Habitat & Collectivités Locales N° 511

Informations du 18 au 24 janvier 2020

Nouvelle formule – n° 511 – 27 janvier 2020

Editorial

Quel contraste ! Et votre lettre contribue aussi à le souligner.

Ce gouvernement est régulièrement critiqué pour sa politique Logement alors que ses vrais succès (enfin, réussites en cours) sont peu ou pas portés à son crédit. La montée en puissance de l'Anah et les moyens donnés au « Logement d'abord » en sont l'exemple.

Le Mouvement HLM est taxé d'immobilisme et ne soulève guère l'enthousiasme, en interne comme en externe, alors que les initiatives et réalisations de terrain sont légion, inventives, et surtout utiles !

Action Logement, après avoir réussi la première étape de sa réforme s'enlise dans des querelles internes, une gouvernance ou les ego et jeux de pouvoirs priment largement sur l'intérêt général dont l'organisation paritaire se revendique. Et pourtant, durant « les affaires », le travail, ici et là, avance. Sa production HLM est remarquable et des opérations innovantes voient le jour comme par exemple *Dignéo* à Marignane.

Les élus locaux le reconnaissent, le Logement n'est pas (hormis à Paris et sur un mode polémique) un des grands thèmes de la campagne des municipales et pourtant, l'urbanisme et les nouvelles constructions le sont presque toujours… comme le précisent les « grands élus » de France urbaine à HCL…

Quel contraste !

Guy Lemée

Rodho, observateur attentif, fait référence à l'un des titres du dernier atelier sur le « logement d'abord »
https://twitter.com/dihal_hl/status/1220701955787567105

Sommaire

Le (petit) dossier de la semaine : *Mieux répartir l'offre de logements (sociaux) en fonction des besoins des réservataires* 3
Textes 5
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 18 au 24 janvier 2020 5
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc. 5
Parlement 6
Projets de loi / Propositions de loi 6
Questions parlementaires / Réponses ministérielles 7
Parlement Européen 8
Jurisprudence 8
Documentation 11
Rapports & études 11
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés 12
Actualités 13
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques 13
On en parle - Revue du web 13

Le (petit) dossier de la semaine : *Mieux répartir l'offre de logements (sociaux) en fonction des besoins des réservataires*

Une des questions récurrentes reste celle (technique, politique et parfois polémique !) des attributions de logements locatifs sociaux. Et au centre du sujet, la problématique des réservataires… les collectivités locales (et les maires) le savent bien. Et puis aujourd'hui, Action Logement s'est réorganisée et devient bien plus vigilante sur l'utilisation de ses droits. Et le préfet est soumis à de nouvelles demandes (Dalo, etc.)…

D'ailleurs, l'actualité « pro », la dernière journée professionnelle USH du Mouvement HLM (non, tout n'est pas en sommeil au sein de l'Ush, en attente du renouvellement de ses instances et de sa présidence) nous montre combien tout ceci importe, pour les bailleurs en particuliers. D'autant que les dispositions (décrets pas encore tous parus) de Loi Elan, après d'autres mesures, viennent/doivent changer les pratiques.
HCL s'est appuyé sur l'Afpols pour recueillir ces deux témoignages « métier ».

***Paris Habitat** est le premier bailleur social de la ville de Paris.*

Le service des attributions, centralisé, gère annuellement 14 000 dossiers pour plus de 5 000 attributions.
Quel changement va apporter la gestion en flux des logements ?

L'analyse et les commentaires de Nadjah Boussetta, Cheffe du service des attributions de logements de Paris Habitat.

La gestion en flux consiste à orienter un logement vers un réservataire, indépendamment du stock identifié au travers de conventions de réservations. Ces conventions actuellement conclues par programme immobilier, ont vocation à être remplacées par des conventions de réservations par bailleurs.
Nadjah Boussetta commente : « *Nous souscrivons au principe de fond de la gestion en flux qui devrait nous aider à mieux répartir l'offre de logements en fonction des besoins des réservataires. Si on nous en donne les moyens, nous aurons toute latitude pour optimiser l'orientation des logements dans un souci de mixité, et favoriser la mobilité résidentielle tout en permettant l'accueil des ménages les plus fragiles*. »
Le travail des équipes qui, au sein des organismes, sont chargées de l'étude de la demande avant attribution va-t-il évoluer avec la gestion en flux ? « *Cela va évidemment modifier notre façon de travailler, avec des décisions en opportunité à prendre là où nous appliquons aujourd'hui* « mécaniquement » *les conventions de réservations. Demain l'orientation devra se faire avec plus de finesse et d'analyse au regard des termes des nouvelles conventions à conclure avec chacun des réservataires de notre parc. Une connaissance plus pointue du patrimoine sera également nécessaire.* »
Dans l'attente d'un décret qui doit fixer les règles, des interrogations restent en suspens selon N. Boussetta : « *L'exigence légitime de chacun des réservataires de ne pas être lésé, ne doit pas nous conduire à remettre en flux l'image parfaite des logements stock, sans quoi nous passerions collectivement à côté de l'objectif de la réforme. C'est un risque si les réservataires souhaitent conserver en flux le reflet exact, en tous points, des logements dont ils ont financé la construction. Une autre interrogation concerne les taux de rotations par contingent que certains réservataires pourraient vouloir intégrer dans les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Enfin, la gestion en flux remet en cause plus globalement le modèle économique basé sur des droits uniques et des droits de suite. Ces derniers devraient disparaître au profit des droits uniques avec des conséquences certaines sur le montant des droits que souscrivent les réservataires* ».
Le projet de décret prévoit de mettre de côté certains réservataires non concernés ainsi que la sanctuarisation du contingent de l'État. « *Les mutations devraient également être exclues de ce flux.*
L'assiette de répartition devrait alors se jouer sur le solde. Comment ne pas reproduire alors les principes de la gestion en stock ? On ne connait pas encore tous les paramètres. Toute la technique de mise en place reste à écrire. Des discussions sont en cours avec l'État, les collectivités et les différents acteurs afin de trouver des solutions qui fassent consensus. »

La loi ELAN a modifié les relations avec les réservataires en introduisant la gestion des demandes en flux. Pour les organismes le changement est majeur.

Les explications d'Amélie Wintrebert-Dubois, Formatrice Afpols (elle a été « directrice clientèle » d'un gros bailleur).

Jusqu'à présent les organismes pratiquaient la gestion en stock qui consiste à identifier les logements en fonction du réservataire (État, collectivités, Action Logement). Quand le logement se libère c'est au réservataire de proposer un candidat.
La gestion en flux repose sur un autre principe : il faut définir un pourcentage d'attribution à réaliser par réservataire. Amélie Wintrebert-Dubois commente : « *Le bailleur est ainsi libre de ses attributions, ce qui est un avantage pour la fluidité dans le parc et les mutations*. »
Deux modes de gestion sont possibles : la gestion en flux simple ou en flux délégué. En flux simple, il n'existe plus de logement identifié, le bailleur désigne le logement à attribuer mais c'est le réservataire qui, seul, désigne le candidat. En flux délégué, le bailleur choisit le logement et le candidat.
Toutes les anciennes conventions doivent donc être modifiées pour indiquer le pourcentage d'attributions et le mode de gestion choisi.
Pour les bailleurs sociaux, la gestion en flux bouleverse la manière d'aborder les attributions même si elle permet plus de souplesse dans la gestion des attributions.
Comment s'y préparer ? « *En faisant le point sur les conventions, en organisant le suivi sur un tableur dédié, en ouvrant les négociations avec les réservataires. Il est vrai que la gestion en flux est aujourd'hui une évolution importante pour les bailleurs surtout en Ile-de-France où seule la gestion en stock était pratiquée* », explique A. Wintrebert-Dubois.
Le couplage avec la cotation de la demande (décret paru mi-décembre dernier) va permettre d'objectiver le choix des candidats mais les critères peuvent diverger selon les territoires. C'est un point de vigilance.

