

Lettre d'information rapide de **L'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°75 – Mardi 13 avril 2010
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

Edito

Le secteur de l'habitat n'est pas épargné par une actualité législative surabondante. Si certains textes correspondent à des objectifs que nous partageons et constituent des opportunités en faveur d'avancées pour le logement social, d'autres peuvent être porteurs de risques : nous entendons être vigilants et volontaires sur les points majeurs, et l'action de l'Union, qu'il est souhaitable de voir relayée par des contacts locaux avec les parlementaires, est dans ce domaine très importante.

Pierre Quercy, Délégué général

Actualité législative

Pas moins de six lois, en cours d'examen dans les deux chambres, comportent des dispositions ayant un impact sur le secteur Hlm.

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Projet de Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) :

pour ce texte qui sera débattu à l'Assemblée à partir du 6 mai, l'Union a demandé des améliorations par rapport au texte du Sénat concernant la consultation des organismes pour l'élaboration des SCOT, l'accession sociale dans des logements performants énergétiquement, les certificats d'économie d'énergie et le développement de l'énergie photovoltaïque (fiscalité), ainsi que les réseaux de chaleur.

Projet de loi relatif au Grand Paris : l'Union a demandé une meilleure prise en compte des enjeux du logement alors que ceux-ci étaient entièrement absents du projet initial. Après une ouverture à la problématique de l'équilibre social de l'habitat à l'Assemblée, le texte vient d'être examiné au Sénat par une commission ad hoc, qui a auditionné l'Union et l'AORIF. La commission et son rapporteur, M. Jean-Pierre Fourcade, ont nettement renforcé la place du logement dans le texte qui a été débattu en séance publique du 6 au 8 avril.

Projet de loi organique relative au Conseil Economique, social et environnemental

(CESE) : le projet du gouvernement ne comporte aucune place pour le logement, alors même que les pouvoirs de ce conseil ont été renforcés par la réforme de la constitution. L'Union a donc proposé une modification tendant à obtenir un siège pour représenter le Mouvement Hlm. Grâce à une mobilisation conjointe de l'Union et des associations régionales, et à l'intérêt rencontré du côté du parlement, de nombreux députés ont repris cette proposition, mais le gouvernement a refusé la totalité des amendements déposés sur ce projet de loi lors de son examen en séance publique le 6 avril. Il convient donc de maintenir la mobilisation en vue de l'examen du texte au sénat, afin de permettre de mieux assurer la présence du logement social à la fois au niveau national et également dans les conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux, qui devraient être composés selon des règles identiques à celles du CESE.

Proposition de loi portant simplification et amélioration du droit dite

« Warsmann » : cette proposition de loi qui est en cours d'examen par la Commission des lois du Sénat comporte de très nombreuses dispositions, dont certaines concernent l'urbanisme et le foncier (réforme du droit de préemption) et d'autres visent à simplifier la création et le fonctionnement des GIP. Cet texte devrait être l'occasion pour l'Union de proposer des améliorations pour faciliter les différents types de coopération entre organismes (GIE, relations « mère-filles », prêts entre organismes, prévention des risques pénaux, etc.). La date d'examen en séance publique n'est pas encore fixée.

Proposition de loi sur les sociétés publiques locales : cette proposition de loi est sur le

bureau du Sénat. Elle pérennise et élargit les compétences des SPL d'aménagement (SPLA) et crée les SPL pour tous les domaines de compétences des collectivités locales. L'Union estime dangereux que ces sociétés puissent avoir une activité dans le secteur du logement social en étant exonérées des contraintes qui s'imposent aux organismes Hlm, et proposera que l'on précise que cette compétence est exclue.

Projet de loi dite LOPPSI (sécurité intérieure) : ce texte, qui est actuellement au Sénat, vise notamment à renforcer considérablement la vidéo surveillance, le logement social étant entre autres concerné. La date d'examen en séance publique n'est pas fixée.

Projet de loi portant réforme des collectivités territoriales : l'Union a proposé des améliorations à ce texte visant à faire prendre en compte les enjeux d'équilibre social de l'habitat pour le schéma départemental de coopération intercommunale, et insiste pour que le logement puisse rester une compétence partagée entre collectivités autour d'un chef de file, et pour que des financements croisés puissent se poursuivre. En effet l'alternative à la compétence partagée est la compétence exclusive, qui aurait pour effet probable d'écartier le département et la région de toute intervention dans le logement.

