

Habitat & Collectivités Locales N° 666

Informations du 15 au 21 avril 2023

Nouvelle formule – n° 666 – 24 avril 2023

Editorial

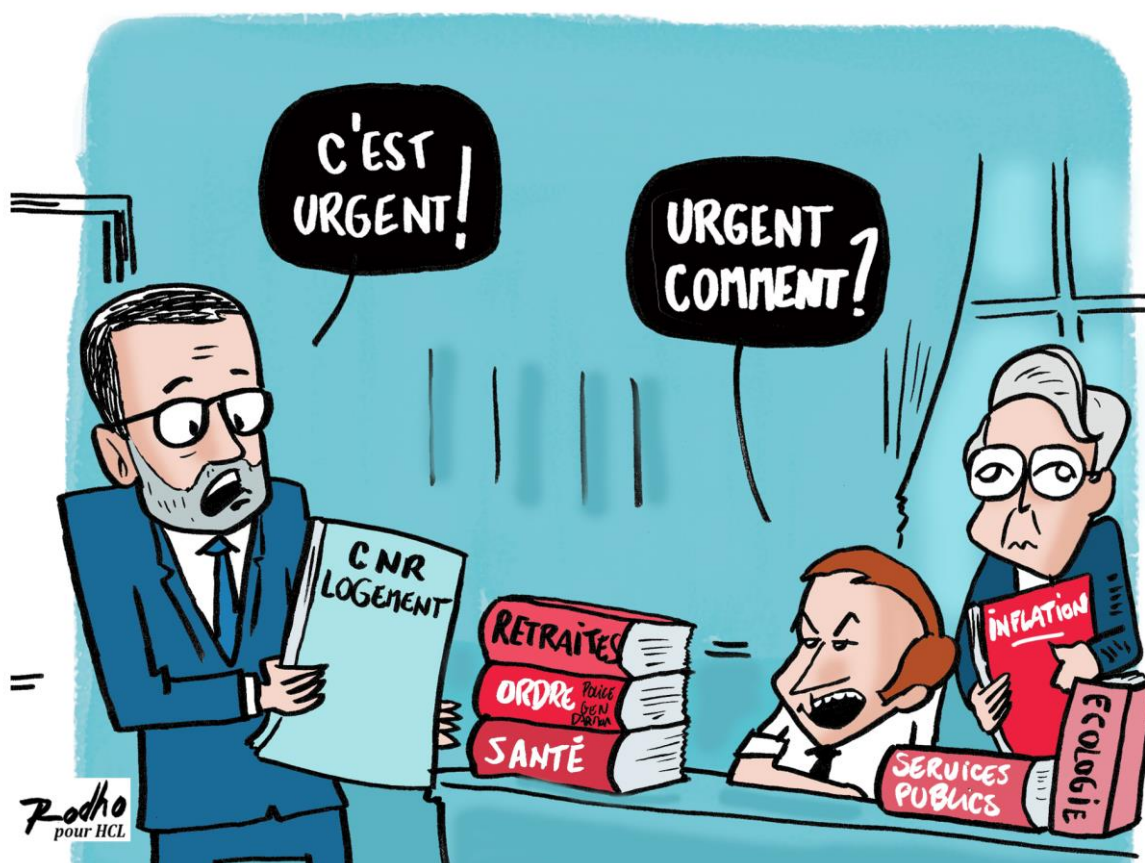
A part l'annonce de ce que nous devrions avoir, le 9 mai prochain, des annonces sur les propositions retenues par le ministre Olivier Klein à la suite des travaux du CNR Logement, la semaine aura été calme, malgré le bruit, ici ou là, de casseroles...

Bien sûr, les acteurs continuent d'alerter le Pouvoir de la crise du secteur Logement. Même le Medef y va de son couplet. Hélas, on sait bien que si des mesures de relance très fortes et innovantes (lesquelles ?) étaient prises immédiatement, leur effet ne se mesurerait que dans plusieurs années. Donc, on s'installe dans la crise et les HLM, qui pouvaient tenir un rôle de pompiers (l'effet contracyclique) n'entendent (ne peuvent ?) plus jouer ce jeu !

Pendant ce temps, le sujet de l'habitat indigne reste d'actualité et soumis à forte complexification avec l'extension de la notion d'indécence aux questions de consommation d'énergie et la persistance des difficultés de traitement en copropriété, sans même évoquer la mesure du phénomène et la détection précise des situations susceptibles d'être traitées par les pouvoirs publics. Une experte reconnue de ces thématiques nous apporte quelques éclairages cette semaine.

Guy Lemée

PROPOSITIONS DU CNR LOGEMENT AU GOUVERNEMENT



Sommaire	
La plume à... <i>Nancy Bouché</i>	3
Textes.....	5
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 15 au 21 avril 2023	5
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.	5
Parlement	5
Projets de loi / Propositions de loi.....	5
Questions parlementaires / Réponses ministérielles	5
Jurisprudence	7
Documentation.....	9
Rapports & études.....	9
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés	9
Actualités	11
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques.....	11
On en parle - Revue du web	11
Evènements / Manifestations.....	17

La plume à... *Nancy Bouché*

Nancy Bouché, Haute fonctionnaire, (ENA, inspection générale de l'Équipement), a terminé sa belle carrière au sein de l'État en créant et animant jusqu'en 2009 le [Pôle National de lutte contre l'habitat indigne](#). Elle reste très sollicitée (et écoutée) sur ces sujets et mène des missions d'études et de conseils pour les Pouvoirs publics (État, agences, collectivités) et certains opérateurs, en métropole et mais aussi en Outre-Mer. Ce sont d'ailleurs ses travaux récents, en collaboration avec l'auteur de ces lignes (*), qui ont contribué à l'élaboration du schéma et des évaluations économiques de l'[expérimentation du LLTSA](#).

NdR : Cette note date de 2021 (voir des précisions plus actuelles en commentaire d'une réponse ministérielle en rubrique QE/RM). Depuis lors, le contexte réglementaire se modifie profondément : notamment le DPE opposable et la consommation d'énergie intégrée à la notion de décence, et bien sûr le projet de décret pour rénover le fameux règlement sanitaire départemental déjà signalé/décrypté dans nos colonnes... Mais la question posée reste entière, et d'actualité, hélas, même si quelques efforts ont bien été faits pour mieux « [chiffrer](#) » le phénomène de l'habitat indigne !

Combien de logements indignes en France ?

Définition issue l'article 1-1 de la [loi Besson du 31 mai 1990](#)

"Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

Combien d'habitats indignes en France (métropolitaine) ? Les chiffres varient au gré des ministres...

D'après le Ministère de la cohésion sociale dans les présentations de la loi "ALUR" : "On estime que plus de 450 000 logements sont considérés comme indignes en France."

Le ministre Denormandie a déclaré en début d'année 2018 : "Il faut comprendre qu'il existe en France quelque 200 000 logements insalubres...."

Mais dans le même article de presse, il est fait état de 14 000 logements indignes dans le val d'Oise et de 170 000 dans la région Ile de France ... Il n'y aurait que fort peu dans le reste de la France...

Or uniquement à Marseille, en 2015, le [rapport Nicol](#) en dénombre plus de 40 000 ...

Les [170 000 "potentiellement indignes"](#) de l'Ile de France ont été calculés par la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) de la région Ile de France (décembre 2017)

Début 2018, le ministère de la cohésion des territoires annonce 500 000 logements indignes, puis Jacques Mezard revient dans une interview du 2 avril annonçant le calendrier de la loi ELAN sur ce chiffre : "On compte en France 200 000 logements indignes"

Comment ces chiffres peuvent-ils varier ainsi au gré des propos ministériels ?

Personne ne paraît contester ces chiffres, aujourd'hui "stabilisés" à 420 000 logements, repris en boucle par tout le monde, sans questions, même si la fondation Abbé Pierre dans une dernière intervention cite le chiffre de 600 000 ... sans plus de justifications, au demeurant... (NdR : voir les [chiffres récents](#) de la FAP)

Quelques réflexions de méthode : d'où viennent ces 420 000 logements indignes ?

