Suppressions qu'ils ont pour l'essentiel confirmées en séance, avec toutefois certains ajustements. C'est en juillet dernier que les sénateurs avaient adopté le texte, après l'avoir sensiblement amendé et étoffé. Présenté en mai dernier en conseil des ministres, ce projet de loi a suscité des déceptions du côté des représentants des collectivités, qui le jugent clairement en-deçà de leurs attentes en matière de décentralisation et donc notamment de transferts de compétences.

Un important volet est celui portant sur le logement et l'urbanisme (titre III). Le vote solennel à l'Assemblée a eu lieu le 4 janvier. La commission mixte paritaire devrait se réunir le 20 janvier.

### ⇒ Amendements

#### Exemptions SRU

Sur l'article 15, qui adapte les critères d'exemption de l'application des obligations de la loi SRU dans certains contextes particuliers (introduction d'un critère d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins d'activité et d'emploi, élargissement à tous les territoires l'application du critère de faible tension sur la demande de logement social), les députés ont ajouté une disposition **exonérant des "servitudes de mixité sociale" et du quota de logements sociaux** dans une opération de construction, les opérations portées par le ministère de la Défense dans les communes exemptées pour inconstructibilité.

A l'article 16, deux amendements identiques **rajoutent les aires de grand passage pour les gens du voyage** à la liste des dépenses qui peuvent être déduites par les communes déficitaires de leur prélèvement financier au titre de la loi SRU. Il s'agit d'une mesure de cohérence, puisque les aires permanentes d'accueil figuraient déjà dans cette liste.

L'article 17, qui pérennise au-delà de son échéance initiale de 2025 le dispositif SRU d'obligation d'un taux légal de logement social (20% ou 25% selon le niveau de tension locative des territoires), a vu l'adoption de pas moins de 16 amendements, toutefois essentiellement rédactionnels. On retiendra cependant une disposition **ouvrant la possibilité de conclusion d'un contrat de mixité sociale intercommunal**, mutualisant les objectifs triennaux de rattrapage, pour les communes entrant nouvellement dans le dispositif SRU. Un autre amendement concerne les **communes présentant un taux d'inconstructibilité de leur territoire urbanisé compris entre 30 et 50%** (au-delà de 50% les communes sont exonérées des obligations de la loi SRU). Dans ce cas, le préfet peut, sur demande motivée de la commune, déroger à la limitation de durée du contrat de mixité sociale abaissant les objectifs, fixée à deux périodes triennales au maximum par le projet de loi. En d'autres termes, l'obligation SRU demeure, mais la commune concernée dispose de plus de temps pour la remplir. Un autre amendement **étend également cette possibilité aux**

**communes de moins de 5.000 habitants.** Pour mémoire, la commission des lois était revenue sur l'assouplissement, jugé trop laxiste, introduit par le Sénat sur l'échelonnement de la mise en conformité des communes nouvellement soumises aux objectifs de construction de logements sociaux.

### **PLM et SRU : des objectifs de logements sociaux fixés au niveau de l'arrondissement**

*Sur l'article 18, consacré aux contrats de mixité sociale, les députés ont adopté trois amendements, qui reprennent une proposition de la commission nationale SRU du 27 janvier dernier. Ils prévoient de fixer, au sein du contrat de mixité sociale, les objectifs de réalisation de logements sociaux au niveau de l'arrondissement pour les communes de Paris, Lyon et Marseille, et non plus au niveau de l'ensemble de la commune. L'objectif affiché est de "favoriser le rééquilibrage territorial sans ralentir le rythme des créations de logements sociaux comptabilisés à l'échelle de la commune". Toujours sur l'article 18, un autre amendement **supprime la nécessité d'un avis conforme de la commission nationale SRU** sur les contrats locaux de mixité sociale. Le principe d'un avis – désormais non obligatoire – de la commission est en revanche maintenu.*

*A l'article 19, qui renforce notamment les sanctions financières applicables aux communes carencées par l'instauration de taux de majorations "plancher", un amendement atténue la portée de l'application de la disposition de l'article précédent sur le cas de Paris, Lyon et Marseille. En effet, si les contrats de mixité sociale seront bien élaborés à l'échelle de chaque arrondissement, cet amendement confirme qu'une éventuelle **procédure de carence ne sera engagée que sur le seul fondement des résultats obtenus à l'échelle communale**, "compte-tenu du statut de l'arrondissement". Pour mémoire, la commission des lois était revenue, lors de l'examen de cet article, sur les assouplissements introduits par le Sénat sur le régime du constat de carence de logements sociaux, rétablissant ainsi les sanctions à l'encontre des communes carencées et le transfert au préfet du droit de préemption urbaine.*

*Après l'article 20 quinquies, deux amendements introduisent un nouvel article **interdisant la vente de logements sociaux dans les villes faisant l'objet d'un arrêté de carence ou dans celles engagées dans un contrat de mixité sociale**. Cette disposition ayant été adoptée contre l'avis de la commission et du gouvernement, son sort dans le texte final apparaît donc incertain.*

### **Attribution de logements sociaux et encadrement des loyers**

*A l'article 22, qui traite principalement des modalités d'attribution des logements sociaux et de la mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux, un amendement introduit plusieurs dispositions nouvelles pour pallier l'échec des dispositions de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC). Celle-ci prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles de logements sociaux hors QPV doivent être consacrées à 25% des demandeurs du premier quartile de revenu ou à des personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées. Or, à ce jour, seuls 8% des EPCI concernés respectent cette obligation et seuls 15% des demandeurs du premier quartile ont été logés en dehors d'un QPV. L'amendement prévoit donc la **transmission au préfet, pour vérification, des attributions effectuées hors QPV**, ainsi qu'une sanction financière à l'encontre des bailleurs ne transmettant pas ces informations. Cette sanction est limitée dans le temps et proportionnée à l'objectif poursuivi de mixité sociale. L'amendement prévoit également la **reprise des attributions par le préfet jusqu'à l'atteinte de cet objectif**.*

*Sur l'article 23, qui prolonge l'expérimentation de l'encadrement des loyers (huit ans au lieu de cinq à compter de la publication de la loi Elan soit jusqu'en 2026), quatre amendements, adoptés avec l'avis favorable du gouvernement, prévoient que **le préfet peut déléguer son pouvoir de sanction de non-***

**respect de l'encadrement des loyers.** Cette délégation est possible au profit des présidents des EPCI compétents en matière d'habitat, du maire de Paris, des présidents des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, du président de la métropole de Lyon ou du président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (cette dernière ne participant pas à l'expérimentation de l'encadrement). Toujours sur l'encadrement des loyers, un amendement après l'article 23 **soumet l'ensemble des annonces relatives aux biens mis en location, qu'elles émanent d'un particulier ou d'un professionnel, aux mêmes obligations d'information** (autrement dit étend ces obligations aux particuliers).

### Dalo, Anru et ORT

Trois amendements introduisent un article additionnel après l'article 25 permettant aux personnes à mobilité réduite et occupant un logement non adapté d'être **reconnues prioritaires au titre du Dalo** (droit au logement opposable).

Un amendement permet à l'autorité organisatrice de l'habitat, dès lors qu'elle est signataire d'une convention pluriannuelle au titre du NPNRU (nouveau programme national de rénovation urbaine), de faire en sorte que les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, situées en dehors de l'unité urbaine mais membres de l'EPCI, **accueillent des programmes de reconstitution de l'offre locative sociale financés par l'Anru**, dès lors qu'il n'existe aucune commune déficitaire à l'intérieur de l'unité urbaine concernée.