Textes

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 18 au 24 janvier 2020

Encadrement du niveau des loyers - Mise en place du dispositif d'expérimentation sur le territoire de la commune de Lille
Décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 fixant le périmètre du territoire de la métropole européenne de Lille sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023.
Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements telles que définies à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence peuvent proposer que tout ou partie de leur territoire soit soumis au dispositif expérimental par une demande transmise avant le 24 novembre 2020.
Le décret détermine le périmètre du territoire sur lequel ce dispositif est mis en place lorsque quatre conditions sont réunies :
- un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social,
- un niveau de loyer médian élevé,
- un faible taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celle-ci.
Conformément à la délibération du conseil de la métropole européenne de Lille du 5 avril 2019, le vice-président de la métropole a proposé par courrier du 5 juin 2019 que le territoire de la commune de Lille soit soumis au dispositif expérimental.
Les quatre conditions nécessaires à sa mise en place étant remplies pour ce seul territoire au sein la métropole, le décret fixe le périmètre où est mise en place l'expérimentation, qui correspond au territoire de la commune de Lille.
Publics concernés : commune de Lille, bailleurs et locataires de logement nus et meublés du parc locatif privé situés sur le territoire de la commune de Lille.
JORF n°0020 du 24 janvier 2020 - NOR: LOGL1924138D

Dernière(s) heure(s)
Au JO de samedi

Création des commissaires à la lutte contre la pauvreté
Décret n° 2020-42 du 24 janvier 2020 portant création des commissaires à la lutte contre la pauvreté
Positionné directement auprès du préfet de région, le commissaire assure la coordination régionale et le pilotage interministériel de la politique de prévention et de lutte contre la pauvreté, en mobilisant l'ensemble des administrations concernées par les politiques publiques qui y concourent.
Le décret consacre la place des commissaires préfigurateurs, installés par le Premier ministre le 11 juillet 2019 et en poste depuis septembre, en métropole et en outre-mer.
Ces commissaires seront les chefs d'orchestre de la déclinaison territoriale de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté, en lien avec l'ensemble des acteurs : collectivités, associations, personnes concernées, et l'ensemble des services publics.
Leur action est coordonnée par le délégué interministériel à la prévention et à la lutte contre la pauvreté par intérim.
La délégation interministérielle pour la prévention et la lutte contre la pauvreté des enfants et des jeunes prend le nom de délégation interministérielle pour la prévention et la lutte contre la pauvreté.
Publics concernés : agents titulaires des emplois de direction de l'administration territoriale de l'Etat, agents contractuels, préfets de région, acteurs locaux de la lutte contre la pauvreté.
JORF n°0021 du 25 janvier 2020 - NOR: INTA1932510D

Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.

Imposition forfaitaire sur les pylônes - Fixation des montants 2020 et précisions concernant les pylônes imposables
Conformément à l'article 1519 A du code général des impôts (CGI), les montants de l'imposition forfaitaire annuelle sur les pylônes sont révisés chaque année proportionnellement à la variation du produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties constatée au niveau national.
Le coefficient de variation entre 2018 et 2019 est de 1,0474265.

Les montants de l'imposition forfaitaire sur les pylônes au titre de 2020 sont donc ceux appliqués au titre de 2019 multipliés par ce coefficient.
Ils sont par conséquent fixés à :
- 2 543 € en ce qui concerne les pylônes supportant des lignes électriques dont la tension est comprise entre 200 et 350 kilovolts ;
- 5 080 € en ce qui concerne les pylônes supportant des lignes électriques dont la tension est supérieure à 350 kilovolts.
Par ailleurs, il est apporté des précisions concernant les installations de type charpentes (portiques) qui, sous certaines conditions, ne doivent pas être considérées comme des pylônes au sens de l'article 1519 A du CGI.
BOFIP – 22-01-2020

L'avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL est publié
Il a pour objet, pour 2020, de :
- fixer les valeurs maximales des loyers et les valeurs maximales des redevances de zone des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés (CCH: D.353-16 et s., R.353-157) ;
- rappeler les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours (CCH : L. 353-92).

L'avis du 21 janvier 2020
Les 11 annexes

Parlement

Le sénat lance une plateforme de dépôt de pétitions en ligne
(Citation) Le Sénat lance "e-pétitions", une plateforme de dépôt de pétitions en ligne permettant à tout citoyen de proposer la création d'une mission d'information sénatoriale ou de soumettre une proposition de texte législatif en vue de son inscription à l'ordre du jour.
Concrètement, les pétitions peuvent prendre deux formes :
- une proposition de texte législatif : si elle recueille au moins 100 000 signatures dans un délai maximum de 6 mois, elle pourra, sous réserve de sa validation par la Conférence des Présidents du Sénat, être reprise par un ou plusieurs sénateurs pour être transformée en loi ;
- une proposition de mission de contrôle : si elle atteint le seuil de 100 000 signatures dans un délai maximum de 6 mois, elle pourra, sous réserve de sa validation par la Conférence des Présidents du Sénat, donner lieu à la création d'une mission d'information par le Sénat.
Le dépôt ou le soutien d'une pétition est ouvert à toute personne inscrite sur le registre national d'identification des personnes physiques de l'INSEE, après s'être identifiée via le dispositif FranceConnect. Le dépôt d'une pétition est réservé aux personnes majeures.
La plateforme petitions.senat.fr est basée sur le logiciel libre et open source de participation citoyenne DECIDIM, dont le module Pétitions est déployé pour la première fois à une échelle nationale. Le Sénat est le premier Parlement de l'Union européenne à contribuer au développement de ce commun numérique, qui est déjà utilisé par 150 organisations dont les mairies de Barcelone et Helsinki ainsi que les États belge et italien.
Sénat - Communiqué – 23-01-2020

Projets de loi / Propositions de loi

Lutte contre le gaspillage et économie circulaire
Les députés ont voté en faveur du texte, à 227 voix pour, 15 abstentions, et dix voix contre
Ce projet de loi prévoit une série de mesures concrètes pour lutter contre le gaspillage
- l'interdiction, pour les grandes surfaces ou les plateformes en ligne, de détruire leurs invendus non alimentaires, notamment les produits d'hygiène et de textile, dès 2022.
- la création de nouvelles filières pollueur-payeur, notamment dans le bâtiment, afin de lutter contre les dépôts sauvages.
- il laisse finalement aux collectivités et aux recycleurs jusqu'à 2023 pour tenter d'atteindre les objectifs intermédiaires de collecte, faute de quoi, après "concertation", le dispositif de consigne pour recyclage pourrait être "mis en œuvre".
- ce texte vise également la fin des emballages en plastique à usage unique en 2040.
Le projet de loi part au Sénat pour un dernier vote qui vaudra adoption définitive le jeudi 30 janvier.
Assemblée Nationale - PL adopté en CMP – 21-01-2020

Lutte contre la haine sur internet
Le texte prévoit notamment un meilleur ciblage des contenus haineux en ligne
Plateformes et moteurs de recherche auront l'obligation de retirer les contenus "manifestement" illicites sous 24 heures, sous peine d'être condamnés à des amendes jusqu'à 1,25 million d'euros. Sont visées les incitations à la haine, la violence, les injures à caractère raciste ou encore religieuses. Les députés ont adopté un amendement excluant du champ de la régulation les contenus relatifs à la traite des êtres humains et au délit de proxénétisme.
Assemblée Nationale - PPL adoptée en nouvelle lecture – 21-01-2020