Ce chiffre est calculé par l'application arbitraire effectuée par l'administration d'un taux de 35 % à une évaluation du "parc privé potentiellement indigne" (PPPI) effectuée sur des bases fiscales croisées avec les revenus des ménages (fichier [FILOCOM](#), fichier communal construit par la DGFiP pour le ministère du logement, à partir des catégories cadastrales des immeubles bâtis). L'hypothèse de travail, en 2002, était que les logements vétustes, figurant normalement aux [catégories cadastrales](#) 7 et 8 étaient vraisemblablement occupés par des ménages à faibles ressources... et que le croisement de ces données pouvait être fructueux.

Cette évaluation est issue d'un travail engagé dès 2002 par la DGHUC, [l'Anah \(qui exploite\)](#) et le PNLHI, à une époque où l'on n'avait aucune donnée ...

Le PPPI est donc fondé sur le repérage des immeubles des catégories cadastrales 7 et 8 et une partie de la 6 (hors HLM) croisé avec les ménages aux revenus sous le seuil de pauvreté. Sur ce chiffre total, l'administration estime, de son propre chef, que 35 % seulement seraient effectivement indignes

Mais aujourd'hui, plus de 10 ans après, les données d'évaluation du "mal logement" ont été affinées et calculées sur d'autres bases, notamment par l'INSEE, le CGDD, le CNIS, ou la DREES... qui ont tous travaillé sur les désordres des logements (non décents, dégradés...) qui, exposant les occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, peuvent être qualifiés "d'indignes" au sens de la loi Besson.

Donc continuer à présenter l'habitat indigne en France métropolitaine à 420 000 unités constitue un déni de la réalité. On a également déduit de ce chiffre de 420 000 logements une évaluation de 210 000 logements locatifs indignes à l'appui du nouveau "permis de louer" instauré par la loi Alur. Ces 210 000 s'accordent mal avec les résultats des travaux de l'INSEE à partir des enquêtes logement. L'INSEE, au vu des déclarations des occupants issues de l'enquête logement de 2013, évalue le nombre de logements locatifs privés loués

libres et meublés présentant 3 défauts (2) au moins - donc présumés "indignes" - à au moins 1 153 000 logements : soit 18,3 % des 5,6 M logements locatifs loués vides et 15,3% des autres logements locatifs (812 000 logements) ...Alors même que l'on sait aussi que l'ENL (3) sous-évalue le taux de locatif privé par rapport aux recensements. ..

Plusieurs remarques sur le PPPI

Les fichiers fiscaux - Filocom- sont très hétérogènes en France et ils ne sont cohérents et donc utilisables qu'à l'échelle départementale - mais pas à une échelle nationale. Or le PPPI et son taux de 35 % est le fruit de l'addition des données fiscales départementales, parfaitement hétérogènes... Donc, à l'échelle nationale, l'addition des départements n'a aucune homogénéité, n'est ni fiable ni utilisable...

En revanche, à l'échelle départementale, les cartes de PPPI issues de l'exploitation effectuée par l'Anah, constituent un excellent outil de travail (4) : elles permettent aux équipes locales de vérifier sur place l'état des logements et d'asseoir leurs priorités d'action. Depuis plus de 15 ans, les études locales entreprises par des villes, départements, services de l'Etat, montrent que le taux de recouvrement entre le PPPI et "l'indigne" repéré localement, était entre 90 et 100 % en zone rurale (et concerne massivement des propriétaires occupants et des personnes âgées) et de 60 % (au moins) en zone urbaine (centres des villes anciens, massivement et parc locatif)

On est donc fort loin des 420 000 logements indignes repris en boucle... à tout le moins on serait à 800 000 logements sur la base du PPPI agrégé au plan national !

Les autres données disponibles

Aujourd'hui, nous avons des [données](#) beaucoup plus pertinentes, à l'échelle nationale : l'ENL 2013 de l'INSEE (5) donne 10 % du parc, soit 2,8 millions de logements, présentant au moins trois défauts... qui tous relèvent de "l'indigne" c'est à dire exposant leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité... Près de la moitié d'entre eux (1,3 million) sont situés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants ou dans l'unité urbaine de Paris (qui ensemble représentent 42 % des résidences principales). Une autre part importante de ces logements (560 000 logements soit 20 %) se trouvent dans des communes rurales.

Sur une base 2010, 11,7% des ménages signalent des problèmes de toit percé, moisissures, humidité, infiltrations (étude du Commissariat au développement durable /CGDD 2013), soit plus de 3 millions de logements effectivement "indignes"...

Certes, tant l'INSEE que le CGDD incluent dans leurs données le parc locatif social - lequel est exclu du PPPI. Mais même si l'on retire le parc social des chiffres (6), la différence entre les chiffres INSEE/CGDD et le ministère, devrait à tout le moins donner à réfléchir ...

De son côté, la direction de la recherche, des études et de l'évaluation du ministère des affaires sociales (DREES) dans une étude sur le mal logement (7) (mai 2018) toujours fondée sur l'ENL 2013 de l'Insee a procédé à un travail méthodologique sur les indicateurs du mal logement. IL en résulte les données suivantes : plus de 2 M de logements sont déclarés comme ayant un défaut du bâti, plus d'1,6 M présentent 2 défauts et plus de 6,5 M de logements au moins 1 défaut de la qualité du logement. Or, la liste des indicateurs retenus par la DREES, issus du "[décret décence](#)", regroupe en majorité des défauts qui exposent leurs occupants à des risques pour la santé ou la sécurité.

Remarque complémentaire

Dans tous les cas de figure, de plus, on ne connaît ni ne mesure toutes les formes marginales d'habitats, non repérées dans les enquêtes logement, assez mal par les recensements et pas du tout par Filocom : campings à l'année, caravanes diverses, caves, divisions de pavillons et de logements, abris de jardins et autres.

Combien en résidences principales en camping, par exemple ? De nouveaux bidonvilles se développent en grande banlieue (et non exclusivement de ROM) ...

Les statistiques et enquêtes ne permettent pas non plus de bien mesurer les logements issus des [divisions de pavillons](#) ou d'appartement, phénomène que tous les acteurs franciliens observent, et qui se développe de façon inquiétante ...

Il serait temps que l'on en sache un peu plus sur la réalité de l'habitat indigne et que l'on travaille davantage pour connaître les diverses formes de cet habitat.

- (1) Etude effectuée par le bureau d'études "Square" sur un marché public de la DGHUC
- (2) Humidité et moisissures, infiltrations d'eau, fenêtres non étanches, installation de chauffage insuffisante ou mauvaise isolation, électricité non conforme, absence d'installation sanitaire ou de coin cuisine
- (3) Dû au fait que l'échantillon de l'ENL est de 30 000 RP et que l'étroitesse de cet échantillon explique ces différences.
- (4) Même s'il y a des biais statistiques dus à divers facteurs
- (5) Chiffre ancien... on ne peut que regretter de ne pas avoir d'enquête logement plus récente... (NdR : [l'ENL 2020](#) est disponible)
- (6) Voir note 2
- (7) ENL 2013 : Le parc locatif social représente environ 16,7 % du parc total de résidences principales (RP) soit environ 4,6 M de logements
- (8) Toujours y compris logements Hlm

(*) Guy Lemée, rédacteur en chef de La Lettre HCL, a dirigé le cabinet de conseils Inventaires jusqu'en 2022

Textes

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 15 au 21 avril 2023

Index nationaux du bâtiment, des travaux publics et index divers de la construction

Avis relatif aux index nationaux du bâtiment, des travaux publics et aux index divers de la construction (référence 100 en 2010) et à l'indice de réactualisation des actifs matériels dans la construction de février 2023

[JORF n°0090 du 16 avril 2023 - NOR : ECO02310494V](#)

Indice de référence des loyers (Corse - Outre-Mer)

Avis relatif à l'indice de référence des loyers, à l'indice de référence des loyers dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et à l'indice de référence des loyers dans la collectivité de Corse du premier trimestre de 2023. Ces indices ont été publiés par l'INSEE le 14 avril 2023.

[JORF n°0090 du 16 avril 2023 - NOR : ECO02310485V](#)

Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.

Rien à signaler cette semaine...

Parlement

Projets de loi / Propositions de loi

Rien à signaler cette semaine...