De son côté, le gouvernement n'a fait adopter que peu d'amendements sur les dispositions relatives à l'urbanisme et au logement. Deux d'entre eux insèrent un article additionnel après l'article 26. Le premier introduit, à titre expérimental, **plusieurs mesures pour renforcer l'attractivité des ORT** (opérations de revitalisation de territoire) pour les collectivités et accélérer leur engagement dans la signature de ces documents en **renforçant leurs prérogatives en matière de régulation de l'urbanisme commercial**. L'expérimentation permet, sous certaines conditions, de confier la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) à l'autorité compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI), en lieu et place de la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial). Dans le même esprit, le second amendement du gouvernement entend **favoriser la réhabilitation des entrées de villes et des zones pavillonnaires**, en permettant aux collectivités d'identifier ces secteurs et les opérations à conduire dans le cadre de leurs ORT.

Un autre amendement gouvernemental à l'article 27 clarifie la possibilité pour les **conservatoires d'espaces naturels** d'être attributaires – au même titre que le Conservatoire du littoral – des biens vacants et sans maître, "certains de ces immeubles pouvant présenter de réels enjeux pour la préservation de la biodiversité ou la lutte contre l'artificialisation des sols".

### Nouvelles mesures pour les organismes fonciers solidaires

Un amendement à l'article 27 Ter (consacré aux échanges de parcelles ayant pour objet de modifier le tracé ou l'emprise d'un chemin rural) instaure un **dispositif d'information** "par mise à disposition des plans du dossier et d'un registre, en mairie avant la décision, pendant un mois", précédé d'un avis d'information publié dans deux journaux locaux.

Pour sa part, l'article 28 (qui renforce et étend les compétences des organismes de foncier solidaire) a vu l'adoption d'une dizaine d'amendements. Plusieurs d'entre eux – inspirés par l'USH (Union sociale pour l'habitat – tirent les conséquences de la loi Elan de 2018 qui a permis aux bailleurs sociaux d'être agréés OFS et de conclure des baux réels solidaires (BRS). Cet amendement clarifie notamment **l'assimilation de la conclusion du BRS à une vente d'un HLM** au sens du Code de la construction et de l'habitation. Un autre

amendement (PC) – adopté avec l'avis favorable de la commission et du gouvernement – prévoit l'intervention, dans le processus d'agrément des OFS, d'un **avis des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement**. L'objectif affiché est d'éviter, même si le phénomène reste aujourd'hui marginal, qu'avec la multiplication des OFS sur un même territoire, certains acteurs utilisent le dispositif OFS et BRS "non pas dans une perspective de proposer une offre de logements la plus abordable qui soit, mais comme un outil de captation du foncier, et donc pouvant alimenter la spéculation foncière".

Après l'article 28 bis, toujours consacré aux OFS, le gouvernement a introduit deux articles supplémentaires. Le premier **facilite le recours des OFS à l'emprunt en permettant au département de garantir les emprunts** souscrits par ces derniers et en écartant l'application de la règle prudentielle relative à la quotité maximum de l'emprunt susceptible d'être garantie par les collectivités territoriales. Cette dernière disposition vaut aussi pour les régions (qui pouvaient déjà garantir les emprunts des OFS). Le second amendement gouvernemental **clarifie et élargit les possibilités de délégation du droit de préemption urbain** (DPU) renforcé, dans le cadre d'une ORT.

### Délais desserrés pour l'adaptation des documents d'urbanisme au ZAN

Sur l'article 30 – qui renforce les outils mobilisables dans le cadre des projets partenariaux d'aménagement (PPA) et des grandes opérations d'urbanisme (GOU) –, plusieurs amendements identiques ouvrent la possibilité de **mobiliser la procédure simplifiée d'extension du périmètre des établissements publics fonciers (EPF) de l'Etat dès la mise en place d'un PPA et dans le cadre d'une ORT**. Cela permettra de toucher un plus grand nombre de territoires, alors que, pour l'instant, les deux seuls GOU existantes concernent de grandes métropoles.

Sur l'article 30 bis AA, un amendement du gouvernement, repris également en termes identiques par trois amendements d'origine parlementaire, **desserre les délais prévus initialement par la loi Climat et résilience** du 22 août 2021 en matière d'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (dans le cadre du ZAN, ou zéro artificialisation nette d'ici à 2050) dans les documents de planification et d'urbanisme. Ces délais initiaux étaient en effet jugés irréalistes, de façon unanime, notamment vis-à-vis du premier sous-objectif prévoyant, pour une première période de dix ans, une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes. L'amendement gouvernemental prévoit donc de donner **six mois supplémentaires pour l'entrée en vigueur des documents de planification régionale** (les régions étant les premières à devoir modifier leurs documents). Il en est **de même pour les SCoT** (schémas de cohérence territoriale) qui, bien de niveau infrarégional, doivent "contribuer efficacement à la définition des enjeux au niveau régional".

### A retenir

Concernant les articles relatifs au **dispositif SRU**, les dispositions suivantes ont été adoptées :

- La suppression de la majoration des logements financés en PLAI et la minoration de ceux financés en PLS ;
- La suppression de l'exonération de prélèvement SRU à toutes les communes bénéficiant de la dotation de solidarité rurale ;
- La suppression des nouvelles dépenses déductibles du prélèvement SRU ;
- Le rétablissement des seuils initiaux d'entrée progressive dans le champ du prélèvement SRU applicables aux communes nouvellement concernées par les obligations de production de logements sociaux ;

- Le rétablissement de l'avis préalable obligatoire de la commission nationale SRU lorsque le contrat de mixité sociale permet de déroger aux objectifs de droit commun ;
- Le rétablissement des deux périodes triennales consécutives maximum, couvertes par un contrat de mixité sociale ;
- Le maintien du dispositif de la mutualisation intercommunale des objectifs de la loi SRU, tout en augmentant le taux d'effort minimal des communes concernées à deux tiers de l'effort de droit commun ;
- Le rétablissement d'une temporalité de trois ans pour le contrat de mixité sociale ;
- La possibilité d'associer les personnes morales intéressées (bailleurs sociaux, établissements publics fonciers) à la conclusion du contrat de mixité sociale ;
- La possibilité, sur le territoire de la métropole du Grand Paris, de conclure des contrats de mixité sociale à l'échelle des EPT ;
- La suppression de la prise en compte dans les contrats de mixité sociale de la réalisation d'équipements non compris dans l'inventaire SRU ;
- L'avis conforme de la commission nationale SRU préalablement à l'adoption du contrat de mixité sociale ;
- Le rétablissement des sanctions en cas de carence ;
- La réintroduction du droit de préemption urbain par le préfet lorsque celui-ci constate une carence de logements sociaux au sein d'une commune soumise aux obligations SRU ;
- Le rétablissement de la composition de la commission nationale SRU ;
- L'exercice de la co-présidence du CRHH par le représentant de l'Etat dans la région et un élu local ;
- La suppression de l'article élargissant les missions du CRHH ;
- La suppression de l'article rétablissant le lien entre le bail d'un logement social et celui de l'aire de stationnement associée dans les communes soumises à la loi SRU ;
- La suppression de l'article limitant l'autorisation de construction des logements sociaux financés en PLAI dans les communes comptant déjà plus de 40 % de logements sociaux ;
- La possibilité pour les communes nouvellement entrées dans le dispositif SRU de signer un contrat de mixité intercommunal mutualisant ces objectifs ;
- L'instauration des objectifs de rattrapage SRU par arrondissement à Paris, Lyon et Marseille ;
- L'interdiction de la vente de logements sociaux dans les villes faisant l'objet d'un arrêté de carence ou engagées dans un contrat de mixité sociale (adopte avec avis défavorable du Rapporteur et du Gouvernement).