Préparation des Etats Généraux du Logement

Les organisations pilotes de la démarche se sont mises d'accord sur une plate-forme d'une quinzaine de propositions qui leur sont communes. Ces propositions concernent :

- L'organisation des compétences des pouvoirs publics et le rôle et la place des autres acteurs de l'habitat, ainsi que l'amélioration de l'efficacité des aides publiques ;
- L'offre de logement avec un accent important mis sur le foncier et des propositions concernant le locatif social et privé, l'accession et l'activation des logements existants ;
- L'aide aux ménages pour se loger dans la mixité sociale, se maintenir dans leur logement, avec une attention portée aux jeunes.

Ces propositions serviront de trame au déroulement de la journée du 4 mai à la Mutualité à Paris, où sont attendues de nombreuses personnalités représentant les partenaires de la manifestation, le gouvernement et le parlement. Mais cette journée, si importante soit-elle, constitue une étape : les propositions resteront à affiner et devront donner lieu à des discussions, à la fois avec les pouvoirs publics pour leur traduction effective, ainsi qu'avec les acteurs des territoires pour les compléter et les ajuster aux situations locales.

Circulaire pour l'accès au logement des personnes hébergées à la fin de l'hiver

Une circulaire relative à la définition d'objectifs pour l'accès au logement des personnes hébergées et à la sortie de l'hiver, a été adressée le 19 mars dernier par Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu aux préfets de régions et de départements. Cette circulaire prévoit :

- La fixation dans chaque département d'ici au 15 avril d'un objectif d'accès au logement des personnes hébergées pour 2010 qui devra être au moins de 25% des places d'hébergement. Pour ce faire devront être définis des critères de la capacité à accéder au logement.
- La mobilisation du parc social par les préfets par le biais du contingent prioritaire, de celui d'Action Logement et des autres réservataires dans le cadre d'un accord collectif d'attribution.
- La mise en place d'un comité de suivi de la réalisation des objectifs associant bailleurs sociaux et gestionnaires de structures d'hébergement ;
- La recherche de solution d'hébergement ou de logement pérenne de personnes accueillies pendant la période hivernale, qu'il convient « d'accrocher » au système de prise en charge avec l'objectif de fermeture des places ouvertes exceptionnellement pendant l'hiver.

La circulaire propose en annexe une méthode de comptabilisation des relogements.

Ce texte s'inscrit dans le cadre de la politique du « Logement d'abord ». Il propose une démarche de concertation sur les territoires, mais vient se superposer à des dispositifs en cours de mise en place, les PDAHI (plans départementaux d'accueil, d'insertion et d'hébergement) et les SIAO (services intégrés d'accueil et d'orientation) ce qui ne

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Contact :

Juliette Furet - 01 40 75 79 71

favorise pas leur lisibilité sur les territoires. Par ailleurs, les PDALPD et les FSL ne sont pas cités, alors qu'ils doivent jouer un rôle important dans ce domaine.

Prochaine enquête « Occupation du parc social » (OPS) : 1^{er} janvier 2012

La loi Warsmann du 12 mai 2009 fait obligation à l'Etat de présenter tous les deux ans au parlement un rapport sur la situation du logement en France (article L101-1 du CCH).

Ce rapport doit comporter notamment des informations sur l'occupation des logements Hlm, obtenues à partir de l'enquête « Occupation du parc social » (article L442-5 du CCH).

Compte tenu d'un nécessaire changement d'outil informatique du ministère et des nombreuses modifications actuellement en cours sur les systèmes d'information dans les organismes, l'administration a décidé que la prochaine enquête établira la situation de l'occupation du parc social au 1^{er} janvier 2012. La remontée d'information vers l'administration se ferait alors au premier semestre 2012. L'enquête sera ensuite réalisée tous les deux ans et non plus tous les trois ans.

Contacts :

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Maxime Chodorge - 01 40 75 68 64

Publication des résultats des adjudications des enveloppes PLS, PLI et PSLA pour 2010

Le ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi a reconduit, par adjudications organisées le 29 janvier dernier et publiées courant mars, la procédure de refinancement des prêts PLS, PLS privés, PLI et PSLA sur les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts. Les montants proposés des enveloppes, en hausse par rapport à 2009 notamment pour le PLS et le PSLA, ont été souscrits entièrement par les banques qui ont offert des niveaux de marge moins élevés que l'année dernière. Les taux proposés aux organismes Hlm, indexés sur livret A, issus de l'adjudication, avoisinent respectivement, 2,35% pour le PLS, 2,65% pour le PLI, 2,25% pour le PSLA, pour un taux du livret A à 1,25%.