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

Habitat insalubre : M. Jean-Marie Fiévet interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les logements insalubres

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-4240QE.htm>

Commentaire de Nancy Bouché (voir aussi sa note de 2021 publiée en tout début de la présente lettre HCL) :

Il est pour le moins étonnant que dans sa réponse (janvier 2023) le ministère en charge de l'habitat indigne confonde le nombre de logements présumés indignes avec celui du parc de logements potentiellement indignes ! Car le chiffre de 420 000 logements est supposé estimer le nombre de logements indignes et non le potentiellement indigne.... Depuis longtemps les ministres successifs reprennent le chiffre qui varie de 450 000 à 420 000 de logements privés indignes, estimés à 35% du parc potentiellement indigne. Cette estimation de 35 % n'est fondée sur aucune base sérieuse de calcul pour deux raisons au moins. La première est liée au fait que depuis les études de base qui ont défini la notion de parc privé potentiellement indigne, les équipes professionnelles qui ont travaillé sur le terrain ont montré que le taux de recoupement entre le potentiellement indigne et la réalité était de l'ordre de 90 % en milieu rural et de 60 % en milieu urbain : on est donc très loin de 35% ! La seconde raison tient à la très grande hétérogénéité des données cadastrales entre les départements, fondement de ces calculs, ce qui a pour conséquence que si les données sont fiables à l'intérieur d'un département, l'addition de données hétérogènes au niveau national n'a aucun sens.

Au niveau national, mieux vaut se référer aux enquêtes logement à partir des désordres concernant la salubrité et la sécurité dans leurs logements, déclarés par les ménages dans le cadre de cette enquête.

En 2013, le chiffre des logements présentant des désordres entrant effectivement dans la notion d'habitat indigne - à partir du cumul de 3 défauts - se montait à au moins 1 153 000 logements : soit 18,3 % des 5,6 M logements locatifs loués vides et 15,3% des autres logements locatifs (812 000 logements). Certes, ce chiffre date un peu et on attend avec un grand intérêt l'exploitation de la dernière enquête logement de 2020 effectuée à l'initiative du Service des données et études statistiques du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, pour en savoir plus et affiner les chiffres, base essentielle d'un travail sérieux de lutte contre l'habitat indigne .

Responsabilité de la commune en cas de préemption sur un immeuble

La question relative au droit de préemption est traitée par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires compétent en la matière.

En vertu de [l'article L213-7 du Code de l'urbanisme](#), la commune qui a exercé son droit de préemption peut renoncer à poursuivre la procédure tant qu'aucun accord sur le prix n'a été trouvé : « A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre.

De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix. En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation ».

La loi permet donc à la collectivité de renoncer à l'achat d'un bien à plusieurs étapes de la procédure :

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA,
- à la suite d'une nouvelle proposition du vendeur,
- ou pendant le délai de réflexion postérieur au jugement sur le prix de la DIA et ce dans un délai de deux mois également.

Toutefois, le Conseil d'Etat a récemment reconnu la responsabilité sans faute d'une commune ayant renoncé à préempter après que le juge de l'expropriation ait rendu sa décision ([CE 13 juin 2022 n° 437160 Société Immotour](#)). Après analyse des circonstances et du cas d'espèce, le juge a estimé que le vendeur avait subi du fait du revirement de la collectivité, un « préjudice grave, qui doit être regardé comme excédant les aléas ou sujétions que doivent normalement supporter des vendeurs de terrains en zone urbaine ».

Dans ces conditions, un vendeur pourrait intenter une action en responsabilité sans faute de la collectivité. Cette responsabilité pourrait être ainsi engagée en fonction des circonstances et de l'évaluation du préjudice subi et donner lieu à une indemnisation pour le vendeur.

Concernant l'acquéreur initial et au vu des seules informations connues, il peut poursuivre l'acquisition du bien dès lors que la collectivité a renoncé à préempter. En l'absence d'un préjudice avéré, il n'y a pas de droit à indemnisation le concernant.

[Sénat - R.M. N° 02876 – 06-04-2023](#)

Dispositif SRU - Le renouvellement des exemptions ayant lieu en début de période triennale, la mise en œuvre de ce dispositif renouvelé est en cours pour la période 2023-2025

L'article 65 de loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS) a modifié le régime de l'exemption au dispositif SRU pour les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à un régime d'inconstructibilité.

Le législateur a ainsi fait le choix de déconcentrer la procédure aux mains du représentant de l'Etat dans le département et d'élargir la liste des zonages et documents à prendre en compte pour établir l'inconstructibilité. A ce titre, sont désormais également prises en compte les surfaces inconstructibles du fait de leur inclusion dans une zone exposée au recul du trait de côte et à un périmètre de protection immédiate d'un point de captage d'eau potable.

En outre, le législateur a introduit une servitude de mixité sociale applicable aux communes exemptées pour inconstructibilité qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un EPCI faiblement tendu, en prévoyant que, sur le territoire de celles-ci, pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Le renouvellement des exemptions ayant lieu en début de période triennale, la mise en œuvre de ce dispositif renouvelé est en cours pour la période 2023-2025. Par ailleurs, il est encore trop tôt pour constater les effets de la mise en place de la servitude de mixité sociale introduite par le législateur. Une analyse détaillée devra être menée à la fin de la période triennale 2023-2025.

[Sénat - R.M. n° 05368 – 6 avril 2023](#)

Difficultés d'application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain pour certaines communes

L'article 65 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) a intégré un nouveau régime d'exemption au dispositif SRU pour les communes qui se caractérisent par un « isolement ou des difficultés d'accès rendant la commune faiblement attractive », offrant une large place à l'initiative locale et permettant les possibilités d'un examen au cas par cas de la situation de chaque commune. Dans cette optique, le décret n° 2023-107 du 17 février 2023 pris pour l'application du 1° du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation s'est attaché à détailler ce régime en faisant droit à une approche fondée sur la différenciation et l'adaptation aux spécificités de chaque territoire. En complément de ce nouveau régime d'exemption, la loi 3DS a ouvert une marge de différenciation importante avec les contrats de mixité sociale. Il s'agit d'un cadre d'engagement de moyens et d'actions pour la production de logements sociaux dans les communes déficitaires. L'enjeu est de donner une traduction opérationnelle aux objectifs de production de logements sociaux adaptée à la spécificité des territoires, avec des possibilités d'aménagement et de mutualisation des objectifs de rattrapage lorsque le contexte local le justifie. Ces contrats sont actuellement en cours de déploiement, en s'appuyant notamment sur la mobilisation des préfets et des services déconcentrés de l'Etat. Au regard des évolutions récentes du dispositif SRU votées dans le cadre de la loi « 3DS » de février 2022, le gouvernement n'envisage pas de nouvelles évolutions législatives à court terme.

[Sénat - R.M. N° 05575 – 06-04-2023](#)

Jurisprudence

Carence de logements sociaux : compte tenu des risques naturels restreignant considérablement le territoire constructible, un taux de la majoration du prélèvement sur les recettes fiscales fixé à 300 % est disproportionné.

La majoration du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de l'habitation et de la construction a le caractère d'une sanction et doit être motivée. Il ressort des termes de l'arrêté attaqué que celui-ci vise les textes dont il fait l'application et mentionne notamment que le bilan triennal fait état de la réalisation de 24 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif de 18,32 %, et que le plan local d'urbanisme limite l'extension urbaine et ne permet pas d'accueillir de nouveaux logements, notamment des logements sociaux.

Cet arrêté est ainsi suffisamment motivé, le montant de la majoration n'ayant pas à faire l'objet d'une motivation spécifique. Par suite, le moyen tiré de l'insuffisante motivation de l'arrêté litigieux et, en particulier, l'absence de justification du montant de la majoration appliquée, doit être écarté.

De même, la commune soutient qu'elle se heurte à de nombreuses contraintes pour réaliser les objectifs fixés. Si elle soutient que le taux de construction de logements sociaux de la commune était auparavant de l'ordre de 7 % entraînant ainsi un retard important, cette circonstance lui est imputable.