Concernant les articles relatifs au **dispositif d'attribution des logements locatifs sociaux**, ont été adoptés:

- La fixation des modalités de mise en œuvre des objectifs d'attributions aux travailleurs essentiels confiée à la CIL ; le rôle de commission d'attribution dans le cas d'opérations de relogement liées à des démolitions (projets ANRU) ;
- L'accès au SNE aux communes réservataires non-guichets d'enregistrement et aux EPCI n'ayant pas encore conclu de CIA ;
- Des modifications à l'article introduit au Sénat relatif au changement de statut résidentiel ou d'usage des logements locatifs sociaux en opération ANRU ;
- La suppression du transfert des logements non réservés des bailleurs sociaux au contingent communal ;
- La suppression du principe de résidences à enjeux de mixité sociale



Concernant les dispositions qui ont été adoptées :

- La modulation des hausses de loyer Hlm ;
- La possibilité de la colocation dans un logement social dans le cadre du dispositif de location à une association ou une personne morale en vue de la sous-occupation au profit de personnes physiques;
- La possibilité pour les OLS de recevoir et de publier des informations relatives au parc Hlm afin notamment d'améliorer l'information du public et des acteurs institutionnels.

#### Loi climat et résilience

*Cf. dossier du Comité Technique du 15 octobre 2021 +*

[https://www.banquedesterritoires.fr/loi-climat-et-resilience-ce-qu'il-faut-retenir-des-mesures-sur-la-renovation-thermique-des-batiments?pk\\_campaign=newsletter\\_quotidienne&pk\\_kwd=2022-01-04&pk\\_source=Actualit%25C3%25A9s\\_Localitis&pk\\_medium=newsletter\\_quotidienne](https://www.banquedesterritoires.fr/loi-climat-et-resilience-ce-qu'il-faut-retenir-des-mesures-sur-la-renovation-thermique-des-batiments?pk_campaign=newsletter_quotidienne&pk_kwd=2022-01-04&pk_source=Actualit%25C3%25A9s_Localitis&pk_medium=newsletter_quotidienne)

#### ANCOLS et surcompensation

A la suite des orientations fixées par le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat, de nombreux échanges techniques se sont tenus entre les services de l'Ancols et ceux de l'Union et des Fédérations afin de mieux appréhender la méthode dite « à l'opérateur de l'Ancols », et d'indiquer les difficultés que posait cette approche notamment :

- Le repérage des immobilisations au titre du seul SIEG ;
- La prise en compte des ventes dans les recettes exceptionnelles ;
- La prise en compte de l'accession dans l'activité des organismes ;
- Le calendrier tant des contrôles que des mises en demeure pour reverser les surcompensations éventuelles ;
- L'inadaptation de la référence retenue pour définir le taux maximum de rentabilité.

A ce jour, aucune réponse formelle et aucune proposition nouvelle ne sont parvenues à l'USH.

#### Utiles ensemble II – Les Hlm, une chance pour la France

##### Une démarche de co-construction

Mobilisés par leurs Associations régionales, les organismes Hlm sont appelés à réagir sur la base d'un document élaboré par l'Union et les différentes Commissions.

Le principe est celui de l'enrichissement d'un premier corpus de propositions - établi notamment par les Commissions pilotées par l'Union, par les présidents et présidentes, directeurs généraux et directrices générales des organismes Hlm qui, sur le terrain, pilotent et concrétisent la politique du logement social pour les territoires.

Concrètement, des rencontres sont organisées dans chaque région, avec l'appui de la FNAR et des Associations régionales, autour de six thèmes qui reflètent les grandes thématiques de notre activité :

- Faciliter la production de logements sociaux par des mesures structurelles et durables,
- Loger la France telle qu'elle est,
- Encourager les parcours résidentiels,
- Participer au pacte républicain,
- Lutter contre le changement climatique,
- Innover aux côtes des territoires

### En Nouvelle-Aquitaine ...

La rencontre s'est déroulée le 29 novembre dernier. En propos liminaires, Emmanuelle Cosse et Marianne Louis ont rappelé les éléments de contexte et ont présenté des propositions, enrichies au fil des rencontres en région. Participait également à la rencontre : Jean-Christophe Margelidon, Directeur général-adjoint de la Fédération Nationale des OPH.

Les sujets autour desquels le débat s'est engagé en Nouvelle-Aquitaine :

- Le difficile accès au foncier
- Le renforcement de la loi SRU (cf. loi 3 DS)
- Les coûts de la production et des matériaux
- La Vefa et la maîtrise des prix d'achat et de la qualité et limiter le 100% Vefa
- La loi climat et résilience : impact de l'augmentation du coût d'investissement sur l'accession sociale à la propriété / accompagnement des ménages dans la transition
- Des réformes impactantes pour le logement social : taux de la TVA, RLS
- La réforme des attributions : règles d'attribution contestées par certains élus qui considèrent qu'elles leur échappent, durcissement des relations avec les services de l'Etat
- La limitation des recours abusifs
- Sécurité et tranquillité résidentielle : rôle des bailleurs (désengagement de l'Etat)
- Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) : revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs /
- OFS/BRS : observatoire et mise en réseau des OFS
- Zonages (à faire évoluer) : sortir de la distinction ferme et obsolète « zones tendues » / « zones détendues » - Uniformiser les zones à l'échelle des agglomérations.

La parole sera également donnée à cinq associations de locataires et au Conseil social, qui apporte la vision des grands partenaires.

### La validation et la diffusion du document final

Le résultat de ces consultations en régions sera présenté le 18 janvier prochain, devant les membres de l'assemblée générale et du Conseil social, sous la forme de propositions « pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique », qu'il s'agira, dans un second temps, d'adapter aux différents publics visés, notamment par le biais du travail d'un atelier citoyen.



C'est sur cette base qu'interviendra le dialogue avec les candidates et les candidats à l'élection présidentielle, auxquels seront envoyées les propositions et auxquels il sera également demandé de réagir par écrit et en vidéos. Ces réactions feront l'objet d'une présentation publique, sous forme de conférence de presse, organisée dans les locaux de l'Union le 17 février et diffusée en streaming pour permettre à l'ensemble des dirigeants et dirigeantes d'organismes Hlm d'y assister.

### **La campagne grand public (janvier/février 2022)**

Il s'agit de contribuer à positionner, par le biais d'une campagne print et digitale auprès du Grand Public, le logement social comme une réponse aux défis économiques, sociaux et environnementaux.

L'objectif de cette campagne est donc d'appuyer la communication de l'Union dans les débats autour du slogan « **La France a besoin de toits** », en déclinant et en illustrant le rôle du logement social dans différentes dimensions : le pouvoir d'achat, la transition environnementale, l'accès au logement, la rénovation des quartiers.

