

LETTRE DES ADMINISTRATEURS

Décembre 2023

La lettre trimestrielle des administrateurs de la Confédération Générale du Logement



35e Congrès de la CGL



Le 35e Congrès de la CGL a eu lieu du 10 au 12 novembre 2023. Cet événement s'est tenu dans la commune de Martigues dans le sud de la France. Ont pu se tenir l'intervention du Commissaire au Comptes, de nombreux

votes comme celui sur les statuts ou encore celui du Conseil Confédéral, les présentations des différents rapports (financier, d'orientation, moral) et la présentation et échanges sur la position de la CGL concernant l'expulsion.

Au sommaire



MaPrimeRénov' version 2024

Les informations essentielles concernant la version 2024 de MaPrimeRénov'

Page 3



Un projet de loi contre l'habitat dégradé au 1er trimestre 2024

Découvrez le projet de loi contre l'habitat dégradé

Page 5



De la difficulté de trouver un logement social adapté

Les améliorations depuis 2022 et depuis la loi Elan

Page 6



Préconisations du Conseil social de l'USH sur la réorganisation du tissu Hlm

Une table ronde organisée durant le Congrès Hlm a été l'occasion d'interroger : « Quel bilan et quelles perspectives de la réorganisation du tissu Hlm, cinq ans après l'adoption de la loi Elan ? » Le Conseil social de l'USH estime l'objectif « globalement atteint achevées début 2023. Le Conseil social dont ont fait preuve de nombreux orvaleurs sociales par rapport aux consipas positif cependant. « De nombreuses core atteint leur maturité fonctionnelle économies d'échelle attendues ne sont ments dans la réhabilitation énergétique le budget construction. Le Conseil soquinzaine de préconisations pour renHlm « plus efficiente ». Elles sont organune « pause réglementaire » ; adapter les aire ; maintenir l'ancrage territorial des structures pour accompagner les politiques de l'habitat ; conserver les ressources humaines et les emplois des organismes Hlm lors des regroupements. (AEF Info, 06/10/23)



», avec 99 opérations de fusion a salué « l'agilité et la résilience ganismes Hlm en privilégiant les dérations financières ». Tout n'est structures nouvelles n'ont pas en», regrette le Conseil social. « Les pas avérées » et les investisse- vont « sensiblement » impacter cial a conclu son avis par une dre cette réorganisation du tissu isées en quatre axes : effectuer niveaux de décision intermédi-

Les mesures du PLF 2024 pour le logement

Le PLF 2024 comporte un certain nombre de mesures de soutien au logement, à l'aménagement et aux collectivités locales. On retiendra notamment les 19,36 milliards d'euros de crédits pour la mission Cohésion des territoires, 1,6 milliard d'euros d'autorisations d'engagement supplémentaires en faveur des aides à la rénovation énergétique, 68 millions d'euros alloués à MaPrimeAdapt, ou en-

core la pérennisation du dispositif Seconde Vie, qui bénéficiera d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. La réduction du montant des cotisations CGLLS des bailleurs, affectées au Fnap, est reconduite également, tandis que l'État apportera sa caution au dispositif de garantie locative Visale. Enfin, le PTZ est bien prolongé jusqu'en 2027, après recentrage sur le logement collectif en zones tendues. (AEF Info, 27/09/23)



Rapport de David Valence sur la décentralisation de la politique du logement

David Valence, président de la délégation aux collectivités territoriales, vient de remettre son rapport sur la décentralisation de la politique du logement. Elle peut, selon lui, être « une, je dis bien une, des clés de réponses aux difficultés que connaît le secteur du logement. Confier aux collectivités la responsabilité pleine et effective de certains dispositifs publics peut, sous conditions, contribuer à apporter à la politique du logement la cohérence et l'adaptabilité dont nos concitoyens ont besoin. » Il distingue trois fronts sur lesquels agir : « relancer l'acte de construire » en accordant « davantage de responsabilités aux EPCI » ; créer une nouvelle fiscalité locale, « par exemple recréer une forme d'impôt résidentiel qui, selon des modalités qui restent à déterminer, bénéficierait aux communes bâtisseuses par le produit de la taxe perçue sur les nouveaux habitants » ; enfin « accélérer la rénovation du parc de logements en laissant les collectivités, et notamment les AOH, se saisir de la gestion des dispositifs de soutien à l'amélioration de l'habitat ». (AEF Info, 11/10/23)