Concernant les contraintes architecturales invoquées, et les avis défavorables de l'architecte des bâtiments de France, il ne résulte pas de l'instruction que la commune aurait cherché à faire aboutir par davantage de concertation des projets bloqués à ce titre, alors que selon elle, ces avis concerneraient 71 logements et qu'un projet serait bloqué depuis 2008. Par ailleurs, si le coût du foncier nécessite souvent une aide de sa part aux opérateurs pour atteindre un équilibre financier fragile et qu'elle a ainsi versé des subventions pour surcharge foncière, et si les contraintes géographiques peuvent expliquer certaines difficultés rencontrées, ainsi que le porter à connaissance du préfet du Val-d'Oise du 8 octobre 2015, ces éléments ne permettent toutefois pas de justifier un taux de réalisation aussi faible de 18,32 %, soit 24 logements sociaux sur les 131 qu'elle s'était engagée à construire au titre de l'objectif fixé pour la période triennale 2014-2016. Dans ces conditions, l'arrêté litigieux prononçant sa carence n'est pas entaché d'une erreur d'appréciation.

En revanche, concernant le taux de majoration de 300 % fixé par l'arrêté contesté, il résulte de l'instruction que le "porter à connaissance" du préfet du 8 octobre 2015 sur les risques technologiques liés à la présence de l'usine de potabilité de l'eau exploitée par la société Véolia a gelé quatre programmes de construction portant sur un total, non contesté en défense, de 55 logements, jusqu'à la fin de la période triennale, circonstance non imputable à la commune. Par ailleurs, s'il n'est pas établi par les pièces du dossier que le territoire urbanisé de la commune serait inconstructible sur plus de 50 % de sa superficie en raison des risques naturels liés aux falaises et aux carrières ayant donné lieu à un plan de prévention, et l'exempterait ainsi de l'obligation fixée de construction de logements sociaux, il résulte toutefois du plan des servitudes d'utilité publique qu'une partie importante du territoire est en effet inconstructible du fait des plans de prévention des risques d'inondation et des risques naturels, ces derniers nécessitant, en raison des risques de mouvements de terrains ou d'affaissement des études géologiques avant de pouvoir construire, ralentissant les projets et surélevant le coût des constructions. (...)

Compte tenu, tant des difficultés objectives rencontrées par la commune liées au risque technologique temporaire dû à l'usine de potabilité de l'eau, que des risques naturels restreignant considérablement le territoire constructible, le taux de la majoration du prélèvement sur les recettes fiscales fixé à 300 % est disproportionné. Il y a lieu, par suite, de le ramener à 150 % à compter du 1er janvier 2018 afin de tenir compte de ces contraintes objectives.

[CAA de VERSAILLES N° 22VE02496 – 21-03-2023](#)

Le maire peut s'opposer au raccordement du réseau d'assainissement en cas de construction ou transformation irrégulière

Les dispositions de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, qui présentent le caractère de mesures de police de l'urbanisme destinées à assurer le respect des règles d'utilisation du sol, permettent à l'autorité administrative chargée de la délivrance des permis de construire de refuser le raccordement définitif aux réseaux d'eau, lesquels incluent les réseaux d'assainissement en tant que réseau d'eaux usées, d'un bâtiment non régulièrement édifié.

[CAA Marseille N°20MA00172 – 06-04-2023](#)

Plans locaux d'urbanisme - Restrictions de constructibilité en zone urbaine

Même si les cadres législatifs restent encore contraignants notamment dans les communes littorales, il appartient toujours à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme qui, dans le secteur qu'il couvre, irriguent le plan local d'urbanisme à partir duquel vont être définies et réglementées les possibilités de construire dans les différentes zones du plan. Le Conseil d'Etat a ainsi déjà jugé, le 30 juin 2021 (Commune d'Avenières- Veyrins-Thuellin n° 437709) que les auteurs d'un plan local d'urbanisme pouvaient parfaitement, à partir du parti d'urbanisme qu'ils avaient retenu, délimiter, en dehors des zones de constructibilité limitée par la « loi littoral », d'autres zones urbaines où étaient interdites toutes constructions nouvelles.

Dans ce jugement, le tribunal administratif de Rennes a fait une application particulière de cette solution dans le cas d'un plan local d'urbanisme intercommunal en validant le classement comme zones urbaines à constructibilité réduite, de parcelles d'une commune littorale qui n'étaient pourtant pas concernées par les règles restrictives issues de la loi littoral et dont l'application avait d'ailleurs, de surcroît, été éclairées par le schéma de cohérence territoriale en vigueur sur ce territoire.

TA Rennes n°[2106366](#) du 21 février 2023

PLU - L'atteinte grave à l'éclairage des voisins doit être significative, d'une part, et s'apprécier selon les usages des pièces ainsi moins éclairées, d'autre part.

L'article UG 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris dispose que l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin.

L'atteinte grave aux conditions d'éclairage au sens de ces dispositions suppose une obstruction significative de la lumière, qui ne saurait se réduire à une simple perte d'ensoleillement.

Lorsqu'une obstruction significative résulte de la perte totale d'éclairage d'une pièce d'au moins un des appartements de l'immeuble voisin, la gravité de l'atteinte doit s'apprécier en prenant en compte les caractéristiques propres de cette pièce. Les requérants demandaient l'annulation d'un permis de construire pour méconnaissance de ces dispositions.

Le Tribunal administratif ayant relevé, pour juger que la construction projetée ne portait pas gravement atteinte aux conditions d'éclairage des appartements de l'immeuble voisin, que les pièces concernées par une obstruction de la lumière à raison de ce projet n'étaient pas des pièces de vie principales mais des salles de bain seulement éclairées par des jours de souffrance, c'est-à-dire par des ouvertures ne laissant entrer que la lumière.

Ainsi, il ne s'est pas fondé sur la seule circonstance que les salles de bains de chacun des appartements concernés, privées d'éclairage du fait du projet envisagé, avaient le caractère de pièces secondaires, mais a aussi tenu compte de la destination de ces pièces et de leur rôle dans le niveau d'éclairage d'ensemble des appartements concernés. Par suite, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit.

[Conseil d'État N° 451794 – 12-04-2023](#)

JP relevées, présentées par Nancy Bouché (Ndr : voir sa note en début de la présente Lettre HCL ainsi que son commentaire d'une réponse ministérielle en rubrique QE/RM)

- Un arrêt intéressant en ce qu'il détaille les obligations respectives d'un bailleur et d'un locataire suite à un congé, rappelle l'obligation de fourniture d'un DPE, puis considère que l'insuffisance d'un chauffage par pompe à chaleur par temps froid justifie l'octroi de dommages et intérêts au locataire
CA Besançon – 24 janvier 2023 – [Arrêt RG n°21/00367](#)

- Un arrêt qui, sur renvoi du Conseil d'Etat, statue sur le fait que la disposition du règlement du PSMV de Versailles qui interdit toute modification de l'état d'un bâtiment protégé au titre du plan de sauvegarde - en l'occurrence pour installer un ascenseur- est illégale en ce qu'elle contredit les termes de la loi, en l'espèce le III du L313-1 du code de l'urbanisme qui soumet les modifications possibles sur les immeubles protégés à des conditions spéciales. Voici l'arrêt de renvoi du Conseil d'Etat du 26 avril 2022 : [ICI](#)
CAA Versailles – 3 février 2023 – [Arrêt n° VE 01020](#)

- Cet arrêt est relatif au recouvrement d'une créance émise par une commune ayant effectué des travaux d'office sur un immeuble frappé d'un arrêté de péril, appartenant à deux frères indivis. L'un des frères contestait le titre exécutoire reçu de la commune. Le Conseil d'État le déboute et annule l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lille qui lui avait donné satisfaction en faisant application de l'article L 541-2-1 du CCH qui prévoit explicitement la solidarité des indivisaires pour le paiement des créances liées aux travaux d'office lorsque l'arrêté leur a été notifié.
CE 5ème chambre – 24 mai 2022 – [Arrêt n° 440499](#)

- Un arrêt qui confirme qu'un hôtel, par la nature et l'aménagement de ses locaux, a une fonction d'habitation, et est donc susceptible de faire l'objet d'une opération de restauration immobilière, en application des art L313-4 et suivants du CU, d'autant plus qu'il n'est plus en exploitation commerciale et vacant.
CAA Douai – 24 novembre 2022 – [Arrêt n° 21DA02219](#)

- Cet arrêt précise qu'un logement dont l'occupant ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion et devenu occupant sans droit ni titre devait être évalué à la valeur d'un immeuble non occupé.
Cour de cassation – 11 janvier 2023 – [Pourvoi n° 21-23.786](#)

Documentation

Rapports & études

Hausse de la part des ménages sans emploi : comment expliquer sa polarisation sur les 30 dernières années ?