D'autres éléments viendront appuyer et relayer la campagne :

- Une brochure, qui sera mise à disposition de l'ensemble des organismes, intitulée « nos convictions » ;
- La diffusion d'une série de quatre podcasts vidéo présentant de manière didactique le rôle du logement social dans la France d'aujourd'hui.

### **L'audition des candidates et candidats dans un cadre partenarial (mars 2022)**

L'USH et d'autres partenaires souhaitent organiser un temps d'échanges d'une demi-journée qui se tiendra à Paris le 9 mars 2022. Il s'agira d'accueillir les candidats ou leurs représentants. Cet événement « l'alliance pour un logement abordable, grande cause nationale » se déroulera au Palais Brongniart.

## 2. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

### Organisation de l'URHlm

Le Directeur régional, **Nicolas Blaison**, prendra ses fonctions le 31 janvier 2022.

Une chargée de mission « politiques sociales », **Nardjes MARHOUM**, a été recrutée en CDD, pour une durée de 6 mois, sur le site de Poitiers. Elle a pris ses fonctions le 3 janvier 2022.

Un chargé de mission « bas carbone » devrait prochainement être recruté en CDD, pour une durée de 6 mois, à la Direction régionale.

### Déménagement de la Direction régionale

Le siège de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine est actuellement situé aux Bassins à flots à Bordeaux. Ces locaux sont occupés depuis 2002, date d'installation de l'AROSHA dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine maritime, propriété du Grand Port de Bordeaux.

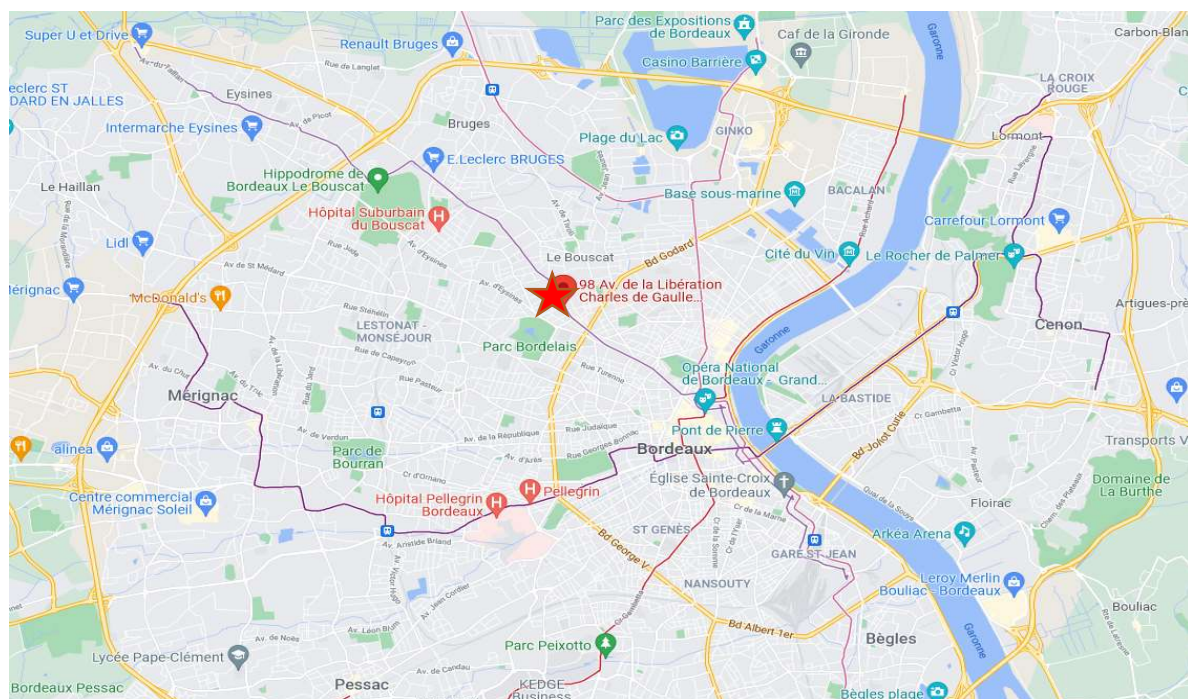
Par cette convention, il est prévu une réévaluation régulière de la redevance. A partir de mars 2022, date d'échéance, la redevance doublerait, ce qui conduit de nombreux occupants à revoir leur implantation.

Pour l'URHlm, le Conseil d'Administration a décidé l'achat des locaux financés pour partie en fonds propres, pour partie en prêt dont l'annuité est équivalente à l'ancien loyer.

Le Conseil d'Administration du 22 janvier 2021 a approuvé l'acquisition de locaux situés **98 avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat**.

Le montant global de cette acquisition et des travaux d'aménagement nécessaires à l'activité de l'association est estimé à un peu plus d'un million d'euros.

Le déménagement est prévu le **7 février 2022**.



### Groupe de travail « Cotisations »

Pour mémoire, lors de l'Assemblée Générale de l'URHlm de fin 2019 et dans le cadre de la fusion, le gel des cotisations a été voté pour une durée de deux ans (exercices budgétaires 2020 et 2021) dans l'attente de la refonte du projet associatif de l'entité fusionnée.

Aussi, le plan d'actions 2021 de l'URHlm a mis en place un groupe de travail cotisations.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Apporter une harmonisation et un barème lisible pour tous
- Pérenniser les ressources de l'association en permettant une stabilisation, voire l'adaptation à une évolution du patrimoine (et non à l'évolution des organismes de logement social) dans un contexte de baisse des moyens financiers issus du niveau national (DAR).

Un appel aux volontaires a été organisé à l'automne 2021 afin de composer avec la Présidente et le Trésorier, un groupe de travail chargé de conduire les premières réflexions sur le sujet. Les membres du Conseil d'Administration et du bureau élargi ayant manifesté leur intérêt à participer à ce groupe de travail sont :

- Elodie Amblard, DG de Noalis
- Jean-Luc Gorce, DG d'Aquitanis
- Cyrille Kervran, DG de Saint-Junien Habitat
- Emmanuel Picard, DG de Mésolia

Conformément à la décision du CA du 24 novembre, le premier groupe de travail « cotisations » ainsi composé s'est tenu le mercredi 8 décembre en format mixte, présentiel et visio-conférence (Emmanuel Picard excusé).

Lors de cette première séance, après un bref rappel de l'historique des modalités de calcul dans les trois associations préexistantes, la Présidente et le Trésorier ont présenté la démarche engagée en 2021 par la FNAR et les orientations proposées par la fédération. Ils ont également rappelé que ce travail s'engage dans un contexte de baisse substantielle de notre dotation à l'action régionale.

Dans ce cadre, les membres du groupe ont validé le principe suivant : partir d'hypothèses de travail permettant en tous les cas de maintenir a minima l'enveloppe globale des cotisations, s'élevant aujourd'hui à 676 923 € et représentant près de 60% des recettes de l'association.

Partant de ce principe, et prenant appui sur le référentiel fédéral, les membres du groupe ont arrêté des propositions tenant compte du contexte de la Nouvelle-Aquitaine.

Il est proposé de **maintenir a minima l'enveloppe globale des cotisations**, s'élevant aujourd'hui à **676 923€**.