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

Conséquences pour les communes des achats de biens immobiliers destinés à la location en ligne
L'article L. 2334-2 du CGCT prévoit que la population prise en compte pour le calcul des attributions individuelles de DGF perçues par les communes est "celle qui résulte du recensement, majorée chaque année des accroissements de population dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Cette population est la population totale majorée, sauf disposition particulière, d'un habitant par résidence secondaire et d'un habitant par place de caravane située sur une aire d'accueil des gens du voyage satisfaisant aux conditions de la convention de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et aux normes techniques en vigueur, fixées par un décret en Conseil d'État.
La majoration de population est portée à deux habitants par place de caravane pour les communes éligibles l'année précédente à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue à l'article L. 2334-15 ou à la première fraction de la dotation de solidarité rurale prévue à l'article L. 2334-21."
La population totale d'une commune recensée par l'INSEE n'est donc pas l'unique composante de la population retenue pour la répartition annuelle de la DGF. Cette population spécifique intègre notamment les résidences secondaires selon une règle d'équivalence d'un habitant supplémentaire par résidence secondaire située sur le territoire de la commune. Cette disposition permet de tenir compte des charges supportées par les collectivités au titre de ce type de résidences.
Ainsi, même si les communes qui sont concernées par le développement des locations touristiques de type "AirBnB" voient leur population totale diminuer à mesure que certains logements changent de fonction et passent du statut de résidence principale à celui de logement locatif touristique, l'INSEE procède dans le même temps, au fil de ses enquêtes et selon le même rythme de recensement que celui appliqué à la population (soit un cinquième du territoire tous les ans) à l'actualisation du nombre de résidences secondaires situées sur le territoire communal, donnée en progression car intégrant ces locations touristiques spécifiques.
Les conséquences éventuelles d'une baisse de la population physique de la commune sont donc contrebalancées par l'augmentation du nombre de résidences secondaires identifiées par l'INSEE sur le territoire communal.
Il n'apparaît donc pas nécessaire d'instituer un mécanisme supplémentaire de compensation de la perte éventuelle de population d'une commune pour le calcul des attributions de DGF et des fonds de péréquation dans la mesure où la définition de la population DGF énoncée à l'article L. 2334-2 du CGCT permet d'en neutraliser les effets par la prise en compte du nombre de résidences secondaires.
S'agissant par ailleurs des indemnités de fonctions des élus, celles-ci sont déterminées en fonction de la strate démographique de la commune, calculée sur la base de la population totale au sens de l'INSEE.
Toutefois, la population à prendre en compte est uniquement celle recensée à la date du dernier renouvellement général du conseil municipal (article R. 2151-2 du CGCT). Ce dispositif sécurise les règles applicables aux variations de seuil de population en cours de mandat, afin de ne pas pénaliser les collectivités qui verraient leur nombre d'habitants baisser en cours de mandat. Le droit existant inclut en outre déjà des dispositifs spécifiques pour les élus de communes classées stations de tourisme, dans lesquels les maires et adjoints peuvent bénéficier d'une indemnité majorée (article L. 2123-22 du CGCT). Il n'apparaît donc pas opportun d'inclure des dispositifs relatifs aux indemnités des élus, selon le nombre de résidences secondaires dans la commune.
Sénat - R.M. N° 10864 – 09-01-2020

Communes littorales - La loi ELAN a créé les "secteurs déjà urbanisés" au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions
La loi no 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "loi littoral", est un texte précurseur en matière de développement durable, qui s'efforce d'apporter des réponses équilibrées à l'aménagement de nos territoires littoraux.
Pour limiter le mitage des espaces littoraux, cette loi pose la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées préexistantes. Dans l'état du droit antérieur à la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), l'extension des communes littorales n'était autorisé qu'en continuité des agglomérations et des villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement (ancien article L. 121-8 du code de l'urbanisme).
La loi ELAN a procédé à des ajustements de ce principe afin de faciliter le développement des territoires littoraux et leur attractivité tout en conservant les grands équilibres de la loi de 1986 entre préservation des espaces naturels et développement de ces territoires aussi attractifs que sensibles.
La possibilité d'urbaniser sous forme de "hameau nouveau intégré à l'environnement" (HNIE), qui était très peu mise en œuvre, est supprimée.
Des dispositions transitoires prévues au V de l'article 42 de la loi ELAN accompagnent néanmoins cette suppression. Ces dispositions permettent de délivrer des autorisations d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 pour des constructions au sein de HNIE existants. Elles permettent également aux collectivités concernées de faire évoluer leurs documents d'urbanisme pour délimiter un HNIE, sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une élaboration et que la procédure d'évolution arrive à son terme avant le 31 décembre 2021.
Pour résoudre la problématique des "dents creuses", la loi ELAN créé les "secteurs déjà urbanisés", nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation, au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions.
Les critères de détermination de ces secteurs sont posés par la loi de la façon suivante :
- ils doivent se situer en dehors de la bande de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives et plans d'eau mentionnées à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;

- ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

La loi ELAN assouplit, en outre, la dérogation au principe d'urbanisation en continuité prévue à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme qui, dans sa version antérieurement applicable, visait les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
La condition tenant à l'incompatibilité de l'installation ou de la construction avec les zones habitées, antérieurement applicable, est désormais supprimée. Le bénéfice de cette dérogation est étendu aux activités de culture marine.

Enfin, la loi ELAN attribue un rôle majeur aux collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral sur les territoires.
À cet effet, la loi confirme le rôle privilégié du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi littoral à l'échelon local.
Il appartient au SCoT de préciser les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation.
La loi ELAN donne ainsi aux collectivités les outils leur permettant de décliner les principes de la loi littoral au plus près de leurs territoires.
Le Gouvernement a conscience que malgré ces avancées, des difficultés peuvent persister dans certains territoires. Les préfets et leurs services sont en capacité d'apporter expertise et conseils aux communes ou EPCI qui les solliciteraient afin d'identifier si le cadre de la loi Littoral révisée par la loi ELAN peut apporter des solutions.
Assemblée Nationale - R.M. N° 20391 – 05-11-2019

Parlement Européen

Cette semaine à Strasbourg : pacte vert européen, avenir de l'Europe et Brexit
Lors de la première session plénière de 2020, le Parlement a appelé à se montrer plus ambitieux en matière de climat et à placer les citoyens au cœur du débat sur les réformes de l'UE.

Points importants de la session plénière : Brexit, Pacte vert, Avenir de l'Europe

Mercredi, le plan de l'UE visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 a été soutenu par le Parlement européen. Les députés ont appelé à revoir l'objectif de réduction des émissions d'ici 2030 à la hausse et à atteindre les 55%. La veille, ces derniers ont débattu de la proposition concernant le financement de cette transition verte, y compris des mesures de soutien qui seront apportées aux régions les plus affectées.

"Les citoyens doivent être au cœur des discussions sur la manière de réformer l'Union européenne", ont déclaré les députés dans une résolution exposant leur vision de la Conférence sur l'avenir de l'Europe.

Mercredi toujours, les députés ont adopté une résolution appelant à garantir la protection des droits des citoyens de l'UE et du Royaume-Uni après le Brexit.

Avant la conférence des Nations unies sur la biodiversité, les députés ont appelé à établir des objectifs juridiquement contraignants aux niveaux mondial et européen pour mettre fin au déclin de la biodiversité.

Cette semaine, les députés ont également discuté des mesures visant à réduire l'écart de rémunération entre les hommes et les femmes. Un vote aura lieu dans le courant du mois janvier.

Jurisprudence

Médiation aboutissant à une transaction - Conditions d'homologation
Un différend est apparu entre un EPCI et un groupement d'entreprises chargé, dans le cadre d'un marché public de travaux, de la construction d'un pont. Cet établissement public et la société mandataire du groupement ont obtenu du tribunal administratif la désignation d'un médiateur et, à l'issue du processus de médiation, un accord, constitué par un avenant au marché, a été conclu.
Si les dispositions de l'article L. 213-1 du code de justice administrative n'imposent pas aux parties à une médiation que l'accord issu de ce processus constitue une transaction au sens de l'article 2044 du code civil, le juge, saisi d'une demande d'homologation d'une transaction, doit examiner si celle-ci répond aux exigences fixées par le code civil et par le code des relations entre le public et l'administration.
En l'espèce, il résulte de l'examen de l'ensemble des stipulations de cet avenant, au demeurant qualifié de transactionnel par les parties elles-mêmes en son point 10, que celles-ci ont entendu donner un caractère transactionnel à l'accord auquel elles sont parvenues et qui a pris la forme d'un avenant au contrat qui les lie. Par suite, l'homologation de l'accord de médiation devait être examinée selon les conditions applicables en matière de transaction.
Cet avenant transactionnel étant signé par une autorité compétente, son objet étant licite, et son contenu respectant l'ordre public et comportant des concessions réciproques qui n'apparaissent pas manifestement déséquilibrées au détriment de l'une ou l'autre partie, la cour annule le jugement refusant l'homologation, et homologue l'accord issu de la médiation.
CAA Bordeaux Arrêt n° 19BX03235 – 30-12-2019