(Citation) Entre 1990 et 2019, la part des ménages sans emploi a crû de façon continue, passant de 10 % à 14 %, alors que celle des actifs sans emploi diminuait (-3 points) sous l'effet de la hausse de l'emploi féminin. Cette divergence témoigne d'un phénomène de polarisation, avec davantage de ménages où tous les actifs ont un emploi et inversement, où aucun actif n'en occupe. Sur les trente dernières années, la hausse de la part des ménages sans emploi est principalement liée à la réduction du nombre de personnes d'âge actif au sein des ménages et donc aux chances que l'un d'eux soit en emploi. S'y ajoute la concentration de l'emploi sur les couples de diplômés, par ailleurs plus nombreux. Après la crise de 2008, la dégradation de l'emploi joue un rôle amplificateur.

DARES – Avril 2023 – [Analyses n° 23](#)

Défenseur des droits : Le rapport annuel 2022 est paru

NdR : A noter cette année, une dénonciation documentée de l'excès du recours au « numérique » par l'Administration...

(Citation) Une hausse continue des réclamations qui témoignent du recul des services publics
Le Défenseur des droits a reçu en 2022 125 456 réclamations, informations et orientations, soit une hausse de 9 % par rapport à 2021 sur ses cinq domaines de compétence. La mission « Relation des usagers avec les services publics » comptabilise à elle seule plus de 82 200 réclamations, qui mettent en exergue un défaut de communication avec les administrations et un recul certain des services publics sur tout le territoire. Ne pas pouvoir prendre un rendez-vous en ligne pour déposer une demande de titre de séjour ou le renouveler faute de créneaux, ne pas recevoir de réponse de la part d'une administration sur l'avancée de son dossier, ne pas pouvoir contacter un service public autrement que via son site Internet, sans possibilité de contact humain ou téléphonique, être soupçonné de fraude aux prestations sociales alors que l'on est de bonne foi ; autant de difficultés qui sont des obstacles à l'accès aux droits et qui pénalisent très fortement les personnes dans leur vie quotidienne. Le manque de ressources, de compétences dans l'usage du numérique ou le peu de guichets d'accueil expose les personnes à une privation de leurs droits et est source de ruptures d'égalité entre les usagers. (Fin de citation).

DdD – 17 avril 2023 – Synthèse ([dossier de presse](#)) - [Rapport complet](#)

Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés

Interventions d'Action Logement : des directives mises à jour pour 2023 (signalement de la [fédération des Coop'HLM](#))

NdR : La convention quinquennale Etat/Action Logement qui devait entrer en vigueur ce 1^{er} janvier dernier n'étant pas conclue, il faut bien travailler en 2023...

(Citation) Ces financements à personnes morales doivent respecter les critères définis par la directive "[critères d'octroi des financements dédiés aux personnes morales](#)". Cette directive fixe trois catégories de critères d'analyse :

- l'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage
- l'adéquation de l'offre produite par l'opération à la demande sur le territoire
- l'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération

Les directives mises à jour fin mars 2023 concernent notamment :

- [la production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole \(PLAI/PLUS/PLS\)](#)
- [la production de logements locatifs en structures collectives, dans le cadre du PTFTM, de places en structures d'hébergement en métropole](#)
- [le programme Action Cœur de Villes](#)
- la production de logements sociaux et très sociaux neufs ou en réhabilitation en Outre-mer en [locatif](#) ou en [accession](#)
- [la production de logements locatifs intermédiaires familiaux en métropole](#)
- [le financement des Organismes de Foncier Solidaire](#)

Le tiers-financement ouvert aux OPH pour une durée expérimentale de 5 ans pour favoriser les travaux de rénovation énergétique

(Citation) [La loi promulguée le 30 mars](#) et publiée au JO du 31 mars 2023, permet ainsi aux Offices, dans le cadre d'une expérimentation de 5 ans, de payer de manière différée des travaux de rénovation énergétique dans le cadre de contrats de performance énergétique mis en œuvre sous la forme de marchés globaux de performance. Ce dispositif est un mode dérogatoire à la commande publique et il doit être démontré auprès de Fin Infra (Bercy), par réponse à certains critères (par exemple en termes de massification, urgence), qu'il est opportun d'y recourir par rapport aux autres marchés plus classiques.

La loi permet ainsi de différer le paiement sur la période d'exploitation.
La performance énergétique contractualisée devra être atteinte au niveau de chaque bâtiment
La FOPH va s'attacher à évaluer plus précisément l'intérêt et les éventuels risques du dispositif.
FOPH – 19 avril 2023 - [Note complète](#)

Politique monétaire : distinguer les temps de transmission des hausses de taux des banques centrales dans l'économie

(Citation) Dans ce billet nous nous intéressons à la transmission de la politique monétaire aux agrégats économiques (taux de change, crédit, activité, inflation) : dans quelle séquence et avec quels délais les récentes hausses de taux directeurs auront-elles un impact prégnant ? Nous distinguons 3 phases : une première transmission par anticipation des actions des banques centrales, une deuxième davantage contemporaine et une dernière davantage retardée. Ces effets retardés expliquent pourquoi les banques centrales (Fed, BCE) vont arrêter de durcir leur politique monétaire, ou du moins temporiser, avant de constater un retour effectif de l'inflation à 2 %. L'enjeu de 2023/2024, pour les banquiers centraux, sera cette 3^e phase, avec un arbitrage croissance/inflation compliqué
Caisse des dépôts (Blog « Regards d'experts ») – 18 avril 2023 – Par [Yann Tempereau](#) – [Article complet](#)

Rénovation énergétique des logements : pourquoi ça patine ?

(Citation) La rénovation énergétique des logements est une priorité nationale qui se traduit essentiellement par des objectifs chiffrés. Le rythme de logements rénovés s'accélère, mais les travaux sont-ils en adéquation avec les objectifs ? En effet, mal assumée, la double ambition de la rénovation énergétique, environnementale et sociale, peut se heurter à des contradictions entravant sa mise en œuvre. Aujourd'hui, définir des priorités et adopter une approche ciblée des ménages et des logements visés semble nécessaire.
IPR – 20 avril 2023 – [Note rapide SH n° 980](#)

Réformer la fiscalité du logement locatif

NdR : Une alerte documentée, non seulement sur les incohérences réglementaires et fiscales mais sur le risque (fort) de contraction de l'offre locative privée...

(Citation) Issue de la loi Climat et résilience, l'interdiction progressive de louer les passoires thermiques fait peser une menace sur l'équilibre des marchés locatifs. Les propriétaires des logements concernés vont en effet être confrontés à un dilemme : réaliser les travaux nécessaires à une amélioration de la performance énergétique suffisante pour atteindre au moins la note D ou les mettre en vente. Le coût des travaux, non amortissable, viendra amputer un rendement locatif déjà peu élevé et il est vraisemblable que nombre de propriétaires bailleurs choisiront la vente, d'autant que la décision n'obéit pas seulement à des considérations d'ordre économique. Des obstacles juridiques – la réalisation de travaux sur les parties communes en copropriété relève d'une décision collective – et techniques – l'isolation par l'extérieur n'est pas toujours possible – peuvent également peser dans la balance. (...)

PolitiqueduLogement.com – 19 avril 2023 - Jean Bosvieux, Bernard Coloos - [Article complet](#)

Véronique Bédague • 1er
Présidente-Directrice générale chez Nexity
1 j • Modifié •

La crise du logement prend les Français à la gorge et ce n'est que le début !

Le cycle de production du logement nous permet d'avoir des indicateurs économiques à long terme. Nous avons alerté dès les premiers signaux le Gouvernement, en vain car la pénurie de logements est entretenue et la crise sociale toujours plus profonde.

Nous avons besoin de plus de 500 000 logements neufs ou rénovés par an et on est loin du compte, malgré les indicateurs du mal-logement qui s'aggravent depuis un an :

- 👉 2,3 millions de demandeurs de logement social
- 👉 4,1 millions de mal-logés
- 👉 330 000 personnes sans domicile fixe

En face, nous avons 376 000 mises en chantier en 2022.

https://www.linkedin.com/posts/veronique-bédague-5b54713a_cnrl logement-activity-7055834671409963008-W2Jo/

Actualités

Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques

Livret A et LDS : Un record de collecte nette de + de 25 MDS au 1^{er} trimestre 2023 !