- Une part forfaitaire fixe pour l'ensemble des organismes avec une proposition de 2 000 €,
- Une part variable en €/logement pour tous les adhérents détenant du parc locatif, assise sur le patrimoine géré, sur la base de 3 hypothèses : 1,8 €, 1,9 € et 2 € par logement, la cotisation moyenne étant de 2 €/logement actuellement. Des membres souhaitent que la diminution de la DAR soit intégrée aux réflexions afin d'éviter une éventuelle révision des cotisations.
- Le maintien des contributions des SACICAP à leur hauteur actuelle.

De nouvelles simulations issues de ces propositions seront proposées au prochain groupe de travail qui se déroulera le 20 janvier 2022. Ce travail sera complété de **l'élaboration du projet stratégique de l'URHlm**.

## Programmation Hlm

### Atterrissage de la programmation 2021

En 2021, l'objectif de production de logements fixé par le FNAP à la Nouvelle-Aquitaine était de **9 899 logements dont 3 886 PLAI, 4 359 PLUS et 1 654 PLS**.

L'enveloppe mise à disposition pour atteindre ces objectifs en PLAI était de **27,5 M€**.

Au 6 janvier 2022, **8 737 logements sociaux ont été agréés**, soit 88 % de l'objectif notifié.

**2 991 logements ont été agréés en PLAI**, soit 77 % de la programmation en PLAI.

On note des disparités entre les territoires de gestion : certains ont eu la capacité de dépasser leurs objectifs tandis que d'autres ont peiné à les atteindre.

D'autre part, la production a été plus importante que prévue en agglomération, alors qu'elle a nettement diminué en zone tendue.

En situation de sous-consommation, l'enveloppe restituée s'élève à environ **6 M€**.

#### **La démolition**

- Enveloppe régionale notifiée de 1 879 401 €.
- La totalité de l'enveloppe a été subdéléguée
- Perspectives au 13/12 représentent **1 776 801 € pour 437 logements**

#### Des alertes en Charente-Maritime et en Haute-Vienne :

L'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a été interpellée par des bailleurs sociaux de la Charente-Maritime et de la Haute-Vienne, au sujet de la programmation 2021 et de la gestion variable selon les territoires par les DDT/DDTM.

En effet, en Charente-Maritime, certaines opérations n'ont pas été inscrites à la programmation, la DDTM estimant qu'elles ne rentraient pas dans les priorités de l'Etat, et parce qu'elle souhaite que la production en zone dite « détendue » soit exclusivement constituée en acquisition- amélioration.

Par ailleurs, d'autres opérations (y compris en zones SRU), ont été instruites mais tardivement et la DDTM a précisé aux organismes que les dossiers qui n'avaient pas pu être instruits par les services avant la clôture comptable (le 6 décembre) passeraient de fait, sur la programmation 2022.

En mai dernier, en Haute-Vienne, la DDT a informé les bailleurs sociaux qu'une programmation complémentaire était possible au niveau régional. Elle devait se décliner dès juin, avec un nouveau nombre disponible d'agréments au niveau départemental. Ainsi la DDT 87 a sollicité les bailleurs pour qu'ils déposent d'autres opérations avant cette fin d'année. En réponse, des projets complémentaires ont été proposés dès juin.

Une réponse était attendue entre juillet et septembre et en octobre, il a été annoncé qu'il n'y avait plus de programmation complémentaire. La raison évoquée est la réalisation complète des objectifs fixés pour les acteurs en Haute Vienne.

Ainsi, près de 250 logements ont été concernés par des écarts de traitement.

Suite à des interventions politiques de la part de la Présidente de l'URHlm et du Directeur régional de la Banque des Territoires auprès de la Préfète de Région, les dossiers de la Haute-Vienne ont finalement été retenus sur l'exercice de gestion 2021 (46 logements). Les dossiers de la Charente-Maritime ont été également partiellement intégrés.

La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a autorisé à titre dérogatoire que certains dossiers de demandes de financements agréés entre le 1<sup>er</sup> et le 14 janvier 2022 soient rattachés à l'année de gestion 2021.

Seuls sont concernés par cette dérogation les dossiers déposés auprès des services au titre de l'année de gestion 2021 et ne comportant pas de subvention de l'Etat :

- Pour les services gestionnaires de l'Etat, cette dérogation ne concerne donc que les agréments sans subvention (de type PLUS ou PLS) ou les agréments PSLA ;
- Pour les services gestionnaires des collectivités délégataires (EPCI ou conseils départementaux) cela concerne l'ensemble des dossiers (sous réserve de l'application, le cas échéant, des règles propres à chaque collectivité).

Par conséquent, la clôture de l'année de gestion 2021 dans l'application "Galion" a été fixée au 14 janvier 2022

Programmation au 13 décembre 2021 (attention : de nouvelles opérations depuis, notamment en Charente-Maritime et Haute-Vienne cf. ci-dessus)

Territoires de gestion	PLAI					PLUS		PLS		Production totale logements	
	Zone tendue	Zone détendue	Agglo. hors com. tendues	Total PLAII	% atteinte de l'objectif	Total PLUS	% atteinte de l'objectif	Total PLS	% atteinte de l'objectif	Nb logts	% atteinte de l'objectif
16 DDT Charente		17	100	117	62 %	131	80%	51	364%	299	82%
17 DDTM Charente Maritime	261	24	28	313	109 %	490	103%	80	63%	883	99%
19 DDT Corèze		4	26	30	39 %	86	141%	14	70%	130	83%
23 DDT Creuse				0							
24 CD Dordogne	56	27	59	142	113 %	219	142%	21	31%	382	110%
33 Bordeaux Métropole	423			423	51 %	625	61%	532	68%	1 580	60%
33 CD de la Gironde	125	83		208	30 %	292	30%	62	60%	562	32%
40 DDTM Landes	127	18	152	297	122 %	552	127%	227	135%	1 076	127%
47 DDT Lot et Garonne			58	58	56 %	92	64%			150	60%
64 CA du Pays Basque	143			143	56 %	259	65%	32	37%	434	58%
64 CA Pau Béarn Pyrénées			27	27	37 %	55	46%			82	43%
64 CD Pyrénées Atlantiques		84		84	77 %	94	85%	5	5%	183	57%
79 DDT Deux Sèvres		11	237	248	105 %	94	118%	28	40%	370	96%
86 CU du Grand Poitiers			108	108	96 %	44	66%	8	12%	160	65%
86 DDT Vienne		19	4	23	72 %	35	71%	15	375%	73	86%
87 DDT Haute Vienne		6	77	83	106 %	133	120%	92	214%	308	133%
Somme :	1 135	293	876	2 304	59 %	3 201	65%	1 167	71%	6 672	71 %



## Perspectives 2022

Lors du bureau du CRHH du 16 décembre 2021, les objectifs qui ont été annoncés et fixés à la Nouvelle-Aquitaine se basaient sur le principe du Bottom-up :

- consultation des territoires par la DREAL en août
- consolidation des estimations par les préfets de département fin septembre
- consultation des membres du CRHH en octobre

Les demandes 2022 des territoires en logements sociaux s'élevaient à 11 178 logements et sont en forte hausse par rapport à l'objectif FNAP 2021 (9 899 logements)

	Estimation du besoin 2022	Rappel objectifs FNAP 2021	Perspectives 2021	Production 2020
PLAI	3760	3886	3145	2746
PLUS	5333	4359	4188	3517
PLS	2085	1654	1875	1534
Total LLS	<b>11178</b>	<b>9899</b>	<b>9208</b>	<b>7797</b>
PLAI adaptés	227	357	303	205

