

COMITE TECHNIQUE

Vendredi 10 février 2023

Actualité nationale du logement social

Loi de finances 2023

La loi de finances pour 2023, publiée le 31 décembre 2022, introduit un certain nombre de mesures fiscales pour les particuliers et les entreprises.

Les mesures pour le logement :

- ⇒ **Doublment du seuil d'imputation du déficit foncier sur le revenu global pour des dépenses de rénovation énergétique** (LFR 2022 : art. 12 / CGI : art. 156, I, 3°)

Pour mémoire, le déficit foncier est constitué lorsque les charges excèdent les revenus fonciers perçus par les bailleurs. Ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond fixé à 10.700 €.

La loi de finances rectificative pour 2022 (LFR 2022) **double le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global et le porte à 21.400 €**, pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au sens du même article. La loi renvoie à un décret (à paraître) le soin de préciser les conditions de ces travaux.

Cette mesure est en cohérence avec le calendrier prévu par la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 qui interdit la location des logements classés G à partir du 1er janvier 2025 et celle des logements classés F à compter de 2028 (cf. Habitat actualité n° spécial Loi Climat et Résilience).

Elle s'appliquera au titre des dépenses déductibles de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable pourra justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui seront payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Si le contribuable ne justifie pas du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux seront reconstitués.

- ⇒ **MaPrimeRénov' : prorogation de l'éligibilité sans conditions de ressources, pour des travaux de rénovation globale** (LFR 2022 : art. 21 / loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 15)

Pour rappel, dans le cadre de MaPrimeRénov', une prime forfaitaire dite "rénovation globale" peut être accordée, sans conditions de ressources, au titre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements individuels situés en France métropolitaine et permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale de 55 %.

Ce forfait devait prendre fin au 31 décembre 2022. L'article 21 de la loi de finances rectificative prolonge ce dispositif **jusqu'au 31 décembre 2023**. L'arrêté du 29 décembre 2022 augmente ces forfaits "rénovations globales" pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures : à compter du 1^{er} février, **les forfaits seront relevés à respectivement 10.000 € et 5.000 €** pour orienter plus clairement ces ménages vers les bouquets de travaux les plus performants.

A noter :

- À compter du 1^{er} janvier 2023, MaPrimeRénov' ne permet plus de subventionner l'achat de chaudières à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique ;
- À compter du 1^{er} février 2023, les forfaits relatifs aux poêles à granulés et des forfaits relatifs aux ventilations double flux pour les ménages aux ressources très modestes et modestes seront diminués de 500 €
- À compter du 1^{er} avril 2023, les forfaits relatifs à l'isolation thermique pour les ménages aux ressources supérieures en France métropolitaine seront supprimés ;
- Les bonifications du plan de résilience pour les équipements de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables sont prolongées jusqu'au 31 mars 2023 ;
- À compter du 1^{er} avril 2023, il sera possible d'utiliser un audit énergétique réglementaire (audit énergétique obligatoire dans le cadre d'une vente de passoire énergétique à compter du 1^{er} avril 2023) dans le cadre de la prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), pour justifier du respect des exigences du forfait "rénovation globale" et pour justifier du respect des exigences des bonus "Sortie de passoire énergétique" et "Bâtiment basse consommation" ;
- À compter du 1^{er} avril 2023, les dispositifs de chauffage fonctionnant principalement aux énergies fossiles des bouquets de travaux éligibles au forfait "rénovation globale" seront exclus.

⇒ **Crédit d'impôt en faveur des bornes de recharge électriques pour véhicules automobiles** (LF 2023 : art. 31 / CGI : art. 200 quater C)

Le crédit d'impôt soutenant l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules automobiles a été mis en place par la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Il s'applique aux **dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023. La LF 2023 l'étend jusqu'au 31 décembre 2025.**

Un rapport devra, en outre, être remis au Parlement avant le 30 septembre 2025, pour évaluer l'efficacité de ce crédit d'impôt.

⇒ **TVA à taux réduit à 5,5% : actualisation et rationalisation du champ d'application** (LF 2023 : art. 65, I, B et C et art. 65 V / CGI : art. 278-0 bis et art. 278-0 bis A)

Il existe différents taux de TVA : le taux normal à 20 % et deux taux réduits à 10% et 5,5% applicables notamment aux travaux de rénovation. Le champ d'application de la TVA à 5,5% a été précisé, au regard de l'évolution de techniques et procédés mobilisables dans le cadre la transition énergétique.

Selon la loi de finances pour 2023, relèvent du taux à 5,5% les prestations (et plus uniquement les travaux de rénovation énergétique) qui répondent aux conditions suivantes :

- Être réalisées dans des locaux achevés depuis au moins deux ans ;
- Concerner des locaux affectés ou destinés à être affectés à l'issue des travaux à un usage d'habitation ;
- Porter sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration :
 - De l'isolation thermique ;
 - Du chauffage et de la ventilation ;
 - De la production d'eau chaude sanitaire.

La loi renvoie à un arrêté (à paraître) le soin de préciser la nature et le contenu des prestations visées, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2023 ajoute, aux services bénéficiant du taux à 5,5%, les prestations de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux à usage d'habitation et destinés aux résidents.

Un arrêté (à paraître) fixera :

- Les exigences techniques auxquelles devra répondre la configuration des infrastructures de recharge ;
- Les critères de qualification des personnes qui réaliseront les prestations.

⇒ **TVA et livraisons à soi-même** (LF 2023 : art. 56 / CGI : 278-0 B)

Pour rappel, pour les locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, la TVA est perçue au taux réduit de :

- 10% pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien (CGI : art. 279-0 bis) ;
- 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (CGI : art. 278-0 bis).

Lorsque les travaux sont réalisés par un bailleur professionnel et s'ils contribuent à la valorisation ou à la prolongation de la vie de l'immeuble, ils doivent donner lieu à la taxation d'une livraison à soi-même (LASM), dès lors que l'immeuble objet des travaux est affecté à des opérations non soumises à TVA, ce qui est le cas lorsque l'immeuble est affecté à une activité de location à usage d'habitation (GCI : art. 257, II, 1, 2°). Le taux applicable à cette LASM est de 20% (sauf travaux portant sur des logements sociaux).

La loi de finances pour 2023 institue des taux de 10 % et 5,5 % sur les LASM de travaux, lorsque les travaux en question sont éligibles aux taux de 10 % et 5,5 %.