Prolongation de la mission du maître d'œuvre - Rémunération supplémentaire justifiée par des modifications de programme ou de prestations décidées par le maître d'ouvrage
Le titulaire d'un contrat de maîtrise d'œuvre est rémunéré par un prix forfaitaire couvrant l'ensemble de ses charges ainsi que le bénéfice qu'il en escompte, et que seules une modification de programme ou une modification de prestations décidées par le maître de l'ouvrage peuvent donner lieu, le cas échéant, à une augmentation de sa rémunération. Ainsi la prolongation de sa mission n'est de nature à justifier une rémunération supplémentaire du maître d'œuvre que si elle a donné lieu à des modifications de programme ou de prestations décidées par le maître d'ouvrage.
En outre, le maître d'œuvre qui effectue des missions ou prestations non prévues au marché de maîtrise d'œuvre et qui n'ont pas été décidées par le maître d'ouvrage n'a droit à être rémunéré de ces missions ou prestations que lorsque, soit elles ont été indispensables à la réalisation de l'ouvrage selon les règles de l'art, soit le maître d'œuvre a été confronté dans l'exécution du marché à des sujétions imprévues présentant un caractère exceptionnel et imprévisible, dont la cause est extérieure aux parties et qui ont pour effet de bouleverser l'économie du contrat.
En l'espèce, la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination de l'opération de rénovation du lycée agricole avait été confiée à une société dont le marché a été résilié le 16 novembre 2011. Le maître d'ouvrage a demandé en février 2012 à l'équipe de maîtrise d'œuvre une première proposition d'honoraires pour la reprise de cette mission.
Il ressort du compte rendu de réunion de chantier du 2 mars 2012 que la région n'a pas retenu la proposition des architectes et a lancé une consultation pour finalement accepter la nouvelle offre de l'équipe de maîtrise d'œuvre à laquelle elle a confié à compter du 10 avril 2012 la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination qui fait l'objet de l'avenant n° 2 signé le 15 juin 2012.
Il résulte cependant de l'instruction que, pendant la période courant de juillet 2011 à avril 2012, le groupement de maîtrise d'œuvre a dû organiser des visites complémentaires avec les entreprises pour pallier le manque d'organisation du cabinet précédent qui retardait l'opération. Il sera fait une juste appréciation de la rémunération que la société d'architecture est fondée à demander au titre de cette prestation supplémentaire indispensable à l'exécution des travaux, en la fixant à la somme de 10 000 euros.
CAA de LYON N° 17LY01314 – 12-12-2019

Expulsion d'un occupant sans droit ni titre - L'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.
Si la mesure d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre caractérise une ingérence dans le droit au respect du domicile de celui-ci, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, cette ingérence, fondée sur l'article 544 du code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, et sur l'article 545 du même code, selon lequel nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité, vise à garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens, protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et par l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la convention précitée ;
En l'espèce, une commune, propriétaire de parcelles en bordure d'autoroute sur lesquelles est installé un campement de gens du voyage, a assigné en référé les occupants pour obtenir leur expulsion ;
Pour rejeter la demande, l'arrêt retient que, si les personnes dont l'expulsion est demandée occupent sans droit ni titre depuis 2015 deux parcelles appartenant à la commune et que le trouble manifestement illicite est avéré du fait d'une occupation irrégulière des lieux, il ressort cependant des pièces versées aux débats que l'expulsion est de nature à compromettre l'accès aux droits, notamment, en matière de prise en charge scolaire, d'emploi et d'insertion sociale, de familles ayant établi sur les terrains litigieux leur domicile, même précaire, en l'absence de toute proposition de mesures alternatives d'hébergement de la part des pouvoirs publics, de sorte que la mesure sollicitée apparaît disproportionnée au regard des droits au respect de la vie privée et familiale des personnes concernées, à la protection de leur domicile et à la préservation de l'intérêt de leurs enfants ;
En statuant ainsi, alors que, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété, la cour d'appel a violé les textes susvisés
Arrêt n°17-22810 – 28-11-2019

Clôtures - Application des seules règles du PLU sauf si ce mur est incorporé à une construction.
En dehors des périmètres énumérés à l'article R. 421-12, l'édification d'une clôture est dispensée de formalité au titre du code de l'urbanisme, sauf si elle prend la forme d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à deux mètres.
L'article R. 151-41 du code de l'urbanisme dispose que, afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la mise en valeur du patrimoine, le règlement du plan local d'urbanisme peut " 2° prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ". Son article R. 151-43 prévoit que, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut " 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ".
Il résulte de ce qui précède que sont applicables aux clôtures, dont celles qui prennent la forme d'un mur, les seules dispositions du règlement d'un plan local d'urbanisme édictées spécifiquement pour régir leur

situation, sur le fondement des articles R. 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme. En revanche, un mur qui est incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter l'accès à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du règlement du plan local d'urbanisme applicables aux constructions.
En l'espèce, après avoir relevé que le mur pour lequel a été demandée l'autorisation refusée par le maire de Puivert, est " un mur de clôture " constitué de parpaings d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la cour administrative d'appel s'est fondée, pour juger légal le refus opposé par le maire, sur les dispositions de l'article 7 du règlement de la zone ULe du plan local d'urbanisme de la commune, aux termes desquelles " Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ". En faisant ainsi application de dispositions relatives aux constructions à ce mur, qu'elle a qualifié de clôture, sans rechercher s'il s'incorporait à une construction, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit.
Conseil d'État N° 421644 – 18-12-2019

Documentation

Rapports & études

Les collectivités locales, engagées au service de nos ruralités : "le partenariat avec les services de l'État est vital pour ces territoires !"
(Citation) Contrairement à une image trop répandue, la ruralité est multiple, dynamique et porteuse de projets essentiels. Fragilisée néanmoins par des évolutions économiques ou sociologiques de grande ampleur, comme la montée en puissance de l'urbanisation, dont l'un des derniers avatars est le phénomène de métropolisation, elle doit être accompagnée dans ses efforts de développement au service de ses habitants, qui représentent le tiers de la population nationale. La délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation, en créant un groupe de travail sur les collectivités locales actrices du développement des territoires ruraux, a voulu à la fois dévoiler la réalité des ruralités d'aujourd'hui et explorer les voies permettant le renforcement de l'attractivité de ces territoires.
La délégation formule 33 recommandations afin que les ruralités accèdent à la reconnaissance qu'elles méritent, y compris du point de vue statistique.
Elle met également en lumière les outils dont se sont saisis les collectivités territoriales et leurs groupements pour favoriser le développement des territoires ruraux. Elle souligne que ces outils de développement doivent s'adosser à des capacités d'ingénierie territoriale, que la délégation souhaite voir renforcées.
Enfin, dans un pays où la décentralisation demeure récente et inachevée, la délégation rappelle que le partenariat avec les services de l'État est vital pour ces territoires. L'État doit être davantage facilitateur pour les acteurs locaux et, au-delà, soutenir plus activement les ruralités.
Sénat - Rapport d'information n° 251 – 16-01-2020
http://www.senat.fr/notice-rapport/2019/r19-251-notice.html

Un tiers du territoire joue un rôle irremplaçable pour la biodiversité
(Citation) La biodiversité est façonnée par de multiples facteurs (historiques, géographiques, écologiques et anthropiques) qui induisent une répartition hétérogène de la faune et de la flore sur le territoire métropolitain. Cette variabilité conduit à identifier les territoires de la métropole qui contribuent le plus à la richesse globale en espèces.
Ces zones clés, qualifiées d'irremplaçables, occupent plus du tiers du territoire métropolitain. Elles sont davantage situées sur le littoral, en montagne et dans la région méditerranéenne, et moins fréquentes dans les secteurs de grandes cultures.
CGEDD - Rapport complet – 18-12-2019

Les métropoles de plus et de moins de 500 000 habitants - Evolution de l'emploi et revenu disponible plus favorables pour les métropoles de plus de 500 000 habitants
(Citation) Depuis le 1er janvier 2018, la France compte 22 métropoles, c'est-à-dire 22 intercommunalités aux compétences renforcées, suite aux lois MAPTAM et NOTRe1, notamment dans les domaines du développement économique et du logement.
En géographie économique, les métropoles sont souvent décrites comme des locomotives des économies régionales, concentrant les emplois plus encore que la population, en particulier dans certains secteurs de pointe et/ou innovants, pleinement inscrites dans les chaînes de création de valeur qui s'organisent aujourd'hui à l'échelle mondiale.
(…) Deux "profils" semblent se dégager, deux "familles" de métropoles, portées par des dynamiques et une situation par rapport aux EPCI voisins différentes.
CCGET - Dossier complet – 20-12-2019