A noter que cette année, le Crédit Mutuel détient l'enveloppe la plus importante de PLS à distribuer (près de 30% de l'enveloppe globale) et plus de la moitié de l'enveloppe PSLA refinancée sur fonds d'épargne.

Une note plus détaillée sur les résultats de l'adjudication des enveloppes PLS, PLI, PSLA est disponible sur l'espace professionnel du site de l'Union à la rubrique « Economie et Finance » : www.union-habitat.org/eco

Contact :

Marielle Thomas - 01 40 75 68 65

Décisions de hausses de loyer pour 2010 : + 1,3%

L'enquête de l'Union et des fédérations sur les décisions de hausses de loyer permet de prévoir, qu'entre juillet 2009 et juillet 2010, le loyer principal moyen augmentera de 1,3%, en cumulant hausses appliquées au 1^{er} janvier 2010 et au 1^{er} juillet 2010. C'est l'équivalent de la variation de l'IRL du 2^e trimestre 2009 (1,31%), valeur habituellement prise pour référence, et légèrement supérieure à la valeur de 1% recommandée par le ministère en charge du logement.

On peut également calculer que la recette 2010 des organismes Hlm au titre des loyers augmentera de 1,6 % par rapport à la recette 2009 (hors nouvelles mises en location et hausses pour travaux).

L'ensemble des résultats est disponible sur l'espace professionnel du site de l'Union à la rubrique « Economie et Finance » : www.union-habitat.org/eco

Contacts :

Dominique Hoorens - 01 40 75 70 27

Maxime Chodorge - 01 40 75 68 64

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux : adaptez vos systèmes d'information pour le 1^{er} janvier 2011

Pour mémoire, selon l'article 112 de la loi MOLLE, les organismes Hlm possédant plus de 1 000 logements devront alimenter informatiquement le nouveau répertoire à partir du 1^{er} janvier 2011 (du 1^{er} janvier 2012 pour les autres). Ce répertoire remplacera l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS).

On peut trouver des informations détaillées nécessaires à ce projet (textes réglementaires et spécifications techniques) dans la rubrique consacrée de l'espace « Economie et Finance » du site professionnel de l'Union et sur le site Observation et Statistique du MEEDM dans l'espace dédié aux bailleurs sociaux.

Par ailleurs, les associations régionales pourront organiser une réunion d'information sur le nouveau répertoire en présence du statisticien régional de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Contacts :

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Maxime Chodorge - 01 40 75 68 64

Enquête sur l'amélioration thermique du patrimoine

Afin de suivre la mise en œuvre de l'accord signé avec l'Etat en février 2009, une enquête rapide vient d'être lancée par l'Union auprès des organismes pour connaître leurs perspectives de dépôt, auprès de la Caisse des dépôts, de dossiers d'amélioration thermique du patrimoine des catégories E, F, G.

L'objectif de 40 000 logements financés par l'éco-prêt a été atteint à fin 2009. Pour 2010, l'objectif est de 60 000 logements.

Contact :
Frédéric Paul - 01 40 75 78 74

Des détecteurs de fumée obligatoires dans les logements et des mesures de sécurité dans les parties communes sous cinq ans

Après plus de cinq ans de débat entre les deux assemblées, auxquels l'Union sociale pour l'habitat a été largement associée, les travaux se sont concrétisés par la loi du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

Il revient à l'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, d'installer, sous cinq ans, au moins un détecteur de fumée normalisé. Il veille à son entretien et à son bon fonctionnement. Il notifie cette installation à son assureur.

Pour les locations saisonnières et les foyers, ces obligations incomberont au propriétaire.

Une nouveauté a été introduite dans la dernière version du texte : le décret qui définit les caractéristiques techniques de l'installation du détecteur, fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. Ceci n'est pas sans incidence pour les organismes de logement social, aussi bien en termes techniques et financiers qu'en termes de délais. L'Union a demandé à être associée à l'élaboration de ce décret qui devrait être publié sous 6 mois.

Contact :
Raphaël Besozzi - 01 40 75 50 72