- ⇒ **TFPB et logements sociaux : actualisation des critères de performance énergétique et de qualité environnementale pour bénéficier d'un allongement d'exonération** (LF 2023 : art. 65, I, D / CGI : art. 1384 A, I bis et I ter)

Pour rappel, les constructions de logements locatifs sociaux, financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt réglementé, et affectés à l'habitation principale, sont exonérés de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Jusqu'à présent, la durée de l'exonération était portée à :

- 20 ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre sur cinq critères de qualité environnementale ;
- 25 ans pour les constructions ont bénéficié d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ;
- 30 ans pour les constructions performantes qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ;

La loi de finances pour 2023 modifie ces éléments :

- L'exonération de 20 ans, renvoie désormais à des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à ceux prévus au livre Ier du CCH, qui a été entièrement revu par l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du Code de la construction et de l'habitation ; selon le rapport parlementaire (nouvelle lecture au Sénat), à compter du 1^{er} janvier 2023, pour chaque dépôt de déclaration d'ouverture de chantier, le respect des exigences des seuils 2025 de la norme RE 2020 sera exigé pour bénéficier des exonérations de fiscalité locale ;
- Les exonérations de 25 ou 30 ans sont prolongées et bénéficient aux constructions ayant obtenu une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé jusqu'au 31 décembre 2026.

Cette mesure s'appliquera aux constructions de logements pour lesquelles l'ouverture du chantier interviendra à compter du 1^{er} avril 2023.

- ⇒ **Adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain** (LF 2023 : art. 65, I, G, H et I, art. 65, VI et art. 65, VII / CGI : art. 1635 quater E, J et K)

Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi de finances pour 2023 ajoute, à compter du 1^{er} janvier 2024, à la liste des opérations pouvant être exonérées partiellement ou totalement :

- Les constructions et aménagements réalisés sur des terrains réhabilités ;
- Ceux situés dans un Secteur d'information sur les sols (SIS) ; il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Par dérogation à l'article 14 de l'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert à la Direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive, ces nouveaux cas d'exonération s'appliqueront aux opérations ayant reçu une autorisation d'urbanisme, à compter du 1^{er} janvier 2024, à la suite d'une demande de permis déposée avant le 1^{er} septembre 2022.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2023 augmente la valeur forfaitaire des aires de stationnement non comprises dans la surface de 2.000 à 2.500 € par emplacement. À compter du 1^{er} janvier 2024 ce montant passera de 2.500 à 3.000 €.

En outre, la loi de finances réévalue le plafond dans la limite duquel les EPCI et les communes peuvent, par délibération, augmenter la valeur forfaitaire des aires de stationnement. Ce plafond passe de 5.000 € actuellement à 6.000 € en 2024.

Ces deux montants forfaitaires seront indexés, chaque année au 1^{er} janvier, sur le coût de la construction.

⇒ **Plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social** (LF 2023 : art. 7, I, 1^o et 2^o et art. 7, II / CGI : art. 150, U, II, 7^o et 8^o)

Afin de favoriser la construction de logements sociaux, sont exonérées d'impôt sur les plus-values certaines opérations immobilières (cession d'immeuble, partie d'immeuble ou droits relatifs à ces biens), réalisées avant le 31 décembre 2022 par des particuliers, directement ou indirectement au profit d'acquéreurs, qui réalisent des logements sociaux.

La loi de finances pour 2023 proroge ces exonérations jusqu'au 31 décembre 2023. Afin d'apprécier la contribution effective de ce dispositif à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi en prévoit une évaluation, d'ici le 30 septembre 2023, concomitamment à l'évaluation des dispositifs d'exonération temporaire des plus-values immobilières des surélévations.

Elle prévoit également d'évaluer l'efficacité économique, sociale et environnementale du dispositif qui accorde un abattement exceptionnel aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une ORT (CGI : art. 150 VE).

⇒ **Zones tendues** (article 73).

Cet article revoit les critères de définition des communes relevant d'une zone tendue faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement, et pour lesquelles deux dispositifs fiscaux incitatifs frappant la sous-occupation des logements sont applicables. D'une part, la taxe annuelle sur les logements vacants et, d'autre part, la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, instituée sur délibération communale. Les communes situées hors zone tendue ont, quant à elles, la possibilité d'instituer, sur délibération, la taxe d'habitation sur les logements vacants.

⇒ **Contribution d'Action Logement au Fonds national des aides à la pierre** (LF 2023 : art. 118)

Dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, conclu le 25 avril 2019 entre l'État et les bailleurs sociaux, Action logement s'était engagé à prendre en charge, pour les années 2020 à 2022, une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux, afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour 300 millions d'euros par an.

Compte tenu de la volonté du Gouvernement de concilier des objectifs de production neuve de logements sociaux et de rénovation du parc existant, la loi de finances reconduit en 2023 la contribution de **300 millions d'euros d'Action Logement**. Cette contribution vise à permettre de financer les aides à la pierre, sans accroître le déficit budgétaire de l'État.

⇒ **Réduction de loyer de solidarité** (LF 2023 : art. 176 / CCH : L.442-2-1)

La loi de finances pour 2018 a créé la Réduction de loyer de solidarité (RLS) en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les Sociétés d'économie mixte (SEM). Elle concerne les locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Pour mémoire, dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de RLS. Ce pacte prévoyait notamment la réduction du rendement des économies d'APL consécutives à la RLS à 1,3 milliards d'euros par an sur la période (au lieu de 1,5 milliards d'euros initialement prévu). Afin de respecter cet engagement, la loi de finances pour 2020 avait prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS. Cette suppression a été reconduite successivement par les lois de finances 2021 et 2022.

La loi de finances pour 2023 poursuit l'objectif de rendement budgétaire. Ainsi, pour 2023, la loi prévoit une dérogation aux règles d'indexation automatique du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS et la possibilité d'ajuster également les forfaits de RLS appliqués. Ces éléments sont précisés par un arrêté du 30 décembre 2022.

⇒ **Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation** (LF 2023 : art. 106 / loi du 28.12.19 : art. 146 et loi du 30.12.21 : art. 114)

Pour rappel, la valeur locative représente le niveau de loyer annuel théorique que le logement pourrait produire s'il était loué. C'est l'une des bases servant au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

La loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 organise la Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH), qui reposent à ce jour sur les loyers constatés en 1970. Cette révision a pour objectif de proposer un système d'évaluation plus simple et plus cohérent avec la réalité économique du marché locatif de ces types de locaux.

Le calendrier initialement fixé pour cette révision prévoyait la tenue, au premier semestre de l'année 2023, d'une campagne déclarative de collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation.

Un rapport sur les conséquences de cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État, devait être remis au Parlement avant le 1^{er} septembre 2024. Il prévoyait également la réunion, en 2025, des commissions locales pour arrêter les nouveaux secteurs et tarifs en vue de leur intégration dans les bases d'imposition au 1^{er} janvier 2026.

La loi de finances pour 2023 décale ce calendrier de deux ans afin de tenir compte notamment :

- Des travaux préparatoires complémentaires nécessaires pour fiabiliser les bases d'imposition actuelles, en amont de la campagne déclarative. Ces travaux devront être ainsi conduits pour permettre un meilleur ciblage de la campagne et garantir une plus grande qualité des données recueillies et, par conséquent, une meilleure exploitation ;
- Du décalage de la première actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels. En effet, les modalités de mise en place de cette actualisation apporteront un éclairage utile à la mise en œuvre de la RVLLH.