Un Conseil d'Administration du FNAP s'est déroulé le 21 décembre dernier et il en ressort :

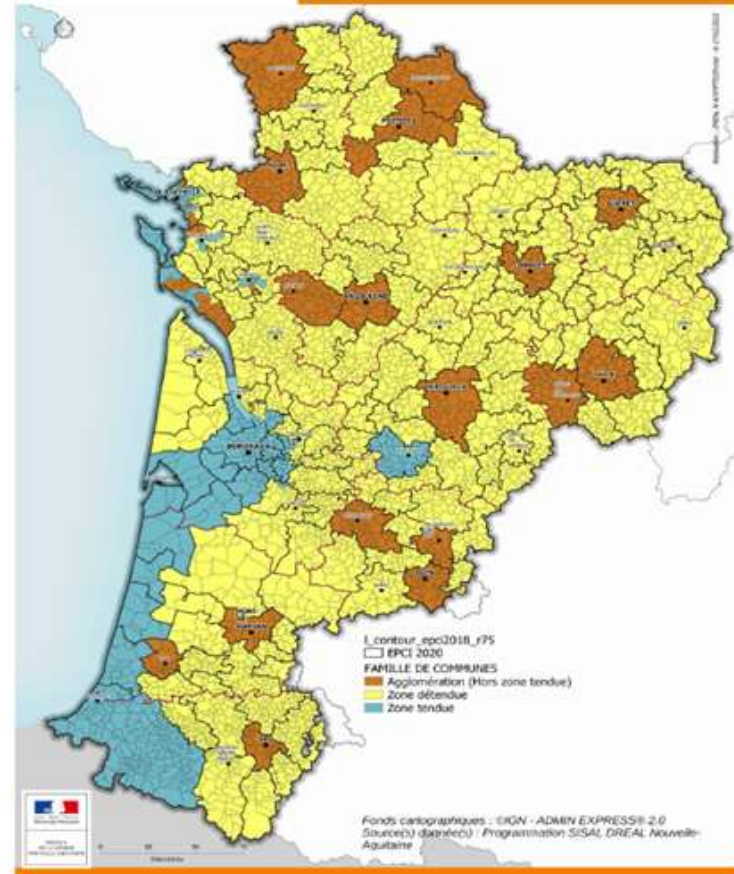
- Nécessité de tendre, en 2022, vers les 125 000 logements locatifs sociaux inscrits dans le protocole national (250 000 logements en 2 ans), soit 45 000 PLAI
- Pour la Nouvelle-Aquitaine, des ajustements d'objectifs qui s'inscrivent dans le cadre précité : **4 109 PLAI, 5 273 PLUS et 2 061 PLS, soit un total de 11 443 logements** (= 265 logements supplémentaires). Alors que les objectifs annoncés lors du bureau du CRHH du 16 décembre paraissaient des plus ambitieux au regard de la production 2020 et 2021, cette nouvelle notification revue une nouvelle fois à la hausse, interroge.
- L'enveloppe financière alouée à la réalisation de ces objectifs est estimée à 31 M€.
- Objectifs PLAI adaptés : 304 logements (la notification est également supérieure à la demande des territoires qui estimaient le besoin à 200 logements). La Dreal souhaiterait tendre vers 10 % de la production (env. 3 M€).
- Pensions de familles : 138 logements
- Logements étudiants : 755 logements (objectifs en PLS)
- Démolition : 725 logements correspondant à l'expression des besoins. Une enveloppe de 1 225 000 €, certes supérieure à celle notifiée 2021, mais ne permettant de financer que 298 logements (sur la base d'un MMS de 4 104 €/logement). Une enveloppe complémentaire a été obtenue en 2021, la portant à 1 800 000 € ; celle-ci pourrait être également sollicitée en 2022.

Stabilité du financement du logement social en Nouvelle-Aquitaine (même zonage qu'en 2021) :



## Carte du zonage de tension pour la répartition des enveloppes FNAP

ZONAGE PROGRAMMATION LLS EN 2021



**Toutes Zones - Bonus pour les dossiers déposés avant le 31/08**

**1 500 € par PLAI**

### En zone tendue

- Un niveau de subvention maintenu à 8 300€ /PLAI
- 22 280 € minimum pour un PLAI adapté familial

### En agglomérations hors zone tendue

- 10 000 € pour l'acquisition-amélioration/PLAI
- 5 700 € pour la construction/PLAI
- 19 680 € minimum pour un PLAI adapté familial
- 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 l'acquisition-amélioration/PLAI
- 4 400 € pour la construction neuve/PLAI
- 18 380 € minimum pour un PLAI adapté familial
- 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 débat, un bonus « densification » : ce bonus équivaldrait au bonus Acquisition-Amélioration, d'un même montant, soit 10 000 €/logement, pouvant être déplafonnés (plafond maxi restant à déterminer) mais celui-ci serait élargi aux démolitions-reconstructions et aux « dents creuses » en centres-bourgs (périmètre à définir). Il serait mobilisable dans les zones détendues et agglomérations (hors zones tendues (cf. carte ci-dessus).
- Un bonus « énergies renouvelables » de l'ordre de 1 500 € à 2000 €/logement (neuf ? existant ?)

*Rappel : explosion des coûts de construction avant même l'application de la RE 2020*

⇒ Plan de relance 2021 et 2022

### **Restructuration lourde et réhabilitations thermiques en 2021**

Une enveloppe de 9 M€ a été allouée à la Nouvelle-Aquitaine pour un objectif de 822 logements pour financer les opérations de restructuration lourde couplée à une rénovation thermique

✓ 17 opérations de restructuration lourde couplée à une rénovation thermique ont été retenues et financées pour cette enveloppe. Elles représentent 800 logements pour un montant estimé à 8 897 544 € (forfait moyen de 11 000 € par logement).

✓ L'ensemble de ces opérations ont été engagées

• Une enveloppe complémentaire à hauteur de 1 162 916 € a été attribuée à la Nouvelle-Aquitaine afin de financer des opérations de rénovation thermique seule.

✓ 20 opérations de rénovation thermique seule ont été financées pour cette enveloppe. Elles représentent 224 logements pour un montant estimé à 936 000 € (forfait moyen de 4 000 € par logement)

✓ A ce jour 15 opérations ont été engagées pour une enveloppe de 700 000 €

Lors de la rencontre technique URHlm/DREAL, cette dernière a indiqué ne pas avoir de visibilité sur l'année 2022. En effet, sur les 500 M€ dédiés au plan de relance au niveau national, 350 M€ ont déjà été consommés en 2021.

On peut donc s'interroger sur l'enveloppe disponible en 2022, sur sa répartition territoriale, sur les opérations et les critères qui pourraient être retenus en 2022 (restructuration lourde uniquement ?). Les arbitrages ministériels ont cours actuellement.