MaPrimeRénov' version 2024

Le ministre du Logement Patrice Vergriete a ouvert les Rencontres nationales de l'habitat privé à Lille en dessinant les contours de MaPrimeRénov' à compter du 1er janvier 2024. Il a promis « plus de guichets », « plus de conseil » et « plus de sur-mesure ». 4 000 à 5 000 Accompagnateurs Rénov' devraient être recrutés, dans une logique de doublement de la présence de l'Anah sur les territoires. « Il y aura la possibilité, la certitude même, d'avoir un espace conseil partout en France. » Le budget de MaPrimeRénov' sera par ailleurs augmenté de 1,6 milliard d'euros pour atteindre les 5 milliards. Pour bénéficier de cette aide, les propriétaires qui s'engagent dans des travaux de rénovation devront suivre l'un des deux parcours prédéfinis. Le premier devra viser un gain de deux étiquettes DPE minimum via au moins deux gestes



d'isolation et le traitement de la ventilation. Le second concernera les mono-travaux d'installation d'un système de chauffage décarboné. L'accompagnement par un Accompagnateur Rénov' sera obligatoire. À noter également qu'à compter de 2024, MaPrimeRénov' sera élargi aux travaux de confort d'été. La question du reste à charge continue néanmoins de faire débat, la possibilité de coupler MaPrimeRénov' et éco-PTZ ne convainquant pas. Autre point souligné : qu'il s'agisse de ménages très modestes, modestes ou intermédiaires, ce genre de travaux représente un coût certain qu'aucun ne pourra financer sans des aides financières conséquentes. (AFP, 12/10/23 ; Synthèse de presse du 13 octobre au 19 octobre 2023_ n°657 3 actu-environnement.com, 12/10/23 ; France 3 Nord-Pas-de-Calais, 12/10/23 ; La Croix, 12/10/23

De la crise du logement à celle de l'emploi ?



Les Echos relaie l'inquiétude sur le fait que la crise du logement devienne bientôt aussi une crise de l'emploi. Le patron du Medef, Patrick Martin, a lancé un appel au Gouvernement : « Il n'y aura pas de plein emploi si la mobilité des salariés est entravée par l'impossibilité de se loger. » Une étude commandée par Pôle emploi témoigne déjà de difficultés à recruter pour six chefs d'entreprise sur dix. Action Logement met en cause la participation insuffisante des employeurs à l'effort de construction. La présidente de l'USH Emmanuelle Cosse met en garde également : « On est en train d'avoir une politique de réindustrialisation qui porte ses fruits, notamment dans le Nord, et en face, il n'y a plus de logements. On va être dans des schémas où des gens vont être salariés à temps plein et vont vivre dans des mobil-homes. » À l'occasion du Congrès Hlm, le ministre du Logement Patrice Vergriete a reconnu : « Le lien emploi-logement est un sujet qu'il va falloir repenser. Aujourd'hui, des actifs doivent parfois faire une heure de trajet en voiture pour aller au travail. Dans le monde de demain, ça ne sera plus possible. » (Les Echos, 16/10/23)

Le logement social comme réponse au manque de logements étudiants

De plus en plus de bailleurs sociaux développent une offre de logement destinée aux étudiants. Comme l'explique Delphine Baudet-Collinet de la direction des politiques urbaines et sociales de l'USH, ils « développent du logement social étudiant et selon les besoins locaux, certains en font une stratégie de développement à part entière. Mais ils sont confrontés, comme pour le logement social en général, à la difficulté d'accès au foncier et à l'augmentation du coût des opérations immobilières. » Un autre facteur est à prendre en considération, qui assombrit un peu plus encore les perspectives : avec l'interdiction à la location des passoires énergétiques, de nombreuses chambres de bonne en centre-ville risquent d'être retirées de l'offre de location étudiante. (La Croix, 04/10/23)



Vers un report de l'interdiction à la location des passoires énergétiques ?