Flux et encours mensuels du Livret A et du Livret de développement durable et solidaire 2022 - 2023

LA+LDDS en Md€	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	janv-23	févr-23	mars-23
Collecte nette du mois	6,80	3,48	3,67	2,30	1,53	1,29	3,12	5,28	3,14	-0,82	1,02	2,69	11,22	8,17	5,99
Collecte nette cumulée	6,80	10,28	13,95	16,25	17,78	19,06	22,18	27,46	30,60	29,78	30,80	33,49	11,22	19,39	25,38
Capitalisation												6,56			
Encours tous guichets	476,5	479,9	483,6	485,9	487,4	488,7	491,8	497,1	500,3	499,4	500,5	509,7	520,9	529,1	535,1

Livret A en Md€	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	janv-23	févr-23	mars-23
Collecte nette du mois	6,25	2,94	3,02	1,87	1,37	1,04	2,64	4,49	2,67	-1,11	0,60	1,45	9,27	6,27	4,17
Collecte nette cumulée	6,25	9,19	12,22	14,09	15,45	16,49	19,13	23,62	26,30	25,18	25,78	27,23	9,27	15,54	19,71
Capitalisation												4,83			
Encours tous guichets	349,6	352,5	355,6	357,4	358,8	359,8	362,5	367,0	369,7	368,5	369,1	375,4	384,7	391,0	395,1

LDDS en Md€	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	janv-23	févr-23	mars-23
Collecte nette du mois	0,55	0,54	0,65	0,42	0,16	0,25	0,48	0,78	0,47	0,29	0,43	1,24	1,95	1,90	1,82
Collecte nette cumulée	0,55	1,09	1,73	2,16	2,32	2,57	3,05	3,84	4,30	4,59	5,02	6,26	1,95	3,85	5,67
Capitalisation												1,73			
Encours tous guichets	126,8	127,4	128,0	128,5	128,6	128,9	129,4	130,1	130,6	130,9	131,3	134,3	136,2	138,1	140,0

Caisse des dépôts – 21 avril 2023 – [Communiqué complet](#)

On en parle - Revue du web

Logement

Les trois rapports du CNR Logement seront officiellement « restitués » à Olivier Klein le 9 mai
« Une vingtaine » des propositions qu'ils contiennent seront retenues par Olivier Klein et remontées à l'Élysée, qui doit centraliser les propositions de chaque volet du CNR et choisir lesquelles appliquer ou expérimenter, ajoute-t-on au ministère. « Les autres propositions continueront de nourrir la réflexion du ministre ». (Source [AFP/Maire info-AMF](#))

Habitat indigne

Voir en sous-rubriques « Questions parlementaires/Réponses ministérielles » et « jurisprudences » quelques données et analyses...

Mouvement HLM

Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH :

« le gouvernement doit arrêter de tergiverser et doit agir »

Emmanuel Macron « n'a pas été capable de dire un mot sur le logement (...), qui est une préoccupation majeure des Français », a déploré Emmanuelle Cosse, en introduction de son point presse organisé ce 18 avril. La situation du logement est grave et « le gouvernement doit arrêter de tergiverser et doit agir », a déclaré, visiblement exaspérée, la présidente de l'Union sociale de l'habitat (USH), alors que, entre autres, les décisions à la suite des propositions du Conseil national de la refondation (CNR) Logement étaient toujours attendues...

Beaucoup de réunions sur la convention 2023-2027 Etat-Action Logement, le Pacte de confiance, le nouveau Plan Logement d'abord, ou encore le CNR, mais « cela ne se cristallise sur rien »...

Au fil des mois, voire des années, les réunions sur le logement se sont enchaînées, mais « cela ne se cristallise sur rien », déplore-t-elle. Que ce soit pour la nouvelle Convention quinquennale 2023-2027 Etat-Action Logement ; le Pacte de confiance pour le logement social, annoncé par la Première ministre Elizabeth Borne en juillet 2022 ; le nouveau Plan Logement d'abord (NDLR : annoncé en septembre 2022 au congrès HLM de Bordeaux) ; ou encore le CNR Logement, dont les conclusions ont été remises « il y a un mois ».

« Personne n'a de nouvelles sur les négociations avec Action Logement », et c'est gênant car « on est en avril et on ne sait pas sur quelles bases les opérations 2023 pourront être montées », indique-t-elle, à titre d'exemple.

Pour le Pacte de confiance, « il y a eu plusieurs réunions, mais nous n'avons jamais pu avoir de discussions sur le cadre financier », déplore-t-elle.

Quant au CNR Logement, vu qu'il y a eu, en 2021, les propositions de la Commission Rebsamen sur la relance durable de la construction, « on n'avait même pas besoin de se réunir », glisse-t-elle au passage (1)...

Pour la présidente du mouvement HLM, le manque de décisions de l'Etat est particulièrement préjudiciable alors que la situation du logement se dégrade pour les opérateurs et pour les ménages. Les organismes de

logement social sont volontaires, tant au niveau de la production que des rénovations, répète-elle. « *Encore faut-il que les pouvoirs publics nous accompagnent* », souligne Emmanuelle Cosse, appelant l'Etat à « *mobiliser des fonds gratuits* », à savoir des subventions ou d'autres dispositifs, notamment fiscaux.

La hausse du taux du Livret A, de 0,5 % à 3 % en dix-huit mois, a généré un surcoût de 6 Md€

Les organismes d'HM sont très impactés par la hausse du taux du Livret A, passé de 0,5 % à 3 % en dix-huit mois (2). Cette augmentation s'est traduite par un surcoût de 6 Md€ (3).

« *C'est un phénomène inattendu et très important (...) d'autant qu'il porte sur un montant de dette élevé* », observe Dominique Hoorens, directeur des études économiques de l'USH, « *l'encours étant passé de 80 Md€ il y a vingt ans, à 170 Md€ aujourd'hui* ».

Il y a eu l'effet du Plan de cohésion sociale, annoncé en 2004 par Jean-Louis Borloo, mais, ces dernières années, « *on a utilisé énormément le recours à la dette pour faire passer les mesures de l'Etat* », rappelle Emmanuelle Cosse...

Et les recettes ne suivent pas. : « *La hausse des loyers HLM (...) a été capée à 3,5 % pour 2023 et 2024 (...) mais c'est beaucoup plus bas que l'inflation* » et dans le même temps, les coûts de production et de rénovation progressent, eux, encore plus vite que l'inflation souligne-t-elle encore.

Flécher le 1,3 Md€ de la RLS sur la décarbonation, estimée à 8,6 Md€ de coût par an jusqu'en 2050...

Pour financer les réhabilitations des bailleurs sociaux d'ici 2050, en répondant aux objectifs de décarbonation, « *il faut 250 Md€, soit 8,6 Md€ par an* », estime Emmanuelle Cosse.

Aussi, dans ce contexte, elle propose que la Réduction de loyer de solidarité (RLS) - 1,3 Md€ en 2023, cette fois quasi sans mesure compensatoire -, « *soit rendue aux bailleurs dans un objectif de décarbonation (...) et pourquoi pas, une TVA à 2 % pendant la période de décarbonation* » (4).

« *Si rien ne change (...) à fin 2023, les résultats des OPH et des ESH sont négatifs* », prévient-elle...

La Présidente des HLM déplore le manque d'ambition et de vision de l'Etat, alors que la demande est en hausse et les agréments en berne

Non seulement l'Etat ne prend pas les décisions face à la crise, mais il manque aussi d'ambition et de vision stratégique, estime-t-elle. Dans le logement social, la demande progresse, avec désormais 2,3 millions de demandeurs, dont un tiers en mutation interne. Mais l'offre ne suit pas. Le nombre d'agréments a été de 95 000 en 2022 en France métropolitaine, hors Anru - alors que 250 000 étaient prévus sur 2021 et 2022 -, dont seulement 22 000 en Ile-de-France sur un objectif de 36 000.

« *Les pouvoirs publics eux-mêmes ne veulent pas porter l'ambition de la production* », conclut Emmanuelle Cosse, qui se demande, encore et toujours, « *quelle est la vision du gouvernement sur le logement ?* »...