### **Fonds Friche**

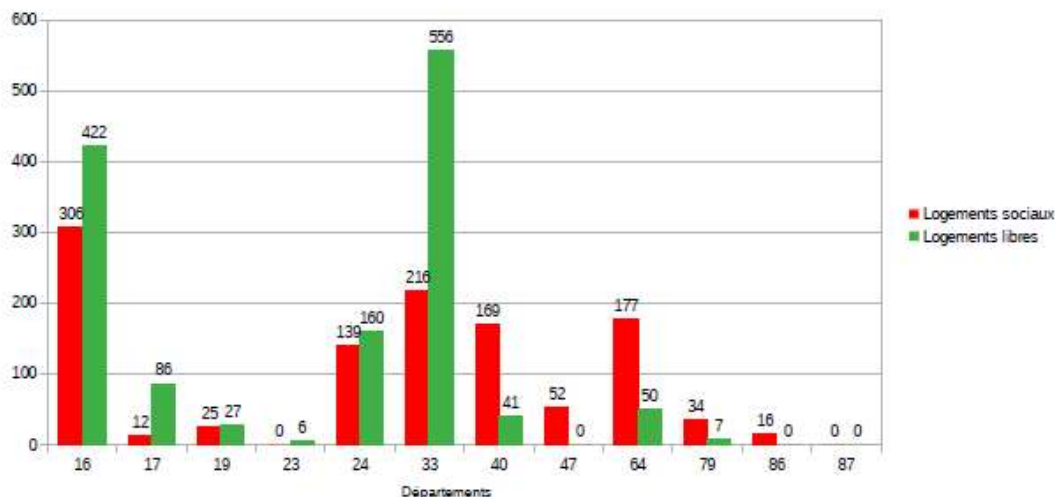
1<sup>er</sup> appel à projets : 66 lauréats, 23 M€ de dotation régionale

→ Potentiel : 1 146 logements sociaux et 1 355 logements libres

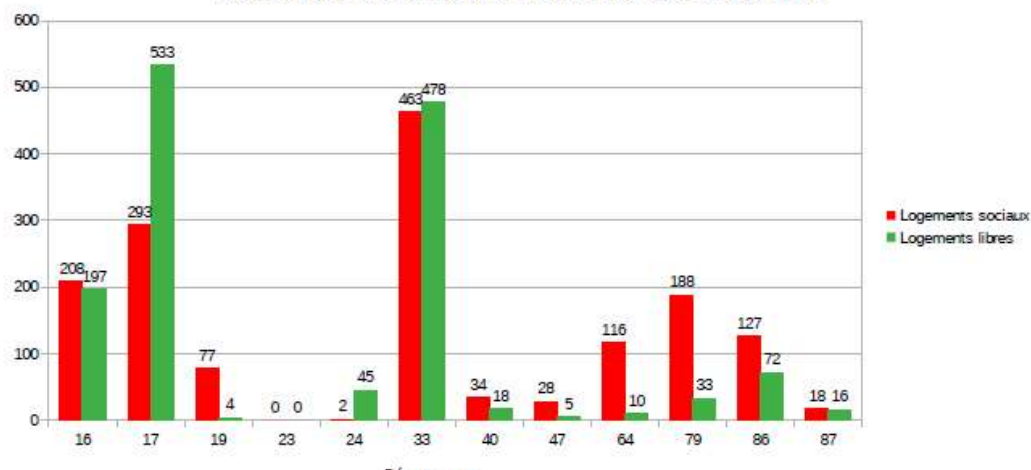
2<sup>ème</sup> appel à projets : 101 lauréats, 29,6 M€ de dotation régionale

→ Potentiel : 1 554 logements sociaux et 1 411 logements libres

Répartition de la programmation de logements par départements APP 1



Répartition de la programmation de logements par départements APP 2



⇒ Etude des besoins en logements en Nouvelle-Aquitaine

Afin de mesurer l'impact de la crise sanitaire sur les modes d'habiter des ménages et un éventuel « exode urbain » (des Métropoles vers les communes de 1<sup>ère</sup>, de 2<sup>ème</sup> couronne, voire en milieu rural), l'URHlm a interrogé la Dreal sur l'opportunité de conduire une réflexion autour des besoins en logements et d'avoir une approche plus qualitative, différant ainsi des méthodes d'analyse habituelles.

La Dreal pourrait effectivement conduire des entretiens avec divers partenaires (élus, entreprises, Action logement, etc.), en collaboration avec l'URHlm, en s'appuyant sur des études existantes (ex. ouvertures ou fermetures de classes, démographie, etc.) et des indicateurs plus larges, l'URHlm proposant également d'aborder cette question au sein des comités techniques de suivi des opérations (cf. Livre Blanc).

#### Rencontre avec la CAPEB de la Haute-Vienne

Suite aux échanges entre la délégation de Limoges et la Capeb de la Haute-Vienne, notamment au regard de l'augmentation des coûts de la construction, il a été convenu d'organiser une rencontre avec les bailleurs sociaux volontaires du Département, **vendredi 28 janvier à 14 h 30 ou mardi 1<sup>er</sup> février à 14 h 30**.

- ⇒ Les Directeurs Généraux sont invités à faire part de leur souhait éventuel de participer à cette rencontre.

#### CEE

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

Actuellement, 17 bailleurs adhèrent au protocole. Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans une démarche collective, il a été demandé à l'URHLM d'envisager de poursuivre le partenariat avec EDF et d'analyser les futures modalités, soit, selon la dernière offre reçue basée sur un volume Plancher de 1,5 TWhc et un volume Plafond de 3 TWhc, un montant de l'IC à 7.2 €/MWhc.

*Au regard des retours du sondage et compte-tenu du faible nombre de réponses obtenues (14/53 organismes adhérents), le Bureau de l'URHLM a souhaité engager une démarche de mise en concurrence formalisée en matière de valorisation des CEE pour la 5<sup>ème</sup> période, avec l'appui d'un bureau d'études indépendant qui devra rédiger un cahier des charges, estimer le potentiel, analyser les offres. Cette consultation des différents obligés prendra la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt régional, et devrait être organisée dès le mois de janvier 2022.*

### 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 14 janvier 2022 :**

Le projet initié en 2019 a débuté de manière opérationnelle le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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.

NB. Un point intermédiaire est envisagé en **mars 2022**. Par ailleurs, une présentation aux élus de Limoges Métropole est prévue **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 la délégation de Limoges a réuni, en amont, 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.