Pointant l'inflation qui a rebattu les cartes, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire s'est prononcé en faveur d'un report du calendrier concernant l'interdiction à la location des passoires énergétiques dès 2025. « Je considère que tout ce qui a été décidé avant la hausse des taux mérite d'être regardé à nouveau à l'aune de cette crise. Ce qui était possible lorsque l'argent était disponible devient impossible avec des taux aussi élevés. Il faut être très pragmatique et regarder si on peut décaler les calendriers. » Ses propos ont suscité

une levée de boucliers, l'obligeant à un rétropédalage : « [Il] n'est pas question de modifier le calendrier. Il s'agit simplement de réfléchir à la manière dont on peut être plus simple et plus clair pour nos compatriotes. » Le ministre du Logement Patrice Vergriete affirme pour sa part faire « tout » pour « tenir le cap fixé en 2021 dans la loi Climat et résilience ». « Les aides massives déployées en direction du parc privé doivent permettre à la très grande majorité des bailleurs de réaliser les travaux nécessaires. » (AFP, 26/09/23 ;



Le plan Logement d'abord se dote d'un second volet pour 2023-2027

Lancé en septembre 2017, Logement d'abord a eu droit, en juin dernier, à un second volet pour la période 2023-2027. Ce plan, résultat de la promesse électorale d'Emmanuel Macron formulée en 2017, ambitionne de donner un accès direct à un logement pour les sans-abris. Il est pour le moment déployé dans 44 territoires de « mise en oeuvre accélérée » et comporte plusieurs objectifs, comme produire des pensions de famille ou construire des logements sociaux adaptés. Il contient également un volet social, et introduit le concept de « capacité d'habiter », ce qui a entraîné un « changement de pratiques à tous les niveaux ». En effet, la qualité de l'accompagnement social est capitale tout au long du parcours du sans-abri. « L'accompagnement social adapté, dans la durée, est essentiel », confie Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'USH. Ce second volet du plan Logement d'abord devrait poursuivre « les grandes lignes » du programme lancé en 2017. (Géomètre, 10/23)



Le Sénat acte le droit de veto des maires pour l'attribution des logements sociaux

Le Sénat a adopté la proposition de loi renforçant le pouvoir des maires pour l'attribution des logements sociaux. Ils ont toutefois introduit trois amendements : l'instauration d'un droit de veto pour le maire en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ; l'intégration d'un conseiller départemental à chaque commission ; la communication des refus d'attribution aux intéressés par le maire en personne, avec justification de la décision prise. (NewsTank Cities, 13/10/23)

Un projet de loi contre l'habitat dégradé au 1er trimestre 2024

Les maires de Mulhouse et Saint-Denis, Michèle Lutz et Mathieu Hanotin, ont remis leur rapport sur l'habitat dégradé. Leurs propositions s'organisent autour de quatre axes : « amplifier le pouvoir d'agir des collectivités pour des interventions plus rapides, notamment sur le foncier », « faciliter l'intervention des acteurs privés », « améliorer l'accompagnement et la protection des habitants », « accentuer les mesures coercitives envers les propriétaires indécents et les marchands de sommeil ». Il devrait donner lieu à « des mesures règlementaires et financières d'ici à la fin de l'année » et un « projet de loi au premier trimestre 2024 », a fait savoir le ministère du Logement. Autre annonce : le dispositif Denormandie est prorogé d'un an. Parmi les pistes avancées figurent la création d'un régime d'expropriation spécifique aux immeubles irrémédiablement dégradés. Autre souci : faire preuve d'une « tolérance zéro vis-à-vis des marchands de sommeil et des bailleurs de mauvaise foi qui peuvent entraîner des copropriétés dans la spirale de la dégradation ». Selon le rapport des deux maires, 400 000 à 420 000 logements du parc privé, abritant un million d'occupants, sont « estimés potentielle-