Taux du Livret A à 3 % au 1^{er} février 2023

La Banque de France est chargée d'effectuer semestriellement le calcul théorique du taux de rémunération du Livret A et du livret de Développement durable et solidaire, selon une formule qui établit la moyenne entre le taux interbancaire de la zone euro (€ster) et la variation des prix à la consommation (IPC) hors tabac, appréciées en moyenne sur les six derniers mois. Les données de base servant à nourrir la formule de calcul du taux du Livret A s'établissent respectivement à 0,56 % pour l'€ster et 6,08 % pour l'inflation.

La formule de calcul conduisait à 3,32 % ; le gouverneur de la Banque de France a choisi de proposer d'arrondir à la baisse à 3%. Il a évoqué les conséquences néfastes d'un taux trop lourd pour les acteurs du logement social et la nécessité de limiter la volatilité du taux. Il a proposé d'appliquer pleinement la formule pour le taux du LEP le faisant passer de 4,6 % à 6,1 %.

Le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique a choisi de suivre ces deux recommandations.

Les débats du Comité exécutif de l'USH ont permis de relever la hausse inédite en quelques mois du taux du Livret A et souligné que si les démarches du Mouvement Hlm auprès du ministre de l'Économie et du gouverneur de la Banque de France avaient contribué à limiter la hausse, les résultats d'exploitation 2023 et 2024 des organismes resteraient très affectés. La capacité des organismes à maintenir leur politique d'investissement passe par une réadaptation du cadre financier global du secteur (RLS, FNAP, TVA...).

Pacte de confiance

La Première Ministre a appelé dans son discours de politique générale le 6 juillet dernier à la conclusion d'un Pacte de Confiance avec le secteur du logement social.

Plusieurs rencontres de travail ont eu lieu entre la présidente de l'Union, les présidentes et présidents de fédération et le ministre de la Ville et du Logement, notamment avant le congrès HLM. Pour autant, comme il en a été débattu dans le cadre du congrès, le mouvement HLM souhaitant un Pacte ambitieux, il a été convenu de laisser du temps à la discussion, notamment pour augmenter la visibilité du secteur sur les enjeux de financement.

Un échange général, s'est à nouveau tenu le 9 décembre, en présence du ministre de la Ville et du Logement, de la présidente de l'USH, des présidentes et présidents de fédérations, de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement.

Le Ministre et son cabinet ont exprimé plusieurs ambitions, notamment le renforcement de la mobilité au profit des demandeurs salariés, une réflexion sur les loyers. Il n'a pas été donné d'éléments de visibilité sur le cadre financier, ni pour la production, ni pour la rénovation.

De leur côté, les représentants du mouvement ont souscrit à la nécessité de revenir à l'esprit de la réforme des attributions et de faire des politiques de peuplement un outil de mixité. Ils ont proposé de réfléchir de manière plus approfondie aux services portés par les organismes notamment en matière d'emploi et de proximité (tout en rappelant que cela supposait aussi que les modalités de contrôle et d'évaluation des OLS soient revues). Ils ont rappelé la nécessité d'impliquer les collectivités locales dans la réflexion sur le pacte et la relance de la production.

Ils ont indiqué que le **contexte du Taux du Livret A** allait impacter fortement les OLS et qu'à défaut d'une vision long terme, ils proposaient une **suspension de la RLS** tant que le TLA n'aurait pas retrouvé des niveaux d'avant crise.

Sur l'enjeu de la rénovation, ils ont réaffirmé la volonté du secteur d'être au rendez-vous de la loi Climat et résilience et de la Stratégie Nationale Bas Carbone, ce qui suppose de lancer rapidement la « seconde vie » et de donner par ailleurs, pour les rénovations énergétiques classiques, de la visibilité aux OLS sur les moyens pluriannuels fléchés vers la PALULOS-Rénovation.

Ils ont également porté de nombreux sujets sur l'accession sociale susceptibles d'être traités dans le pacte : PTZ, TVA, zonage et plafonds...

Depuis cette réunion, quelques échanges techniques ont eu lieu mais pour l'instant ils sont très généraux et ne permettent pas de dégager une orientation directrice, ni les moyens associés.

Les échanges vont donc se poursuivre.

Crise énergétique

⇒ **Chèque énergie : attribution de deux chèques énergie exceptionnels** (LFR 2022 : art. 20)

Le Gouvernement a annoncé le 14 septembre 2022 qu'un chèque énergie exceptionnel serait versé à certains ménages dont le revenu fiscal de référence est, compte tenu de la composition du ménage, inférieur à un plafond.

La loi de finances rectificative 2022 apporte une base législative à cette mesure pour 2022 et 2023. Les modalités d'attribution et les conditions de mise en œuvre du chèque au titre de l'année 2022 sont fixées par le décret du 10 décembre 2022 (décret n° 2022-1552 du 10.12.22).

La loi de finances rectificative pour 2022 apporte également une base législative :

- Au chèque énergie pour le fioul domestique, dont le décret du 5 novembre 2022 précise les modalités d'attribution (décret n° 2022-1407 du 5.11.22) ;
- Au chèque énergie pour les ménages chauffés au bois, dont le décret du 22 décembre 2022 précise les modalités d'attribution (décret n° 2022-1609 du 22.12.22).

⇒ **Boucliers tarifaires sur l'énergie** (article 181).

Via cet article, les ménages continueront à bénéficier en 2023 du bouclier tarifaire énergétique. **La hausse des tarifs de gaz et d'électricité sera limitée à 15 % (contre 4 % en 2022)**. Sans ce bouclier, la hausse aurait dépassé les 100 %. Les très petites entreprises, les plus petites communes et les structures d'habitat collectif (Ehpad, résidence autonomie...) seront également éligibles au bouclier tarifaire. Le coût net des boucliers tarifaires est estimé à 21 milliards d'euros.

Un amortisseur électricité a, en outre, été créé par un amendement du gouvernement à destination de toutes les petites et moyennes entreprises, des associations, des collectivités et des établissements publics non éligibles au bouclier tarifaire. Cet amortisseur permettra de prendre en charge environ 20 % de leurs factures totales d'électricité. Il sera applicable au 1^{er} janvier 2023, pour un an.

Trois décrets parus au Journal Officiel du 31 décembre 2022 prolongent le bouclier tarifaire « gaz naturel » et l'étendent partiellement à l'électricité.

Les mesures instaurées ne permettront pas de compenser intégralement le surcoût par rapport aux tarifs réglementés gelés auxquels ont accès les consommateurs individuels mais cela constitue tout de même une avancée notable qui aura un impact sensible sur le montant des charges locatives acquittées par les locataires en 2022 et 2023.