La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la #rénovation
(Citation) Dans un contexte de raréfaction de certaines ressources et de contraintes croissantes sur leur exploitation, l'ADEME publie les résultats de deux études prospectives permettant de comparer la consommation de matériaux nécessaires pour la construction et la rénovation BBC (Bâtiments Basse Consommation) des bâtiments à l'horizon 2050. Ces études ont permis d'identifier les quantités de matériaux associées à plusieurs scénarios d'évolution du parc de logements en France. Elles ont également permis de "mesurer" la quantité de matériaux à mobiliser en t/m2 entre la construction neuve et la rénovation d'un bâtiment de logement, de 40 à 80 fois plus importante selon sa typologie.
La première étude apporte des éléments de prospective sur les quantités de matériaux consommées par la construction de bâtiments neufs: logements (individuels, collectifs et EHPAD) d'une part, et certains bâtiments tertiaires (commerces de grande distribution, hôtels, enseignement, bureaux, soit 60% des surfaces tertiaires construites en 2015) d'autre part.
Les consommations (en masse) d'une vingtaine de matériaux couramment observés dans la construction en France métropolitaine ont été modélisées.
La seconde étude vise à estimer les quantités de matériaux nécessaires et de déchets générés pour rénover l'ensemble du parc de logements Français au niveau BBC d'ici 2050, dans un scénario s'appuyant sur la rénovation de l'enveloppe des bâtiments et celle des équipements (chauffage, Eau Chaude Sanitaire…). Seuls les matériaux utilisés pour rénover l'enveloppe du bâtiment ont été comptabilisés.
Ces études permettent donc de comparer les consommations de matériaux, par m² de surface de logement, pour leur construction ou leur rénovation :

- La construction d'une maison individuelle consomme en moyenne 1,2 t/m^2, soit environ 40 fois plus que la rénovation.
- La construction d'un bâtiment de logements collectifs ou d'un EHPAD consomme en moyenne 1,6 t/m^2, soit environ 80 fois plus. (…)
ADEME - Dossier complet – 20-12-2019

Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés

Publication de la lettre de la Dihal/pôle résorption des bidonvilles
FilInfo n° 43 – Janvier 2020

Publication de la lettre d'information de l'association des EPF locaux
N°16 – Janvier 2020
http://asso-epfl.fr/epfl/files/newsletter/newsletter_012020

Réduire la place de la voiture en ville : le cas des villes moyennes
(Citation) La présence de la voiture reste très forte dans toutes les villes françaises, malgré les progrès accomplis récemment. Les causes sont connues : périurbanisation, faible coût du stationnement et offre pléthorique, pénurie de transport collectif et d'aménagements cyclables..
Dans une expertise originale suggérée par la FNAUT, Bruno Cordier (cabinet ADETEC) a étudié le cas des villes moyennes, dans lesquelles les contraintes naturelles à la croissance du trafic automobile sont relativement faibles. Ces villes sont moins peuplées que les grandes et les distances à parcourir y sont donc plus réduites. La marche et l'usage du vélo peuvent davantage contribuer à la diminution du trafic routier, et les investissements nécessaires en transport collectif sont plus modestes : le bus en site propre est bien adapté si sa fréquence de passage est renforcée.
FNAUT - Dossier complet – 21-01-2020

Habiter autrement, véhiculer autrement, consommer autrement
Union des aménageurs – janvier 2020
https://unam-territoires.fr/habiter-autrement-vehiculer-autrement-consommer-autrement/

Zéro artificialisation nette (ZAN) : le manifeste des géomètres-experts en 10 propositions
(Citation) Il y a 18 mois le Gouvernement lançait le Plan Biodiversité, puis l'instruction « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) publiée en juillet dernier. Cette instruction consiste à stopper la destruction des espaces naturels, agricoles et forestiers causée par un changement d'usage et de structure des sols (le logement, l'industrie, les infrastructures routières...). (…)À travers 10 propositions allant de la promotion des projets urbains apportant une plus-value environnementale jusqu'au lancement d'un plan national de résorption de l'habitat insalubre, l'OGE propose d'accompagner les élus locaux pour partir à la reconquête de la biodiversité et réconcilier l'Homme et son environnement.
http://www.geometre-expert.fr/oge/zero-artificialisation-nette-prod_12288458

SOLIHA publie sa contribution à la réflexion sur le futur service public « de la rue au logement »
(Citation) Cette contribution formule 45 propositions organisées en 4 actions :

- Amplifier la politique du Logement d'abord en ciblant mieux l'offre et les publics concernés et en travaillant sur l'amélioration de l'observation sociale.

- Organiser et piloter le Logement d'abord en tenant compte des dispositifs comme du positionnement des acteurs, en particulier des Services intégrés d'accueil et d'orientation. SOLIHA propose notamment la mise en place de correspondants locaux du Logement d'abord dans chaque département

- Conforter les dispositifs en mettant en place les mesures pragmatiques et techniques pour lever les freins à la mise en œuvre de cette politique, de l'accès au parc public à la maitrise d'ouvrage d'insertion en passant par les pensions de famille, l'accompagnement social et l'intermédiation locative.

- Articuler les leviers sur tous les territoires allant du soutien à la mobilisation du parc privé à des fins sociales à l'extension des outils du Logement d'abord aux départements d'Outre-Mer, tout aussi concernés que ceux de l'hexagone.
Soliha -22 janvier 2020

Actualités

Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques

Livret A et Livret de développement durable et solidaire (LDDS)
(Citation) La collecte du Livret A et du Livret de développement durable et solidaire au titre du mois de décembre 2019 est négative avec -0,83 milliard d'euros pour l'ensemble des réseaux.
Sur l'ensemble de l'année, elle s'élève en cumulé à +16,55 milliards d'euros.
A cela s'ajoute une capitalisation annuelle des intérêts pour un montant de 2,93 milliards d'euros portant l'encours total sur les deux produits à 410,9 milliards d'euros à fin décembre 2019.
https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/medias/cp_et_dp/cp_collecte_decembre_2019.pdf

On en parle - Revue du web

Logement

La refonte de la partie législative du Code de la construction et de l'habitation (CCH) au conseil des ministres de ce mercredi
NdR : D'abord des indiscrétions puis une confirmation - à la demande d'HCL - du service presse du ministère. Oui, le projet d'ordonnance de refonte du « L » du CCH allégé sera présenté/adopté lors du conseil des ministres de ce mercredi 29… *« Une page sur 4 aura été arrachée »* comme le dit en public Julien Denormandie qui avait confié cette mission au CSCEE et son président, le très expert Thierry Repentin (qui vise la mairie de Chambéry). Affaire(s) à suivre…

Logement d'abord : accompagner pour mieux loger - Communication gouvernementale
(Citation) "Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement" : c'est l'une des priorités du plan Logement d'abord afin de remplacer les solutions d'hébergements à court terme par des solutions de logement pérennes. A l'occasion du 72ème atelier de la Dihal, organisé au ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales ce 24 janvier 2020, les acteurs des 23 territoires de mise en œuvre accélérée du plan ont pu partager leurs réalisations territoriales et ouvrir les perspectives pour les années à venir. Accompagner en fonction des besoins pour rendre effectif le droit au logement : telle est l'intitulé de la première table ronde du 72ème atelier de la Dihal autour du Logement d'abord. Un principe important (priorité III du plan quinquennal pour le Logement d'abord) puisqu'au-delà de l'accès à un logement, c'est la qualité de l'accompagnement qui permet une insertion durable des personnes sans domicile.
Il n'y a pas de capacité à habiter, le logement est un droit.
"La co-construction de l'accompagnement pour et avec les personnes est souvent une bonne solution de prévention pour éviter les situations de rupture"
En Seine-Saint-Denis, on dénombre 7 travailleurs sociaux pour 70 logements. A terme, l'équipe sera composée de 10 personnes pour 170 logements.
"L'idée c'est de développer des partenariats pour les questions de santé, par exemple, ou encore de mobiliser le Solibail pour dissocier l'accompagnement de la gestion locative et libérer les travailleurs sociaux de ce suivi", indique David Ferrag, coordinateur du service d'accompagnement Logement d'abord dans le 93.
Afin de repenser l'accompagnement, les familles rédigent et construisent un projet d'accompagnement personnalisé. "*On ne fait pas signer une charte d'accompagnement, on établit un principe de libre adhésion*", poursuit David Ferrag.
Une priorité : Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
- Renforcer et articuler l'accompagnement social vers et dans le logement et proposer des approches pluridisciplinaires et coordonnées.
- Accompagner le changement des cultures et pratiques professionnelles et renforcer la formation des acteurs.
- Développer la cohérence entre insertion socioprofessionnelle et accès au logement…
NdR : Un vrai changement et une politique engagée depuis quelques années maintenant mais que ce Gouvernement dote de moyens (on peut discuter de l'ampleur, mais elle est inédite) et d'une reconnaissance bienvenus face à des besoins qui ne cessent de s'aggraver ! D'autant que, comme le remarque avec son crayon aiguisé le dessinateur de presse Rodho (voir en 1ère page), « l'ascenseur social est en panne »…
Cohésion des territoires - Synthèse complète – 24-01-2020