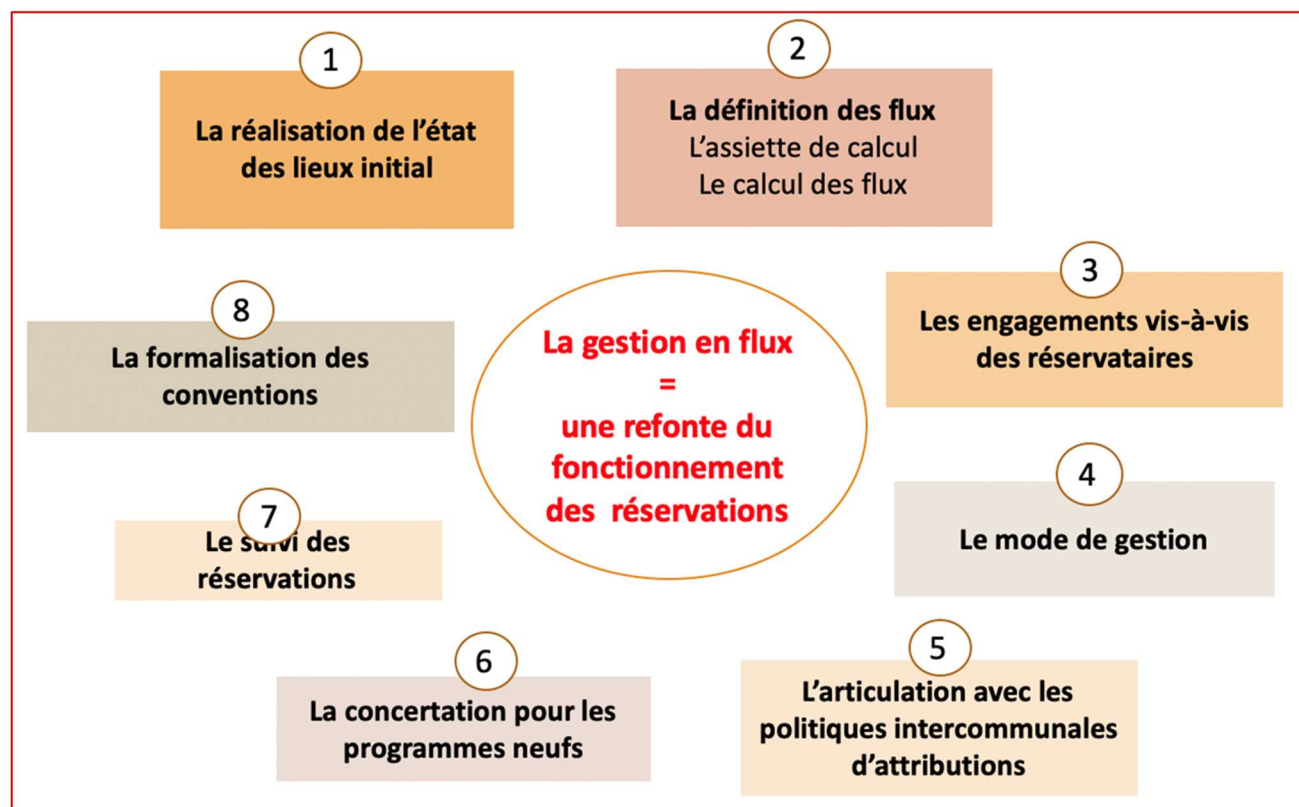
L'objectif principal de cette mesure est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande. Sa mise en œuvre présente des enjeux importants pour les bailleurs sociaux.

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 :

- **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.*

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

### 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 en cours d'élaboration 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 devrait être conclu en Gironde.**

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

#### 4. Questions diverses

##### Plan de communication

Un appui a également été mis en place dans le domaine de la communication interne (réseaux sociaux, ...) par le biais d'une prestation de services, dans le prolongement de celle conclue lors du Congrès Hlm.

⇒ **Le Comité Technique est invité à faire part de ses besoins dans le domaine de la communication, s'inscrivant ainsi dans le plan de communication de l'URHlm.**

##### Plan de formation

En 2021, l'URHlm a réuni les référents ressources humaines des bailleurs sociaux lors de deux groupes de travail, soit un à chaque semestre, dans le cadre du plan de formation : en janvier pour recueillir les besoins et organiser les formations du 1<sup>er</sup> semestre, et en juin pour présenter un bilan à mi-parcours et poursuivre l'organisation des formations sur le 2<sup>nd</sup> semestre (octobre à mi-décembre, septembre ayant été mobilisé pour finaliser l'organisation du Congrès Hlm à Bordeaux).

En 2021 ...

77 propositions de formations ont été formulées par les bailleurs sociaux (62 pour le 1<sup>er</sup> semestre et 15 pour le 2<sup>nd</sup> semestre)

27 formations retenues dans le plan de formation (12 au 1<sup>er</sup> semestre et 15 au 2<sup>nd</sup> semestre)

10 formations organisées (5 au 1<sup>er</sup> semestre et 5 -dont une dédoublée -au 2<sup>nd</sup> semestre)

NB : des formations n'ont pu être organisées en raison de la complexité de montage des formations sur-mesure formulées par les bailleurs sociaux, du faible nombre d'inscrits et de désistements d'inscriptions.

## Chiffres clés des formations en 2021 :

10 formations ont été organisées (dont 1 dédoublée soit 11 stages)  
représentant 19 journées de stage  
Et réunissant 77 stagiaires, de 10 organismes (dont URHlm)  
La dépense des bailleurs sociaux a représenté un coût de 40 105€,  
Soit un coût moyen/ stagiaire/journée de stage de 299 €  
(hors frais de déjeuner, de déplacement et d'hébergement)

(en 2020 : 10 stages dont 4 au 1<sup>er</sup> semestre, 6 au 2<sup>nd</sup> semestre, représentant 17 journées de stages et réunissant 77 stagiaires, de 20 organismes (dont l'URHlm). La dépense des organismes a représenté un coût de 44 590€, soit un coût moyen/stagiaire/journée de stage de 311 € - hors frais de déjeuner, de déplacement et d'hébergement).

En 2021, tenant compte de l'évolution de la crise sanitaire, les formations du 1<sup>er</sup> semestre ont été suivies en distanciel (classe virtuelle), et celles du 2<sup>nd</sup> semestre en présentiel sur les sites de Limoges et Bordeaux et dans un organisme girondin.



**Point de vigilance**, 4 formations ont été réalisées avec 6 ou moins de 6 participants.

- Suite à de nombreuses désinscriptions à M-1 et à la déprogrammation des formations sur-mesure avec l'Afpols, l'organisme de formation a rappelé que « *L'Afpols pourrait être amenée si ce phénomène perdurait, à réduire ce type d'offre, au détriment de l'intérêt général, car la charge de travail est lourde au regard des résultats obtenus* ».

En 2022, l'URHlm souhaite reconduire le plan de formations à destination de ses adhérents. Un groupe de travail est programmé le 27 janvier 2022 – après midi - afin de présenter le bilan quantitatif et qualitatif des formations 2021, mais également d'échanger autour des besoins des organismes et des modalités d'organisation en vue de planifier les formations à programmer pour 2022.

Dans le cadre du club Bas Carbone, lancé par l'URHlm, le projet d'un programme de formations, en partenariat avec Fibois, sera présenté aux référents ressources-humaines.

Un club « Ressources humaines » est également programmé le 27 janvier 2022 – matin. L'ordre du jour reste à finaliser.

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

### Pass'logement 87 et Hestia

Le dispositif PASS' Logement s'inscrit dans la dynamique du plan Logement d'Abord.

## MISSIONS

✓ **Repérer les publics**  
en assurant un temps de présence pendant les maraudes et les accueils de jour

✓ **Proposer un accompagnement personnalisé et participatif**

✓ **Faire évoluer l'offre de solutions logement**

✓ **Faciliter l'accès et le maintien dans le logement**  
par des partenariats renforcés avec les associations caritatives, les travailleurs sociaux, les acteurs de la santé mentale et les bailleurs sociaux/privés.

✓ **Favoriser les réponses rapides en complémentarité des équipes du S.I.A.O.**

[www.hestia87.fr](http://www.hestia87.fr)

Compte tenu des missions qui ont été confiées à Hestia, la délégation de Limoges a, lors d'un entretien avec l'association, sollicité une présentation du dispositif à l'attention des bailleurs sociaux du département, avec l'ensemble des partenaires impliqués.

Quelques grands rendez-vous en 2022 ....

- ⇒ Qualité de service : mise en place des enquêtes de satisfaction – période à envisager ?
- ⇒ Enquête sur l'occupation du parc social (OPS)
- ⇒ Elections des locataires en décembre
- ⇒ Fin du marché DPO mutualisé (mars 2022)