NB. Un flash juridique de l'USH est paru le 2 janvier 2023 et a été adressé aux bailleurs sociaux et un webinaire a été organisé par l'USH le 25 janvier.

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

Fonds Energie Action Logement

Ce fonds est géré par l'association en charge de l'accompagnement social des publics fragiles, **Soli'AL**.

Ce fonds n'est pas seulement réservé aux bailleurs, filiales d'Action logement, mais également aux bailleurs qui sont membres (ou souhaitent le devenir) de Soli'AL.

A la suite des webinaires organisés les 9 et 21 novembre, Action Logement a publié une Foire aux questions qui apporte des réponses et quelques éléments d'assouplissement sur les critères d'éligibilité.

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet et à indiquer si, depuis la délivrance de l'information, les organismes ont adhéré et fait appel à ce fonds.**

NB. La délégation de Limoges a rencontré le directeur territorial d'ALS le 10 janvier 2023, en présence du Directeur régional – une réunion régionale de présentation des aides au logement pourrait être prochainement coorganisée.

Fonds Vert

Le fonctionnement du fonds vert à destination de la transition écologique des collectivités territoriales a été précisé avec la publication d'une circulaire sur son mode opératoire et les critères de répartition régionale du financement.

Les crédits du fonds, 2 milliards d'euros, sont entièrement déconcentrés aux préfets et ne seront donc pas distribués par appel à projets. Des cahiers d'accompagnement des porteurs de projet et des services instructeurs ont également été transmis en parallèle de la circulaire de façon à préciser, pour chaque action, la nature des projets éligibles, des valeurs indicatives de subvention ou les modalités de candidature sur la plate-forme unique de dépôt.

Le fonds est par ailleurs cumulable avec les autres dotations de l'Etat et le taux d'aide est à la main des préfets. Le taux de subvention s'échelonne de 20 à 80%.

Les bailleurs sociaux peuvent émerger sur l'axe 3 « Recyclage foncier ». Sont éligibles les projets de recyclage d'une friche dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement. Dans le cadre de ce fonds, seront considérés comme une friche :

- Tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation, ou qui, en outre, a pu être laissé vacant après évacuation d'habitats illicites et spontanés ;
- Un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou qui a perdu son usage ou son affectation ou à requalifier.

Afin d'être éligibles, les projets devront être suffisamment matures. Cette opérationnalité du projet doit permettre un engagement des autorisations d'engagement du fonds d'ici fin 2023. Les dépenses financées par le fonds friches devront être soldées en 2026.

Ce volet du fonds vert s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre (en particulier en matière de densité et de mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité.

Il est précisé que l'aide du fonds vert ne doit en aucun cas conduire à diminuer les autres subventions publiques, et que le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération globale d'aménagement, dont le bilan reste déficitaire.

Les dossiers éligibles seront instruits en tenant compte de leur qualité technique et de l'effet levier de l'aide du fonds friches et notamment en donnant priorité aux projets :

- s'inscrivant dans des dispositifs ou des programmes tels que : Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), les quartiers prioritaires de la ville (QPV) en renouvellement urbain, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou encore contractualisés dans le cadre d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT) ou une opération d'intérêt national (OIN).
- s'engageant dans une démarche d'aménagement durable (telle qu'un label Ecoquartier par exemple).

Prochaine étape : Dépôt des dossiers de candidature sur la plate-forme unique « Démarches simplifiées ». Le lien de candidature sera publié « prochainement ».

Actualité régionale

Programmation Hlm

Atterrissage de la programmation 2022

En Nouvelle-Aquitaine :

Le bilan s'établit à 9 041 LLS agréés en 2022. Notre enquête perspectives programmation 2022 à début d'année donnait 10 460 LLS, soit un taux de chute de l'ordre de -13%.

Région	Objectif 2022	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	Taux de réalisation
CA Pau Béarn Pyrénées	162	65	181	14	260	160 %
DDT Creuse	6	2	7	0	9	150 %
DDT Vienne	75	30	61	0	91	121 %
DDTM Charente Maritime	1 083	455	669	140	1 264	117 %
DDT Corrèze	353	176	107	121	404	114 %
DDT Haute Vienne	238	99	123	34	256	108 %
DDT Deux Sèvres	294	121	169	26	316	107 %
DDT Charente	574	180	228	173	581	101 %
DDT Lot et Garonne	313	121	169	19	309	99 %
CD Dordogne	610	216	327	29	572	94 %
CD Pyrénées Atlantiques	297	93	163	12	268	90 %
DDTM Landes	1 075	258	467	156	881	82 %
CD de la Gironde	2 003	546	701	173	1 420	71 %
Bordeaux Métropole	3 025	487	431	965	1 883	62 %
CA du Pays Basque	800	177	267	21	465	58 %
CU du Grand Poitiers	156	17	45	0	62	40 %
Total	10 896	3 043	4 115	1 883	9 041	81 %

Agréments de l'année 2022

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 et CA Pays Basque, et désormais Landes)
- **En Corrèze, Creuse et Haute-Vienne, des objectifs dépassés**
- 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.

Opérations financées dans le cadre du plan de relance 2022

Opérations de réhabilitation 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	QPV	Quartier ANRU	Nom du bailleur	Catégorie de bailleur	Nombre de logements avant travaux	Nombre de logements après travaux	date du DPE	Et quel DPE avant travaux	Et quel DPE est-il après travaux	Consommation énergétique primaire avant travaux	Consommation énergétique primaire est-elle après travaux	émissions GES avant travaux	émissions GES est-elles après travaux	Démarrage des travaux	Prix de revient de l'opération	Montant enveloppe financière (AE)
17	SAINTES	NON	SO	SEMIS	SEM	20	20	07/09/21	F	B					nov-22	1 720 000 €	200 000 €
19	BRIVE LA GALLARDE	OUI	PRIR	Brive Habitat	OPH	33	33	24/09/21	F	B	363		8	20	déc-22	1 410 000 €	330 000 €
23	LA SOUTERRAINE - Jean MACE	NON	SO	CREUSALUS	OPH	58	58		F	B					déc-22	4 150 196 €	880 000 €
23	ÉVALUX LES BAINS - St JACQUES	NON	SO	CREUSALUS	OPH	14	14		F	B					déc-22	740 000 €	140 000 €
23	ÉVALUX LES BAINS - LA COLOMBE	NON	SO	CREUSALUS	OPH	14	14		F	B					déc-22	510 000 €	140 000 €
23	ÉVALUX LES BAINS - Rte d'AUZANCES	NON	SO	CREUSALUS	OPH	12	12		F	B					déc-22	405 500 €	120 000 €
33	BORDEAUX	NON	SO	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	NON	SO	Adoma	SEM	11	13		F	D	170	167	34	6	nov-22	1 076 900 €	130 000 €
33	BORDEAUX	NON	SO	Adoma	SEM	18	11		F	D	202	161	43	5	nov-22	915 430 €	110 000 €
40	DAX	NON	SO	XL Habitat	OPH	1	1	1994	G	B			E	B	2022	130 000 €	10 000 €
40	DAX - Les Jardins	NON	SO	XL Habitat	OPH	6	6	18/09/15	F	B			F	B	déc-22	910 000 €	60 000 €
64	PAU	NON	SO	Pau Béarn Habitat		7	5		F	D					nov-22	300 000 €	50 000 €
64	GELLOS	NON	SO	Office 64 de l'Habitat		53	49		F	D			68VE	B	mar-22	2 250 213 €	490 000 €
87	ST JUNIEN	NON	SO	St Julien habitat		30	30		F	D	338	163	17	6	Feb-22	1 460 854 €	300 000 €
16							273										2 730 000 €