Hébergement

Indexation des redevances au 1er janvier – Présentation Unafo
https://www.unafo.org/centre-de-ressources/indexation-de-redevances-au-1er-janvier-2020/

Habitat indigne

***3 questions à* … Hugues Vanel, Président - au titre du Medef - de l'association Foncière Logement qui vient de lancer *Dignéo*.**

HCL : Vous venez d'annoncer la signature d'un accord avec la Ville de Marignane, un premier « protocole foncier » *Dignéo* portant sur 18 immeubles au sein de 5 îlots dans le centre historique « dégradé » de la ville.
Quelle est la nature juridique du dispositif *Dignéo* ? Est-ce un véhicule juridique et/ou économique ? Un outil de promotion ? Merci de nous en dire plus.

Hugues Vanel : *Dignéo* est un outil et un processus qui apporte une réponse en profondeur et sur mesure aux demandes des villes qui sont engagées dans la lutte contre l'habitat indigne avec leurs opérateurs fonciers. Son positionnement est d'être un investisseur promoteur de la mixité en privilégiant l'offre locative libre. Notre originalité nous verra combiner - immeuble par immeuble s'il le faut - et en fonction des échanges avec les collectivités, des loyers conventionnés pour 25% des logements concernés.
Imaginons que sur chaque immeuble, notre gamme de loyers pourra aller de 60% du PLUS au locatif libre décoté afin d'offrir une offre concurrentielle aux classes moyennes.
Par ailleurs les financements actuels d'Action Logement (ceux du PIV) ainsi que l'arbitrage (NdR : le modèle de l'AFL est en effet de céder les logements à terme) à compter de la 10ème année d'une partie de ce parc au moment de la libération naturelle du logement par son locataire, permet de poser en toute transparence les bases des échanges et négociations sur les niveaux des coûts d'acquisition qui contribueront certainement à lever les freins à l'action. Ce processus de vente, tout en étant très lent, sera bien entendu limité de façon à ce que nous gardions toujours la majorité dans les copropriétés afin de continuer à piloter la vie sociale et technique de l'immeuble en lien avec la ville dans la durée.
Enfin *Dignéo* par son modèle économique et sa stratégie de déploiement produit un fort effet de levier bancaire. Grâce à 150 millions d'euros de subvention d'Action Logement, nous réaliserons 650 millions d'euros d'investissement.

HCL : Quelle est la maquette économique de cette 1ère opération à Marignane (34 M€ d'investissements sont cités dans votre communiqué) ? Mobiliserez-vous des financements extérieurs au Groupe AL (PLS ?) Envisagez-vous des subventions Anru ? Combien de logements prévus en neuf et en réhabilité ? Quel profil de loyers de sortie ?

H.V. : Effectivement le projet de Marignane est notre première intervention d'ampleur qui va consister à réinvestir, de manière concentrée, quasiment un tiers du centre ancien dans une zone d'emploi de très bonne facture. L'enjeu de l'opération de Marignane réside essentiellement dans ses coûts de travaux pour répondre aux prescriptions de l'ABF et à la coordination des chantiers avec la construction de la Maison des Arts par la Ville et la refonte de tous les réseaux et l'espace public par la métropole AMP ; le tout dans une structure urbaine qui date de la Renaissance et qui ne mute pas. C'est un travail d'arpentage rigoureux et une négociation minutieuse entre Ville et ABF qui a permis, parcelle par parcelle de définir ce qui devait être maintenu et reconstruit. A ce stade nous reconstruirons 46% des parcelles et en restructurerons 54%. Nos investissements sont financés grâce aux ressources d'Action Logement, sans recours aux financements ANRU (qui par contre apporte son appui et ses financements à la ville pour aménager l'espace public) et aux encours bancaires.
La question du loyer est sensible, car si les références Clameur ou se Loger (entre autres) sont élevées, elles ne concernent que l'offre neuve en secteur de croissance urbaine qui n'est pas comparable avec celle du centre-ville. Notre ambition en matière de loyer est d'être au-delà du PLS en tendant vers le libre décoté de 15% (relativement équivalent au LLI au fond). Nous pensons que la qualité de notre offre immobilière qui accompagne un projet urbain de qualité et large va nous permettre de convaincre les classes moyennes de la zone d'emploi de revenir habiter dans le centre-ville reconquis et ne plus passer/perdre 45 minutes matin et soir dans les encombrements de circulation...

HCL : Quel est le plan de charge « *Dignéo* » (3 000 logements d'ici 2022… c'est ambitieux, non ?) D'autres dossiers à l'étude ?
H.V. : Le plan de charge de *Dignéo* est très ambitieux. C'est ainsi et volontaire. Imaginons que le problème du parc indigne concerne réellement entre 420.000 (Etat) et 600.000 (Fondation Abbé Pierre) logements en France. Cette première intervention semble relativement modeste.
Par contre, il est certain que les risques que représentent pour les maires et leurs outils une action déterminée sur ce segment de problématique urbaine et sociale, face au peu d'opérateurs susceptibles d'investir à leurs côtés, limitent assez fortement leur action. Notre ambition est de nous adosser à l'action des opérateurs locaux qui s'attachent à régler les problématiques foncières et sociales et à leur apporter une solution, un produit de sortie. C'est bien en lien avec les SPL, les EPF, les établissements locaux de l'Etat ou les OLS etc. mobilisés que nous trouverons notre utilité et notre efficacité. Nous sécurisons leur modèle économique, limitons certainement la contribution publique au déficit de ces structures et pouvons les préfinancer le cas échéant. Ceci semble constituer un atout supplémentaire pour résorber des situations actuellement sans issue et amplifier les volumes d'action.
A ce jour nous avons trouvé un bon «équilibre » avec la ville de Lille et sa *SPL Fabrique des Quartiers* qu'il faudra bien dimensionner d'ici mi-2020, nous avons un protocole de coopération avec la métropole AMP, avons engagé un ensemble de travaux exploratoires avec des maires en IdF et sommes à l'écoute des besoins et demandes. Notre objectif est bien de 3 000 logements sous promesse d'ici 2022.

Rénovation énergétique des logements

Rénovation énergétique du logement - Signature du protocole Etat/Régions – Communication institutionnelle

(Citation) Un protocole national entre Régions de France et l'État pour mieux accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement.

L'information et l'accompagnement des ménages, à travers un service public de la performance énergétique de l'habitat efficace, pérenne et au plus proche des territoires, est une condition essentielle pour renforcer la confiance des Français dans les travaux de rénovation énergétique. Le programme SARE, dispositif partenarial entre l'Etat et les collectivités va en effet prendre le relais des cofinancements historiques de l'Ademe. Il doit être le moyen d'asseoir et d'accélérer la dynamique territoriale en faveur de la rénovation énergétique, au plus près des besoins des Français.

L'engagement s'articule autour de 10 axes, parmi lesquels : la place de chef de file des Régions, l'installation d'un comité de pilotage national Etat-Régions de France, la mobilisation de l'ensemble des collectivités territoriales et la prise en compte des spécificités des dynamiques régionales.

Les Régions volontaires pourront aller plus loin

L'engagement volontaire des Régions dans le programme national SARE s'inscrit dans le cadre de leurs compétences et en articulation avec les dispositifs qu'elles portent ou cofinancent déjà, ainsi que par les aides aux travaux qu'elles distribuent.