Martine Vankeerberghen

(1) Emmanuelle Cosse a peu commenté les multiples propositions issues des trois groupes de travail du CNR Logement. Elle s'est toutefois attardée sur l'importance prise par la question du Bail réel solidaire (BRS). « *Plein de gens veulent faire du BRS avec d'autres publics (...). Je suis un peu dubitative. Il faut d'abord qu'il fasse ses preuves* », estime-t-elle. D'autant que « *le BRS, avec la hausse des taux, cela ne marche plus aujourd'hui* ». Elle est aussi opposée à la proposition de supprimer le PSLA et de le remplacer par le BRS. Idée qui n'est pas portée par la Fédération des Coop HLM, souligne-t-elle.

(2) Selon le dossier de presse de l'USH, remis le 18 avril, en dix-huit mois, le taux du PLAI est passé de 0,3 % à 2,8 % (multiplié par plus de 9) ; celui du PLUS de 1,1 % à 3,6 % (X plus de 3) ; et celui du PLS, de 1,6 % à 4,1 % (X plus de 2,5).

(3) Selon l'USH, environ 140 Md€ de la dette HLM est indexée sur le Livret A. Avec un taux moyen à 0,5 % en 2021, la charge était de 700 M€. En 2023, avec un taux moyen de 3,3 %, la charge est estimée à 4,6 Md€.

(4) Lors des discussions sur la RLS, « *j'avais proposé qu'elle soit stoppée dès que le taux du Livret A passerait à 2 %* », a également rappelé Emmanuelle Cosse.

A noter : le 83^{ème} congrès de l'USH se tiendra du 3 au 5 octobre 2023, à Nantes, sur le thème « *Toutes nos énergies pour le logement* ».

L'avis 2023 du Conseil social de l'USH sur les regroupements d'organismes d'HLM sera présenté le mercredi 4 octobre, de 11h35 à 12h05, sur le « *Parvis d'Actualités Habitat* ». Un peu court nous semble-t-il, pour un sujet de cette importance...



Martine Vankeerberghen
@MVKUrbanNews

@UnionHlm - point presse : “le Gouvernement doit cesser de tergiverser et doit agir”, répète @emmacosse, présidente de l’Union sociale pour l’habitat (USH). Les réunions s’enchaînent - convention AL, Pacte USH, CNR... -, mais “rien ne cristallise”..



<https://twitter.com/MVKUrbanNews/status/1648262695630536710>

Autres acteurs Action Logement

Action Cœur de Ville 2018-2022 : Action Logement a soutenu 25 200 logements annonce Bruno Arcadipane, son président (Medef), en direct de Pau, « première de France » en terme de performance...

« La performance de Pau est la première de France », estime Bruno Arcadipane, président d’Action Logement Groupe (ALG), qui a donc décidé d’y présenter, le 24 avril 2023, lors d’un point presse, le bilan national du volet logement d’Action Cœur de Ville 2018-2022, aux côtés de sa directrice générale, Nadia Bouyer, et de François Bayrou, maire de cette ville des Pyrénées-Atlantiques, et très discret [Haut-commissaire au Plan](#)... Quelque 25 200 logements ont bénéficié de ce plan en faveur de la revitalisation des centres de 235 villes moyennes mobilisant, notamment, 5 Md€ apportés la Banque des Territoires, l’Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat (Anah) et Action Logement, qui y a consacré 1,4 Md€ en cinq ans, a précisé Bruno Arcadipane (1).

Quid de la convention ALG ? « Le frein majeur (...), c'est certainement le fait qu'il y a beaucoup de discussions », avec, aussi, le CNR et le Pacte de confiance HLM, estime Bruno Arcadipane...

Interrogé par HLC sur les causes des retards de la convention 2023-2027, il rappelle que « les freins, il y a en a eu plusieurs... Si non, on aurait déjà signé depuis bien longtemps ».

« La convention quinquennale passée (...) s'est terminée en décembre 2022 (...) mais « nous avons toute l'année 2023 pour en signer une toute nouvelle », tempère-t-il.

Aujourd'hui, « le frein majeur à mettre sur la table, c'est certainement le fait qu'il y a beaucoup de discussions. (...). Il y a un Conseil national de la refondation (CNR) spécifique Logement qui n'a pas encore abouti. La Première ministre a demandé qu'on signe un Pacte de confiance avec le monde HLM, plus la convention quinquennale. Le tout en même temps fait que cela prend beaucoup de temps... », résume-t-il.

Bruno Arcadipane se dit toutefois « assez convaincu de pouvoir signer, dans les prochaines semaines, une convention, qui sera à la fois très dynamique pour le groupe Action Logement, mais surtout pour l'ensemble du secteur du logement social et abordable ».

Et de conclure : « nous souhaitons tout particulièrement, dans cette période de crise de la construction (...), être un amortisseur important ». D'où l'importance, notamment pour préserver l'emploi dans la construction, « de signer vite cette convention quinquennale », prévient-il.

Martine Vankeerberghen

(1) L'année 2022 a été marquée par une accélération du programme ACV pour Action Logement, avec 653 opérations nouvelles financées sur un total, pour la période, de 1 377. Les filiales immobilières et Action Logement Services ont, quant à elles, investi 2,3 Md€ dans les villes aidées. Ce qui y porte l'effort global du Groupe à 3,8 Md€ depuis 2018.

(2) ALG a inscrit, dans son budget 2023, 250 M€ pour le programme ACV numéro 2.

Avec plus de 25 000 logements financés en 5 ans, Action Logement dresse le bilan très positif du programme Action Cœur de Ville – Communication institutionnelle

NdR : Il faut bien constater que l'intervention d'ALG dans le programme ACV n'est guère mise en avant par les Pouvoirs publics : exemple [ICI](#)...

(Citation) Dans l'attente de la finalisation de la Convention Quinquennale permettant de s'inscrire dans une visibilité pluriannuelle, les Partenaires sociaux ont inscrit un budget annuel de 250 M€ au titre d'ACV.

NdR : Ce mode de fonctionnement, ayant l'apparence de la négociation contractuelle, illustre encore une fois ses limites. Plus d'un trimestre est ainsi passé depuis le terme de la convention précédente... Il est vrai qu'entre le Groupe et l'Etat, les sujets de frictions sont nombreux...

Dernière(s) heure(s)

Lire ci-dessus l'article de notre journaliste (point presse en distanciel de ce lundi matin même)

ALG – 24 avril 2023 – [Communiqué complet](#)

Marchés

Taux d'intérêt/financements



UN TAUX MOYEN QUI FRANCHIT LA BARRE DES 3% EN MARS

Au 1er trimestre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 2.84 %.

Il franchit la barre des 3% en mars et s'établit à 3.12 % en taux provisoire à mi-avril.

Depuis le début de l'année, la hausse du taux moyen est rapide, de 23 points de base (pdb) par mois, avec dans son sillage les fortes revalorisations du taux d'usure et sa mensualisation à compter du 1er février.

Déjà en 2022, les taux s'étaient accrus, en moyenne +11 pdb par mois. Le rythme s'était relevé en cours d'année en réponse aux déséquilibres économiques et monétaires nés du déclenchement de la guerre en Ukraine, d'abord bridé, du fait d'un taux d'usure faiblement revalorisé, puis de 15 pdb par mois au 4ème trimestre, à la suite d'une revalorisation plus forte du taux d'usure.

Crédit Logement/CSA – 18 avril 2023 – [Dossier complet](#)

Tendances

Construction, demande des ménages, effet du DPE et perspectives de prix. Où va l'immobilier résidentiel en 2023-2024 ?

Le niveau de construction devrait encore diminuer

Moins de 350 000 mises en chantier en 2024...