Opération de rénovation thermique seule

Localisation des opérations				Maîtrise d'ouvrage		Nombre de logements		Travaux de rénovation énergétique						Prix de revient et demande de subvention	
n° département	Commune	QPV	Quartier ANRU	Nom du bailleur	Catégorie de bailleur	Nombre de logements avant travaux	Nombre de logements après travaux	date du DPE	Et quel DPE avant travaux	Et quel DPE est-il après travaux	émissions GES avant travaux	émissions GES est-elles après travaux	Démarrage des travaux	Prix de revient de l'opération	Montant enveloppe financière (AE)
19	EGLETONS	NON	SO	EGLETONS HABITAT		16	16		G	C	E	A	01/2022	300 000 €	64 000 €

Perspectives 2023

Pour 2023 :

Des hypothèses de travail restant à confirmer nous ont été transmises par la DREAL :

- La revalorisation de +3,5% des montants moyen de subventions sur toutes les zones.
- Un bonus sobriété foncière avec un financement des PLAI à hauteur de 10 500€ avec possibilité de déplafonnement.
- Un bonus pour le dépôt des dossiers au premier semestre, à hauteur de 1 500€. Pour les dossiers déposés avant le 31 août. Pour une enveloppe de 1 095 000€.
- Énergie renouvelable à hauteur de 1 500€ par PLAI pour une enveloppe de 600 000€.
- Enveloppe PLAI adaptés de 4,2 M€.

Les objectifs globaux d'agréments ont également fait l'objet d'une mise à jour, avec une cible régionale abaissée à 9 822 LLS (contre 11 443 en 2022).

Territoires de gestion	Besoin estimé 2023	Besoin en PLAI 2023	Dont besoin en PLAI adapté 2023	Besoin PLUS 2023	Besoin en PLS 2023
Charente	145	72	24	73	0
Charente maritime	1120	360	45	515	245
Corrèze	104	37	0	60	7
Creuse	27	14	0	13	0
Dordogne	238	100	11	129	9
Bordeaux Métropole	3000	1200	70	1200	600
CD Gironde	2000	752	25	1128	120
Landes	879	270	50	419	190
Lot et Garonne	350	175	35	175	0
CA Pau Béarn Pyrénées	187	60	5	120	7
CA Pays Basque	800	280	15	470	50
CD Pyrénées Atlantiques	267	92	10	175	0
Deux Sèvres	280	100	9	150	30
CA Grand Poitiers	150	54	8	90	6
Vienne	75	25	0	50	0
Haute-Vienne	200	60	2	100	40
TOTAL Nouvelle-Aquitaine	9822	3651	309	4867	1304

Demandes des territoires de gestion pour 2023

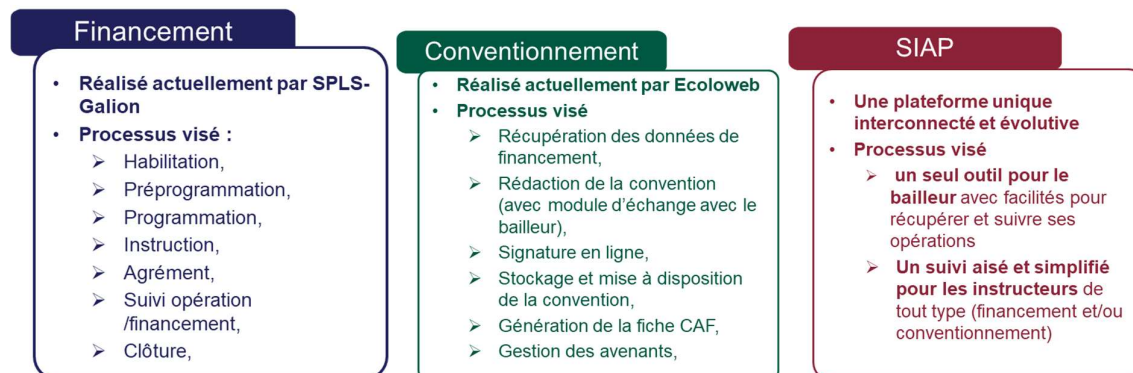
Les orientations seront présentées lors du CRHH plénier du 9 mars 2023.

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

Afin de favoriser et soutenir l'activité de création, réhabilitation de logements sociaux par les maîtres d'ouvrages, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) a lancé le développement du Système d'information des aides à la pierre (SIAP).

Dès avril 2023, le SIAP remplacera les systèmes d'informations existants, à savoir SPLS-Galion (instruction des aides à la pierre) et EcoloWEB (instruction des conventions APL). Il sera surtout la plate-forme unique et connectée qui permettra de fluidifier les démarches des maîtres d'ouvrages et simplifiera l'instruction de leurs demandes. Le SIAP porte ainsi l'ambition de dématérialiser et mieux piloter le cycle de vie des logements locatifs sociaux, depuis leur programmation jusqu'à leur démolition en permettant à tous les acteurs d'avoir accès à une information actualisée et fiable.

EXISTANT



Le portail du SIAP doit être ouvert début avril. D'ici là, les services de l'Etat vont proposer plusieurs dispositifs de formation pour les organismes :

- Une plate-forme collaborative qui servira de centre de ressources et rassemblera de la documentation.
- Des webinaires de formation disponibles en rediffusion et qui s'échelonneront de fin janvier jusqu'au mois de juin.
- La possibilité de formations d'une journée en présentiel pour les organismes en faisant la demande. Ces demandes doivent être collectées par la DREAL.

L'URHlm se fera le relais auprès des organismes des **outils de communication** mis à disposition par la DHUP et la DREAL, pilotes du déploiement.

Des temps d'échanges localement avec les DDT sont par ailleurs organisés par la DREAL pour mesurer l'impact du SIAP sur les processus de programmation établis sur chaque territoire de gestion des aides à la pierre.