Régions de France - Communiqué complet- 20-12-2019

Autres acteurs

Action Logement

LA LETTRE HCL

Action Logement : Gouvernance paritaire, du nouveau

Accéder au site HCL >>

24/01/2020

INFO HCL : Le vice-président d'**Action Logement Groupe, Jean-Baptiste Dolci**, de Force Ouvrière, passe la main. Après 10 ans de collaboration avec le Medef (et la FFB) pour piloter la réforme et traverser les récentes crises de gouvernance (la valse des dirigeants, le vrai-faux départ du DG Bruno Arbouet, les relations difficiles avec l'Administration, etc.). Limite d'âge et annonce prévue mardi prochain (Conseil d'administration et cérémonie des voeux en présence du ministre Julien Denromandie).

Mais l'information vaut surtout comme signe du très probable retour de la Cfdt au premier rang de la gouvernance du mastodonte AL, après une présence plutôt discrète ces dernières années...

Affaire(s) à suivre.

(Rappel dépêche de vendredi 24 janvier)

NdR : On le savait, en juin, les mandats des administrateurs d'Action Logement seront à renouveler. Le vice-président du Groupe, au titre des organisations syndicales de salariés, était depuis 10 ans un cadre de Force Ouvrière considéré comme accommodant avec le Medef (et la FFB). Et cette situation depuis quelques temps fait débat au sein de ce paritarisme aux équilibres subtils. Un acteur historique de poids, le désormais premier syndicat de France, la Cfdt pourrait bien revenir au premier plan. Depuis le départ de l'historique Jean-Luc Berho, la confédération s'était vraiment faite discrète à l'image de son secrétaire confédéral.

Son actuel représentant au sein d'AL est administrateur salarié du Groupe La Poste, tout premier contributeur du « 1% Logement » et La Poste, comme d'autres, n'est pas vraiment contente de la tournure des évènements de ces derniers mois… Rien n'est simple !

La cérémonie des vœux de ce mardi et un Conseil d'administration devraient clarifier les choses. Il se murmure même que Bruno Arbouet, DG du Groupe en toute fin de règne, pourrait y annoncer lui-même son départ (réel cette fois). Sur ce thème, une rumeur persistante donnait un ami proche dudit Bruno Arbouet comme son possible successeur. Ce dernier, haut fonctionnaire réputé à la retraite, interrogé par HCL confirme à demi-mot tout en précisant que « *rien n'est encore fait* »…

L'ambiance, tant au niveau des dirigeants (même des tout nouveaux) que des troupes n'est guère folichonne (*) depuis ces épisodes relatés par HCL (valse des dirigeants) et même le jeune ministre Julien Denormandie qui était le meilleur soutien du Groupe finirait (comme le Medef nous chuchote-t-on) par en avoir assez. Ambiance…

(*) Ce qui n'empêche pas, ici et là, de travailler ; voir par exemple l'entretien avec le président de la Foncière Logement au sujet de la première opération « *Dignéo* », en rubrique « habitat indigne » plus haut…

Anah

Des résultats exceptionnels sur l'ensemble des programmes de l'agence – Communication institutionnelle

(Citation) En 2019, l'Agence nationale de l'habitat a dépassé ses objectifs d'aides à la rénovation : l'agence a permis la rénovation de 155 765 logements, soit une augmentation de 65% de rapport à 2018, alors que l'objectif initial était de 120 000 logements rénovés.
Ces résultats montrent une forte dynamique sur l'ensemble de ses programmes :
- 116 995 logements rénovés dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique ;
- 22 837 logements rénovés dans le cadre de l'intervention sur les copropriétés dégradées ;
- 20 353 logements rénovés dans le cadre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- 10 725 logements rénovés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- 8 227 logements conventionnés dont 3 969 ont bénéficié d'aides aux travaux.

Au total, 970,2 millions d'euros ont été mobilisés par l'Anah pour aider les ménages modestes et très modestes dans l'amélioration du confort de leur logement.
Anah - Communiqué complet- 21-01-2020

Caisse des dépôts

Banque des territoires – Plan stratégique 2024
… en une page !
https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2020-01/20-006-BDT-Fiche%20Strat%20Externe-Obj%202024-Web.pdf
et voir la petite vidéo (via Twitter) de présentation de sa déclinaison « habitat » par la référente « Logement social » à la Caisse, Marie-Ordas Monot
https://twitter.com/BanqueDesTerr/status/1220264393415577601

Marchés

Taux d'intérêt/financements

L'Observatoire Crédit Logement / CSA pour le 4ème trimestre 2019

(Citation) Au 4ème trimestre 2019, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.13 % en moyenne, contre 1.19 % au 3èmetrimestre 2019. Cette configuration des taux inédite au cours des 75 dernières années a facilité l'accès des ménages aux crédits immobiliers et elle répond bien aux souhaits formulés par les autorités monétaires européennes afin de financer/relancer l'économie réelle. Depuis la fin de l'été, les taux des crédits immobiliers se sont stabilisés à très bas niveau (1.13% en décembre), après plus de six mois de recul rapide. Ainsi depuis le début de l'année, les taux ont baissé de 30 points de base. La surabondance des ressources disponibles voulue par les autorités monétaires européennes afin de financer l'économie réelle alimente la concurrence entre les banques. Alors que la baisse régulière des seuils de l'usure pour des prêts immobiliers actuellement en vigueur favorise le maintien des taux à bas niveau, voire la poursuite de leur recul et l'érosion des marges de rentabilité bancaire. (…)
Les ¾ des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient de prêts inférieurs à 1 %, en revanche, les emprunteurs du 4ème groupe supportent un taux dans la moyenne.

Au total, toutes durées confondues à l'émission, plus de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %.
De plus, en 2019 les taux ont perdu de 30 à 35 points de base, quelle que soit leur durée. Même les prêts à 25 ans accordés aux emprunteurs du quatrième groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, …), ont diminué de 31 points de base. (…)
Au 4ème trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne, contre 228 mois au 3ème trimestre 2019.

Les durées des prêts bancaires sont à peu près stables depuis le début de l'année 2019, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Elles se situent à un niveau jamais observé par le passé. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette situation : sans cela, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier, puis par la dégradation des soutiens publics aurait pesé sur l'activité des marchés immobiliers et sur la production de crédits.

Concernant les prêts destinés à la seule accession à la propriété
La part de la production des prêts à plus de 25 ans s'est maintenue à très bas niveau : 1.4 % au 4ème trimestre 2019, sans jamais avoir été très élevée par le passé. En revanche, 47.1 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans nclus.

Mais la déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 a progressivement cédé la place à sa stabilisation : la part des prêts les plus longs n'a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de presque la moitié depuis 2012. (…)
Après l'augmentation rapide constatée depuis 2016, le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève encore rapidement (+ 2.7 % en 2019, contre + 3.6 % en 2018).

Le coût relatif se maintient à haut niveau depuis près de deux années : 4.3 années de revenus au 4ème trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. Il reste donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours lentement (+ 0.5 % en 2019, contre + 1.9 % en 2018), nettement en deçà de la hausse du coût des opérations. La progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui sont rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue toujours rapidement (- 5.5 % en 2019, après - 5.0 % en 2018), à des niveaux jamais observés par le passé. De fait, les établissements bancaires s'efforcent de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur sont proposées.