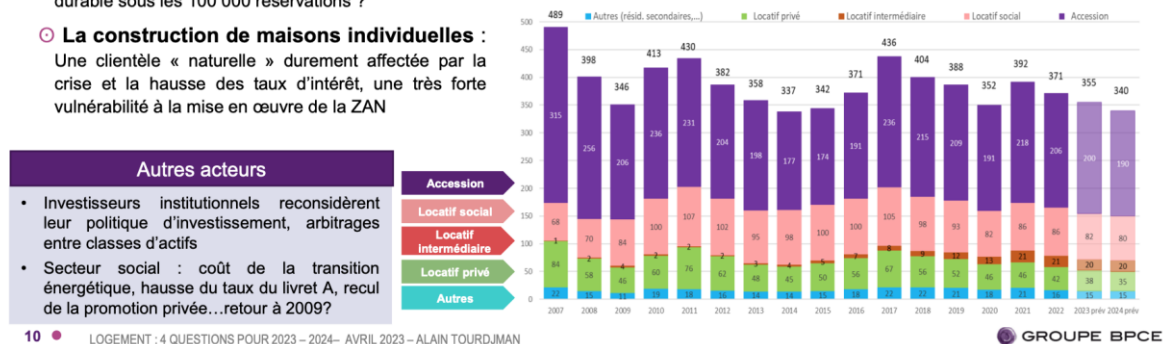
○ De nouvelles contraintes structurelles

- **Foncier** : Effet croisé de la fin des grandes ZAC (fragmentation de l'offre de foncier), de la mise en œuvre de la ZAN et de politiques de limitation de la densité dans les grandes villes qui réduisent les autorisations en secteur très dense et en secteur diffus
- **Prix** : un effet de ciseau entre la hausse du prix des intrants, du coût du travail, du financement de l'exploitation et du stock, des attentes liées à la qualité de l'habitat, du prix toujours élevé du foncier et la baisse de la solvabilité des ménages
- **Politique du logement** : des aides centrées sur la rénovation et la transition énergétique mais un sursaut possible du PTZ ?

○ La promotion immobilière : Une offre contrainte par le foncier, une demande réduite des investisseurs et des acquéreurs : retour durable sous les 100 000 réservations ?

○ La construction de maisons individuelles :

Une clientèle « naturelle » durement affectée par la crise et la hausse des taux d'intérêt, une très forte vulnérabilité à la mise en œuvre de la ZAN



Groupe BPCE – Etudes et prospective - [Lire la note](#) – [Présentation complète de l'étude](#) (diaporama)

Développement durable

Acceptabilité des zones à faibles émissions mobilité : lancement d'une consultation en ligne

[Consultation en ligne](#)

Territoires

Politique urbaine

La Politique de la Ville doit s'inscrire dans l'ambition de Quartiers 2030 voulue par le Président de la République (source : cabinet d'Olivier Klein – 21 avril 2023)

- L'objectif est d'aboutir en 2024 à de nouveaux contrats de ville appelés « [engagements Quartiers 2030](#) »

• 3 axes :

- Le premier axe, c'est une géographie prioritaire actualisée d'ici la fin de l'année (la précédente géographie prioritaire s'appuyait sur les données de 2011 ; on a désormais les données INSEE de 2019). Cette nouvelle géographie prioritaire, elle doit être arrêtée avec souplesse dans la définition locale, puisque c'est les préfets qui vont dessiner cette géographie prioritaire avec les élus, éventuellement hors zonage, pour des interventions périodiques

- Le 2^{ème} axe, c'est une contribution citoyenne renouvelée organisée par les travaux de la [Commission Mezmache](#) (« les 100 jours des quartiers »)

- Le 3^{ème} axe, c'est une contractualisation resserrée sur les priorités locales : ces futurs contrats de Ville prendront la forme de conventions pluriannuelles d'objectifs (CPO)

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

« **Il faut repolitiser la question du logement** »

<https://www.mediapart.fr/journal/france/220423/il-faut-repolitiser-la-question-du-logement>

Le logement doit être la nouvelle "grande cause nationale", selon le président du Medef

<https://www.nicematin.com/immobilier/le-logement-doit-etre-la-nouvelle-grande-cause-nationale-selon-le-president-du-medef-843145>

L'habitat social est au cœur de la ville et de la vie des gens

<https://www.pole-emploi.org/accueil/actualites/2023/lhabitat-social-est-au-coeur-de-la-ville-et-de-la-vie-des-gens.html>

Éric Lombard (Caisse des dépôts) : «Je rêve d'un contrat social renouvelé plus solidaire»

<https://www.boursorama.com/bourse/actualites/eric-lombard-caisse-des-depots-je-reve-d-un-contrat-social-renouvele-plus-solidaire-efdb1267c65a84bf6bbe686534440118>

Action logement et régions de France s'engagent en faveur de la lutte contre les fractures sociale et territoriale

<https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-et-regions-de-france-s-engagent-en-faveur-de-la-lutte-contre-les-fractures-0>

DPE : les diagnostiqueurs demandent à être davantage contrôlés

<https://www.batiactu.com/edito/diagnostic-performance-energetique-il-faut-nous-controler-66138.php>

CGLLS et Banque des Territoires renouvellent leur partenariat « historique »

https://www.linkedin.com/posts/caisse-de-garantie-du-logement-locatif-social_hlm-logementsocial-activity-7054463532062388224-Rn3i/

L'Espagne et le Portugal s'attaquent à la crise du logement

https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/04/19/l-espagne-et-le-portugal-s-attaquent-a-la-crise-du-logement-6170218_3234.html

Véronique Bédague, PDG de Nexity : « Le logement subit un choc d'une violence folle »

NdR : V. Bédague est censée co-animer le CNR Logement avec Christophe Robert de la Fondation Abbé-Pierre...

<https://www.lejdd.fr/economie/veronique-bedaque-pdg-de-nexity-le-logement-subit-un-choc-dune-violence-folle-135036>

Ecoles d'architecture en crise : la ministre Rima Abdul Malak répond

<https://www.batiactu.com/edito/ecoles-architecture-crise-ministre-rima-abdul-malak-66146.php>

ZAN : le Sénat alerte sur l'urgence d'un consensus pour la « résilience environnementale »

<https://www.maire-info.com/zan/zan-senat-alerte-sur-urgence-dun-consensus-pour-la-resilience-environnementale--article-27419>

L'État va mesurer les consommations réelles d'énergie des logements rénovés

<https://www.actu-environnement.com/ae/news/etude-mesure-consommations-reelles-energie-logements-renovation-energetique-41590.php4>

Ma Prime Rénov' : action en justice contre l'Anah

<https://www.economiamatin.fr/ma-prime-renov-action-justice-anah-immobilier>

Rénovation énergétique : La fraude massive confirmée

<https://www.quechoisir.org/actualite-renovation-energetique-la-fraude-massive-confirmee-n107326/>

Insultes, violences, pourquoi les employés d'un organisme HLM exercent leur droit de retrait pour ne plus travailler dans un quartier de Nîmes

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/gard/nimes/insultes-violences-pourquoi-les-employes-d-un-organisme-hlm-exercent-leur-droit-de-retrait-pour-ne-plus-travailler-dans-un-quartier-de-nimes-2756122.html>

Opération "Wuambushu" à Mayotte : dans le plus grand bidonville de France, les Comoriens redoutent "la guerre civile"

<https://www.francetvinfo.fr/france/mayotte/reportage-operation-wuambushu-a-mayotte-dans-le-plus-grand-bidonville-de-france-les-comoriens-redoutent-la-guerre-civile-5781620.html>

Livret A : les banques montent au créneau pour éviter une nouvelle hausse du taux

NdR : Banques privées et HLM, même combat ?

<https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/livret-a-les-banques-montent-au-creneau-pour-eviter-une-nouvelle-hausse-du-taux-1937135>

L'exécutif engage le "refroidissement de la dépense publique"

<https://www.banquedesterritoires.fr/lexecutif-engage-le-refroidissement-de-la-depense-publique>

Evènements / Manifestations

Retour sur...

11 avril - Web

Présentation du programme "Energie en « commun » animé par le Puca (et Ademe)

<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/webinaire-presentation-du-programme-energie-en-a2725.html>

A venir...

28 avril - Web

Permis de construire en ligne : quelles sont les clés d'une dématérialisation réussie ?

Intercommunalités de France (AdCF)

<https://www.intercommunalites.fr/evenements/webinaire-permis-de-construire-en-ligne-queelles-sont-les-cles-dune-dematerialisation-reussie/>

13 juin – Paris (et Web)

Un urbanisme féministe pour une ville inclusive et solidaire

Un « 5 à 7 » du Club Ville et Aménagement

https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/5_a_7_n_45_juin_2023_ana_falu_cle07ccfe.pdf

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° 1226 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2023 - ® Habitat & Collectivités Locales - **Tous droits réservés**

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).