En ce qui concerne les **habilitations**, les administrateurs maîtrise d'ouvrage désignés pourront effectuer une demande d'habilitation début février, un kit pratique ayant été adressé par l'intermédiaire de l'URHlm, afin de faciliter la prise en main de l'outil.

En ce qui concerne les organismes relevant d'une personne morale à envergure nationale, l'habilitation sera faite par un administrateur national. Pour ceux dont le siège est en Nouvelle-Aquitaine, c'est l'administrateur régional (la DREAL en l'occurrence) qui validera la demande d'habilitation à SIAP. En tout état de cause, les modalités techniques sont les mêmes.

Un lien de connexion sera adressé pour les **formations format webinaire** ainsi que le calendrier détaillé : sessions de 2h à 2h30 toutes les deux semaines. Une première session se tiendra le 10 février matin pour présenter l'outil et le contenu de la formation. Ces sessions seront enregistrées et accessibles en rediffusion via Jamespost.

Un lien d'inscription sera également adressé par la Dreal pour des sessions de formation à l'outil d'un jour et demi (présentation de toutes les fonctionnalités, présentation de la valise pédagogique, quelques exercices selon le temps restant). Le nombre de participants sera limité à 20 personnes. Les bailleurs seront libres de s'inscrire à la session qui leur convient le mieux : des dates seront proposées de mi-février à fin mars et d'autres dates pourront être ajoutées selon la demande. Il s'agit d'un renfort sur les actions de formation à destination des bailleurs pour participer à la prise en main du SIAP.

FEDER

La Région Nouvelle-Aquitaine a lancé un appel à manifestation d'intérêt visant à identifier les projets les plus pertinents qui pourront solliciter une aide au titre du FEDER, sur la durée du programme 21-27.

Cet AMI a été co-construit en partenariat avec les acteurs régionaux du logement social, parmi lesquels l'UR HLM Nouvelle-Aquitaine et la Banque des Territoires.

Cet appel à manifestation d'intérêt est à destination des bailleurs sociaux publics ou privés, et autres propriétaires publics ou privés de logements sociaux, ou leurs mandataires.

Date limite de candidature : **31 décembre 2022**

Les projets éligibles

- Les travaux d'efficacité énergétique permettant d'atteindre l'objectif de performance énergétique visé (coûts de fourniture et pose, dépose et mise en décharge...), y compris les équipements de production d'énergie renouvelable en autoconsommation,
- Les frais d'études de maîtrise d'œuvre, au prorata des travaux contribuant à l'objectif énergétique,
- Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage énergie/environnement,
- Les coûts de certification / labélisation performance énergétique,
- Les coûts d'accompagnement dans la démarche BDNA,
- Les coûts d'instrumentation pour le comptage et le suivi des consommations d'énergie ou d'eau.

Les bénéficiaires

- Bailleurs sociaux publics ou privés
- Autres propriétaires publics ou privés de logements sociaux ou leurs mandataires

	Nombre d'opérations	Nb de logements visés
En Corrèze		
3 organismes	20	929
En Creuse		
1 organisme	1	58
En Haute-Vienne		
4 organismes	19	2 152
Total	40	3 139

Pour la Nouvelle-Aquitaine, ce sont 113 opérations déposées pour 9 942 logements, soit **un nombre de logements supérieur à l'objectif des 7 500 logements** prévus dans le cadre de l'AMI.

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

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

Cette étude a permis d'instaurer un dialogue avec la Région en prévision du futur PO Feder. Elle a également permis la réalisation d'un **observatoire en ligne de la performance énergétique et des réhabilitations du parc social en Nouvelle-Aquitaine** qui a été présenté lors du Congrès de l'USH de Bordeaux et que vous pouvez consulter ici :

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoieTEwZGxZTEtMTk5My00YmIwLTgxN2Q0MTQyMzVINTVIMTFhliwidCI6IjllNGY4NTFiLTg4ZTI0NDNhYy05OGJmLTAA0ZDczMGQ4OTcwNyIsImMiOiJh9>

Les données de l'observatoire ont été alimentées par les organisme adhérents en 2019 et, comme prévu à son plan d'action 2022, l'Union Régionale Hlm va procéder à l'**actualisation des données** afin de prendre en compte les opérations de réhabilitations réalisées depuis la précédente enquête, ainsi que les évolutions du parc. Pour cela, une méthodologie a été mise au point par le bureau d'études Altérea, laquelle a été présentée le **19 octobre 2022**.

Il s'agit désormais :

- De mettre à jour le patrimoine en fonction des livraisons, ventes et démolitions
- D'ajouter les informations liées aux travaux de réhabilitation thermique réalisés depuis la précédente enquête.
- De compléter le cas échéant les données peu ou mal renseignées lors de la première enquête.

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

Marges locales et politique des loyers

Le **15 septembre** 2022, la délégation de Limoges a réuni les bailleurs sociaux de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute-Vienne pour échanger autour des « marges locales », celles-ci étant devenues obsolètes en raison des évolutions réglementaires, notamment en lien avec la performance énergétique, et économiques.

Un compte-rendu de la réunion ainsi que les grilles modifiées ont été adressées dès le **16 septembre** aux adhérents, pour relecture et modifications éventuelles.

Ce sujet a été abordé lors du Comité Technique du **7 octobre 2022**. Les Directeurs Généraux ont ainsi demandé que la délégation de Limoges prenne contact avec les DDT des 3 départements. Il s'agissait de proposer une réunion collective dans chacun des départements autour des sujets suivants :

- Actualités nationale et régionale et leurs incidences au niveau départemental
- Point sur la programmation 2022 et perspectives 2023
- Evolution des marges locales
- Mise en place du SIAP
- Etc.

Ces sollicitations ont été adressées le 14 octobre à chacune des DDT, leur proposant d'associer les DDETSPP pour les sujets liés aux politiques sociales.

La première réunion s'est déroulée le **16 novembre 2022** avec la DDT de la Haute-Vienne. Les marges locales constituaient le sujet central de la réunion. Un consensus a été trouvé autour des critères, une nouvelle réunion est programmée **mardi 21 février 2023**, afin d'aborder les taux et le plafond des marges.

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

La dernière réunion s'est tenue le **9 décembre 2022** avec la DDT de la Creuse.

NB. A ce jour, suite aux négociations et échanges, la DDT de la Creuse a adressé les marges locales, telles qu'elle pourrait les valider. Le point de vigilance repose sur les critères liés à la RE2020 que la DDT23 a souhaité supprimer, alors même que la négociation reposait initialement sur l'évolution réglementaire (loi Climat & Résilience). Compte tenu du manque de recul face à ces nouvelles opérations, il a été accepté de reprendre la négociation dans un deuxième temps et que ces critères puissent de nouveau être intégrés ultérieurement.