Cette évolution inédite des taux d'apport a permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien au premier chef, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire jusqu'à présent. À cet égard, les évolutions des marchés semblent bien conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l'immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire l'ont encore récemment rappelé. (…)
Données 4ème trimestre 2019 – dossier complet

Territoires

Réforme des institutions locales

Loi engagement et proximité : guide pratique – Communication gouvernementale
(Citation) Les maires sont «à portée d'engueulade" comme " à portée de remerciements " : ce sont les élus les plus proches des Français, en contact permanent avec leur vie quotidienne. Ils s'engagent pour améliorer le cadre de vie de leur commune, pour tisser du lien social entre les citoyens, pour permettre à chacun d'accéder à des équipements sportifs et culturels de qualité.
Promulguée le 27 décembre 2019, la loi "Engagement et Proximité" vise à revaloriser la commune et à la remettre au cœur de notre démocratie. Fruit d'un travail constructif entre le Gouvernement, les sénateurs et les députés, ce texte pragmatique part de la vie quotidienne des 500 000 élus locaux et répond à leurs attentes en matière de libertés locales, de droits et de protection. (…)
Cohésion des territoires- Dossier complet – 21-01-2020

Politique urbaine

Plus d'un milliard d'euros déjà engagés pour les 222 villes du programme action cœur de ville – Communication gouvernementale
(Citation) Le programme national Action cœur de ville, annoncé à Cahors en décembre 2017, vise à soutenir le développement des villes qui exercent un rôle irremplaçable de centralité pour l'ensemble de leur territoire**.**
Doté de 5 milliards d'euros d'ici 2022 avec le concours de la Banque des territoires, d'Action Logement et de l'État, ce programme d'appui aux collectivités qui portent les projets a fait le choix de mobiliser ces financements exceptionnels vers les centres des 222 villes de métropole et d'outre-mer sélectionnées en mars 2018 pour y accueillir plus et mieux d'habitants, de commerces, d'activités et de services.
À cette date, plus d'un milliard d'euros ont déjà été engagés par l'État et les financeurs du programme pour accompagner plus de 4000 actions déjà prêtes. Outre l'ingénierie, sont concernés la rénovation de logements, la restructuration de commerces, la mise en place de nouvelles mobilités, le réaménagement de l'espace public, le développement de nouveaux services et de l'offre culturelle, la valorisation du patrimoine, la nature en ville et la résilience climatique, la résorption de friches, etc.
Cohésion des Territoires - Communiqué complet- 22-01-2020

Professions

Fonction publique / Emploi public

CSFPT - Avis favorables pour 4 projets de décrets
CSFPT - Communiqué complet- 22-01-2020

Régime indemnitaire des fonctionnaires de l'État (RIFSEEP)
Fonction Publique - Dossier complet – 17-12-2019

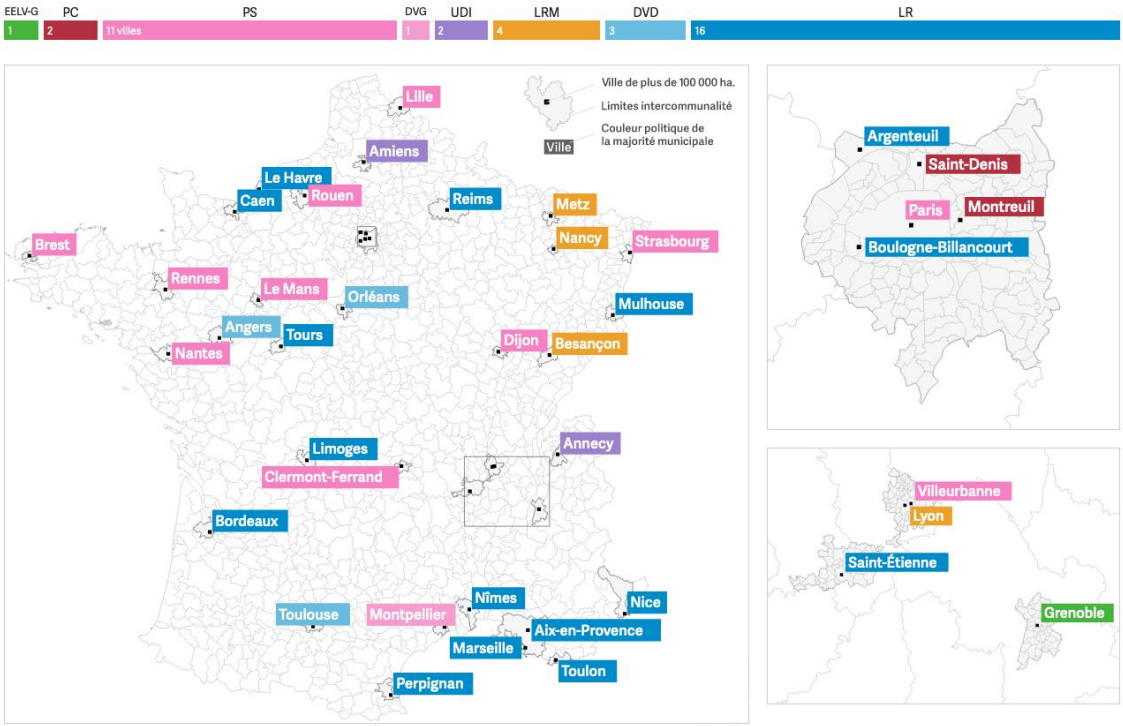
Fonctions publiques : La rupture conventionnelle à l'essai
Article du Cabinet d'avocats Seban et associés
http://www.seban-associes.avocat.fr/fonctions-publiques-la-rupture-conventionnelle-a-lessai/

Services et ressources documentaires – bases de données, etc.

Les chiffres de l'immigration, de l'asile et de l'acquisition de la nationalité française en 2019
Ministère de l'Intérieur - Communiqué complet- 22-01-2020

Bonnes et moins bonnes initiatives – Ici et ailleurs - Polémiques, etc.

Carte des municipales 2020 : les données clés dans 40 grandes villes – Contexte – accès libre



https://www.contexte.com/article/pouvoirs/municipales-2020-les-donnees-cles-dans-40-grandes-villes_107180.html

Innovation pour les organismes HLM (V. Fournier Pdte fédération ESH, dirigeante Habitat en Région)
http://www.federation.caisse-epargne.fr/valerie-fournier-nous-parle-dinnovation-social-pour-les-organisme-hlm/#

Du logement social pour sauver les villages de l'Oise
http://www.leparisien.fr/oise-60/du-logement-social-pour-sauver-les-villages-de-l-oise-20-01-2020-8240343.php

Wasquehal : Vilogia investit près de 8,5 millions pour rénover la barre du Molinel
https://www.lavoixdunord.fr/700369/article/2020-01-25/wasquehal-vilogia-investit-pres-de-8-5-millions-pour-renover-la-barre-du-molinel

Logement social : les trois bailleurs morbihannais se rapprochent
https://www.letelegramme.fr/bretagne/logement-social-les-trois-bailleurs-morbihannais-se-rapprochent-20-01-2020-12483186.php

L'office HLM tourné vers la fusion avec le bailleur social toulonnais
https://www.varmatin.com/immobilier/l-office-hlm-tourne-vers-la-fusion-avec-le-bailleur-social-toulonnais-449519

Des villes s'engagent contre les 3,1 millions de logements vides en France
https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/01/24/ces-villes-qui-engagent-la-bataille-contre-les-logements-vides_6027082_3224.html

Suisse : les prix des logements ont bondi en 2019
https://www.lematin.ch/economie/prix-logements-bondi-2019/story/28579073

Depuis 1985, une demande de logement social suit son cours en Flandre
https://www.rtbf.be/info/belgique/detail_depuis-1985-une-demande-de-logement-social-suit-son-cours-en-flandre

Logement : la mairesse de Montréal ouverte à la création d'un zonage locatif
https://journalmetro.com/actualites/montreal/2413775/logement-la-mairesse-de-montreal-ouverte-a-la-creation-dun-zonage-locatif/

L'hébergement d'urgence saturé faute de régularisation de sans-papiers
https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/01/21/l-hebergement-d-urgence-sature-faute-de-regularisation-de-sans-papiers_6026693_3224.html

Marseille : le procès du pouce, ou la criminalisation des luttes contre le mal-logement
https://www.liberation.fr/debats/2020/01/23/marseille-le-proces-du-pouce-ou-la-criminalisation-des-luttes-contre-le-mal-logement_1774592

Habitat social : des déclarations qui passent mal
https://www.lanouvellerepublique.fr/poitiers/habitat-social-des-declarations-qui-passent-mal

Sète : la Chambre régionale des comptes épingle la gestion des logements sociaux
https://www.midilibre.fr/2020/01/13/sete-la-chambre-regionale-des-comptes-epingle-la-gestion-des-logements-sociaux,8658136.php

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie
Directeur de publication : Guy Lemée
Courriel : contact@lettre-hcl.fr Site Internet dédié: https://www.habitat-collectivites-locales.info
Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1221 W 90099
Adhérent : www.spiil.org
© 2020 - ® Habitat & Collectivités Locales **- Tous droits réservés**
La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des CGV-CGU.