ment indignes » en France actuellement. Pour mémoire, lors du Congrès Hlm 2018 à Marseille, le Gouvernement s'était engagé à déboursier 3 milliards d'euros sur dix ans pour en éradiquer 56 000 dans le cadre du plan Initiative Copropriétés. Les maires de Marseille et Saint-Denis sont pour leur part à l'origine d'un « réseau des villes contre l'habitat indigne », qu'ils justifient en ces termes : « Là où les moyens et les outils des collectivités sont souvent insuffisants, ce réseau a pour ambition de réunir petites et grandes villes afin de partager leurs expériences et les difficultés rencontrées dans la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle locale. » Un autre rapport a été remis le 19 octobre, celui du directeur des prêts de la Banque des Territoires Kosta Kastrinidis. Il y recommande, entre autres, la création d'un prêt « inclusif » qui pourrait « être déployé par les acteurs financiers avec un coût d'entrée et de développement réduit, et couvrir d'une manière plus complète les besoins de financement des copropriétés, depuis le pré-financement des aides publiques jusqu'au financement du reste à charge d'un maximum de copropriétaires ».



Patrice Vergriete attend des préfets leurs contrats territoriaux pour le logement social

Les préfets de région et de département ont reçu du ministre du Logement un courrier daté du 11 octobre leur demandant de préparer leurs « contrats territoriaux pour le logement social ». L'ambition de Patrice Vergriete est « que soient signés dans les prochaines semaines des contrats territoriaux associant l'État, les élus locaux du bloc communal, les bailleurs sociaux du territoire et les représentants locaux du groupe Action Logement ». Les quatre « objectifs » les régissant sont déjà fixés : production de logements sociaux et intermédiaires, rénovation du parc social existant, mise en oeuvre d'une politique de mobilité résidentielle et déploiement de personnels de proximité dans les immeubles et services aux locataires. Dans son courrier, le ministre détaille chaque objectif et précise que ces contrats



territoriaux seront « complémentaires » des contrats de mixité sociale. L'Association des Maires de France a vivement réagi : « Cette démarche d'exclusion des communes est incompréhensible, car elle fait fi et ignore la réalité de l'implication des maires dans la politique du logement et du logement social en particulier. » L'AMF rappelle encore que les communes sont les « premiers partenaires des bailleurs sociaux » et les « premiers partenaires financiers du logement social ». Et de conclure : « Il serait paradoxal que seules les intercommunalités s'engagent sur des objectifs de production et de rénovation du parc social quand les communes en supportent très majoritairement la charge financière. » Cette missive du ministre est perçue comme un mauvais présage alors que doivent s'ouvrir des discussions sur la décentralisation de la politique du logement. (banquedesterritoires.fr, 23/10/23 ; AEF Info, 24/10/23)

De la difficulté de trouver un logement social adapté

Trouver un logement social adapté relève du parcours du combattant. Manque de logements disponibles, ou bien inadaptation au handicap de la personne. En 2018, la loi Elan a ramené de 100 % à 20 % la part de logements accessibles imposés dans neufs. Depuis 2022 toutefois, les nues prioritaires au Dallo. Un pas reste néanmoins insuffisant. Thurbaines et sociales de l'Union s'occupe d'une autre problématique liée locataire s'en va, le logement est vataire qui peut être la commune, s'appuient sur des règles de priorides candidats. Selon ces règles de femme victime de violence, une personne âgée en difficulté... Le bailleur peut indiquer que le logement est adapté à tel ou tel handicap, mais il faut trouver un demandeur qui correspond. Compte tenu de l'importance des besoins, on ne peut pas laisser un logement vide le temps de trouver la bonne personne. » (nouvelobs.com, 19/10/23)



les constructions de bâtiments personnes handicapées sont reconen avant après un grand recul, qui erry Asselin, directeur des politiques ciale pour l'habitat (USH), témoigne aux règles d'attribution : « Lorsqu'un orienté par le bailleur vers un résereAction Logement ou l'État, lesquels té nationales et locales pour flécher priorité, le logement peut aller à une

Rappel aux administrateurs :

Ne votez jamais pour les augmentations de loyers;

Abstenez-vous ou votez contre le budget

Abstenez-vous pour le vote du salaire du directeur général;

Abstenez-vous ou ne participez pas au vote si votre bailleur vous demande de voter un paln d'augmentation des provisions de charge suite à l'augmentation des prix de l'énergie.



01 40 54 60 80



www.lacgl.fr



info@lacgl.fr



29 rue des Cascades,
75020 Paris