Autres points :

- Acquisition-amélioration : lors de la réunion de décembre, nous avons largement échangé autour de ce sujet. La proposition de la DDT est en-deçà de la nôtre : 4 % alors que nous préconisons 6 % - à noter cependant que la DDT a entendu la demande de ne pas localiser ce critère
- Démolition-reconstruction : la DDT propose 4 %, nous étions à 6 %
- Contraintes architecturales : la DDT n'a pas retenu ce critère alors qu'il représente un enjeu majeur pour les OLS et qu'il apparaissait dans les marges précédentes
- Localisation : nous avons demandé que les marges sur les communes de la CAGG s'élèvent à 8 % - la DDT ne propose de retenir que quelques communes de l'EPCI. Il manque : Anzême, Bussière-Dunoise, Gartempe, Glénic, Jouillat, La Brionne, la Chapelle Taillefert, la Saunière, Mazerat, Montaigut-le-Blanc, Peyrabout, St-Christophe, St-Eloi, St-Léger-le-Guérotois, St-Silvain-Montaigut, St-Victor-en-Marche, St-Yrieix-les-Bois et Savennes

Pour les autres critères, nos demandes ont été prises en considération.

Rencontres avec les députés / guide des élus

Conformément à la décision prise en Bureau en septembre dernier, un courrier est parvenu à l'ensemble des 51 députés de la région, leur proposant une rencontre afin d'exposer les enjeux régionaux du logement social.

A date, une dizaine de députés a répondu favorablement. Les Directeurs Généraux des territoires concernés sont systématiquement invités à ces temps, qui feront l'objet d'une restitution globale.

Le guide à destination des élus de Nouvelle-Aquitaine dont l'objectif est de favoriser de futures collaborations entre collectivités et organismes et de faciliter la compréhension du logement social, a pu être présenté lors d'une conférence de presse le 06 décembre dernier. Cette nouvelle publication pu être remise officiellement à Alain Sanz, président de la Fédération régionale des Associations de Maires de Nouvelle-Aquitaine accompagné de Bernard Lauret, président de l'Association des Maires de Gironde. Ce guide est en cours de diffusion.



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 10 février 2023 :

Compte-tenu de la satisfaction exprimée par l'ensemble des partenaires et utilisateurs, un nouvel arrêté préfectoral devrait être publié prochainement, lequel entérinera la mise en place des fichiers partagés de la demande locative sociale en Haute-Vienne.

Un avenant aux conventions - expérimentale et opérationnelle (secteurs LM) est en cours de signature.

Pour une meilleure maîtrise de l'outil, une session de formation relative aux fonctions d'observatoire/statistiques des données enregistrées sur Imhoweb a été dispensée le 6 décembre 2022, par l'Afipade, à l'attention des partenaires bailleurs, communes, ALS et Etat.

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.

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 dans la cadre de la concertation (une contribution de l'URHlm a été adressée le **24 août** au service Habitat de Limoges Métropole et suite à une nouvelle proposition de Limoges Métropole, une nouvelle contribution a été adressée le **26 octobre 2022**).*

Un nouveau projet a été transmis le 20 décembre par Limoges Métropole. Des observations de l'URHlm ont été communiquées le 22 décembre (rappel le 27 janvier) et une synthèse des contributions a été adressée aux organismes de logement social le 7 février 2023. Un avis est attendu d'ici le 20 février 2023.

⇒ **Le Comité Technique est invité à échanger à ce sujet et à indiquer s'il souhaite une nouvelle contribution collective ou si chacun des organismes de logement social émettra son propre avis.**

Cotation de la demande

En 2021, l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a proposé une grille de cotation commune aux bailleurs sociaux régionaux. Cette grille a été adressée, testée par les adhérents mais également par l'ensemble des partenaires Etat, EPCI et ALS et adoptée lors de conférences intercommunales du logement, dont celle de Limoges Métropole.

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

Dans le même temps, l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine et Limoges Métropole co-organisent, avec l'appui de l'Afipade, des réunions d'information à l'attention des chargés de clientèle et d'accueil des organismes de logement social du territoire, afin de préparer le prochain déploiement de la cotation dans l'EPCI. Il s'agit de présenter les éléments de contexte et les modalités opérationnelles de ce déploiement. Il est ainsi prévu d'informer près de 70 personnes, dont également nos partenaires Etat, communes et Action Logement, lors de 5 sessions de 2 h chacune, lesquelles s'étendront jusqu'à début février 2023.

Gestion en flux

L'accompagnement des organismes sur le passage de la gestion des contingents de réservations en flux se poursuit dans la plupart des territoires. La date butoir de mise en œuvre initialement fixée en 2021 ayant été reportée à la fin de cette année, il s'agit pour l'URHlm d'un chantier phare de 2023 en matière d'appui aux adhérents.

Les négociations liées à la modification de ce mode de gestion sont plus complexes à mener lorsque les bailleurs et les réservataires sont nombreux. L'UR est ainsi mobilisée sur ce dossier. Des réunions devraient être programmées en Haute-Vienne, en partenariat avec Limoges Métropole.

L'URHlm n'a pas été sollicitée à ce jour, en Corrèze et en Creuse, malgré les échanges amont avec les partenaires.

Réunion d'information à l'attention des agents d'accueil des mairies de Limoges Métropole

Au regard du succès des réunions d'information à l'attention des chargé.es de clientèle et d'accueil des organismes de logement social mais également des partenaires communes, lieux d'enregistrement (Limoges et Panazol), ALS et services de l'Etat, d'autres communes de Limoges Métropole ont saisi le service Habitat de la CU pour l'organisation d'une réunion d'information à l'attention des chargés d'accueil en mairie, CCAS et Maison France Services (Boisseuil) permettant d'appréhender la vie d'une demande de logement : de la demande à l'attribution.

Cette rencontre pourrait se dérouler jeudi 16 mars matin et serait agrémentée de témoignages d'un ou deux bailleurs.

⇒ **Le Comité Technique est sollicité pour avis, quant à cette proposition (+ définition invitations : DG et responsables clientèle ?)**



Questions diverses

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

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

L'ambition est la réduction du nombre de ménages sans-domicile sur le territoire de Limoges Métropole. Ensemble, les partenaires ont évoqué les besoins en logements de ces publics, sur la base d'un diagnostic et ont abordé les pistes de travail à mettre en œuvre pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement.

Dans le cadre de ces travaux, l'URHlm a réuni les bailleurs sociaux du territoire le 8 novembre afin d'élaborer une contribution laquelle a été adressée à la DDETSPP 87 et à Action Tank Entreprise & Pauvreté, le 21 novembre 2022.

Une nouvelle réunion s'est tenue le 30 novembre 2022, avec l'ensemble des partenaires. Elle a été suivie d'une rencontre bilatérale URHlm/OLS/DDETSPP87, le 18 janvier 2023

Les points suivants ont été abordés :

1. **Point d'étape de la démarche d'observation** : à partir des données recueillies auprès du SIAO, de l' AIS, de Sypllo, des fichiers asile, etc. il ressort que 863 ménages sont actuellement dans la file active (dont 97 demandes de logement social de ménages Sypllo). Selon les derniers relevés mensuels, une dizaine de ménages a accédé au logement (public et privé) en octobre 2022 et une vingtaine en novembre 2022, soit un flux sortant relativement faible.
2. **Mise en place d'un accompagnement renforcé par HESTIA** (accompagnement précoce : « aller vers »)
3. Proposition de la DDETSPP : **réflexion autour d'une démarche collective dans le cadre de l'appel à candidatures FNAVDL 2023** qui devrait paraître fin mars/début avril 2023

Rappel :

- Volets « accès » et/ou « maintien » dans le logement
- Développer le travail partenarial, en l'occurrence avec Hestia
- Aller au-delà de l'accompagnement relevant du droit commun
- Public cible : ménages sans domicile
- Financement sur 2 ans avec une dérogation possible de 12 mois
- Financement plafonné à 50 % de la démarche, les 50 % restants incombant aux OLS

Compte tenu du pilotage assuré par Hestia, les organismes Hlm du territoire devraient être sollicités par les services de l'Etat et l'association, quant à leur éventuel intérêt à s'inscrire collectivement dans cette démarche et à élaborer un projet commun.

4. **Commission spécifique** : la DDETSPP envisage la mise en place d'une commission spécifique avec l'ensemble des acteurs concernés, ce qui répond à notre demande de partenariats renforcés et d'acculturation des acteurs. Le cadre de mise en place de cette commission reste à définir. Le SIAO pourrait jouer un rôle pivot dans la coordination. Par ailleurs, cette commission permettrait d'aborder les cas complexes.
5. **Développement de résidences sociales** : la DDETSPP nous a interrogées sur la possibilité de réaliser des résidences sociales. J'ai donc rappelé que les OLS étaient partenaires des collectivités, que la réalisation de ces opérations relevait d'un projet de territoire, auquel vous sauriez prendre votre place si vous y étiez associés.

Nous avons également échangé autour des autres points soulevés dans la contribution que nous avons adressée et globalement nous partageons les enjeux avec la DDETSPP.

La dernière réunion du Copil s'est déroulée le 8 février 2023.

Communauté 360 en Haute-Vienne

La création des Communautés 360 a été annoncée par le Président de la République lors de la Conférence Nationale du Handicap le 11 février 2020, afin d'apporter une réponse de proximité à toutes les personnes en situation de handicap ainsi qu'à leurs familles. La crise sanitaire a conduit au déploiement de ces communautés, dans un premier temps, sous le format des «360 Covid», afin de répondre aux difficultés rencontrées par les personnes et leurs aidants notamment en terme d'accès aux soins et aux solutions de répit durant le premier confinement. Ainsi, l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a participé au 1^{er} Comité Territorial de la Communauté 360 de la Haute-Vienne, dont la séance était co-présidée par le Conseil Départemental de la Haute-Vienne, la Préfecture et l'ARS.

La communauté 360 de la Haute-Vienne se décline en groupes de travail, dont un sera dédié spécifiquement au logement et à l'hébergement. L'expertise de l'URHlm est sollicitée dans le cadre de ces travaux qui seront conduits en concertation avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la lutte pour une meilleure accessibilité des personnes en situation de handicap afin de répondre au mieux à leurs attentes et besoins.

Les prochains ateliers se dérouleront les **10 mars, 7 avril, 26 mai 2023 et 16 juin 2023**.

Une rencontre en bilatéral est prévue le **17 février à 9 h**. Il est proposé que des bailleurs sociaux volontaires participent à cette rencontre.

Congrès Hlm

Le 83^{ème} Congrès de l'Union sociale pour l'habitat se tiendra au Parc des Expositions de **Nantes du 3 au 5 octobre 2023**

Le thème du Congrès 2023 : « **Toutes nos énergies pour le logement** ».

Point agenda (sous réserve de modifications éventuelles)

FEVRIER 2023

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
17 février	9 h	Rencontre APF / MDPH : communauté 360	URHlm NA et OLS volontaires	Délégation de Limoges, 3 rue Montyon
21 février	10 h 30	Bureau de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine	Membres du bureau	En visio-conférence
	14 h 30	Rencontre avec la DDT, autour des marges locales de la Haute-Vienne	Organismes 87	A définir
23 février	11 h	Rencontre Dreal Nouvelle-Aquitaine : gestion en flux	URHlm NA	En visio-conférence
	14 h	Suivi de la CIA de Limoges Métropole	Organismes du territoire	Bureaux de Limoges Métropole à La Borie
28 février	Journée	Séminaire de l'équipe de l'URHlm	Salariés de l'URHlm	A Poitiers

MARS 2023

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
1^{er} & 2 mars	Journée	Formation expert construction bois : FCBA APPROFONDISSEMENT SUR LES ELEMENTS TECHNIQUES CLES POUR LA CONCEPTION ET LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN BOIS	Organismes NA	A Limoges, bureaux de l'URHlm
8 & 9 mars	Journée	Formation expert construction bois : FCBA APPROFONDISSEMENT SUR LES ELEMENTS TECHNIQUES CLES POUR LA CONCEPTION ET LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN BOIS	Organismes NA	A Limoges, bureaux de l'URHlm
9 mars	15 h	Séance plénière du CRHH	URHlm NA	Bordeaux
10 mars	9 h 30	Communauté 360 : personnes en situation de handicap	URHlm	A Limoges, MDPH
14 & 15 mars	Journée	Formation : « aspects juridiques du logement des personnes de nationalité étrangère »	Organismes NA	Limoges

Dates	Horaires	Thèmes	organismes concernés	lieux
16 mars	Journée	Formation expert construction bois : FCBA APPROFONDISSEMENT SUR LES ELEMENTS TECHNIQUES CLES POUR LA CONCEPTION ET LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN BOIS	Organismes NA	A Limoges, bureaux de l'URHlm
	10 h	Réunion d'information à l'attention des chargé.es d'accueil Mairie, CCAS et France Services de Limoges Métropole	Organisme LM	Dans les locaux de la Direction Habitat de Limoges Métropole
23 mars	10 h	Copil régional SNE	URHlm NA	En visio-conférence
24 mars	Journée	Séminaire « recrutement / RSE »	Organismes NA (DG, RH et communicants)	A Bordeaux, bureaux de l'URHlm
29 mars	10 h	Conseil d'Administration de l'URHlm	Organismes NA	Bordeaux / visio

À propos de l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine (URHlm)

L'URHlm fédère 56 organismes Hlm et représente le mouvement Hlm en région auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels et des médias. Elle mène une mission d'analyse et d'appui à ses adhérents sur tous les dossiers relatifs au logement social pour répondre aux attentes et aux besoins des territoires. L'URHlm est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR), composante de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). www.urhlmna-habitat.fr