

# Lettre d'information rapide de **l'Union**

**L'Union sociale pour l'habitat** -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°73 – Vendredi 12 février 2010  
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## **Edito**

*Les objectifs de production de logements locatifs sociaux par région sont maintenant connus. Un plus grand centrage sur les zones très tendues, et en particulier l'Ile-de-France, a été opéré. A l'inverse, les objectifs ont été réduits dans d'autres régions mais de manière plus modérée que ne le laissaient présager les propos du ministre. En revanche, la réduction des moyens budgétaires que nous avons à plusieurs reprises dénoncée se traduit partout par une baisse de l'aide unitaire par logement. S'il faut continuer à viser des objectifs ambitieux pour le Mouvement Hlm, les montages financiers vont être d'autant plus difficiles à mettre sur pied que les collectivités territoriales sont rendues prudentes tant par la conjoncture que par la réforme territoriale.*

*Pierre Quercy, Délégué général*

## **Programmation 2010**

Le ministre en charge du Logement a présenté le 3 février les objectifs et les axes de la politique du logement social pour 2010. Il considère que le plan de cohésion sociale a permis d'accomplir un rattrapage global. Toutefois, il lui apparaît nécessaire, et cela était le souhait de l'Union depuis deux ans, de mieux territorialiser les efforts de l'Etat. Pour 2010, l'objectif de production porte sur 130 500 logements, dont 65 500 PLUS, 27 500 PLAI, 37 500 PLS. Les objectifs sont fixés dans le cadre d'une diminution globale de la ligne fongible que l'Union avait dénoncée lors de l'examen par le Parlement du budget de l'Etat. Cette diminution n'est pas cohérente avec l'objectif de construire davantage dans les zones tendues, où les coûts du foncier sont plus élevés. La nouvelle programmation prévoit une hausse conséquente de la production en Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Côte-d'Azur. Cette répartition territoriale engage une évolution qui devrait se poursuivre en 2011. Le ministre a également annoncé un programme d'achat de 3 000 logements vacants en diffus en Ile-de-France en partenariat avec les organismes Hlm. Les objectifs de production et les dotations pour chaque région ont été communiqués aux Associations régionales.

**Contact :**  
Frédéric Paul - 01 40 75 79 14

## **La mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dans le logement social**

La loi du 3 juillet 2009 dite « Grenelle 1 » prévoit notamment la rénovation énergétique sur la période 2009-2020 des 800 000 logements les plus consommateurs du parc du logement social. Il s'agit des logements classés E, F, G (au sens de l'étiquette énergétique) dont la consommation énergétique est supérieure à 230kWh/m<sup>2</sup>/an, l'objectif étant de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150kWh/m<sup>2</sup>. Le calendrier de mise en œuvre prévoit 40 000 logements en 2009, 60 000 en 2010 et 70 000 ensuite.

**Contact :**  
Daniel Aubert - 01 40 75 78 25

### **Bilan de l'année 2009**

Le Mouvement Hlm s'est mobilisé dès la signature des conventions du 26 février 2009 entre l'Etat et l'Union d'une part, et l'Etat et la Caisse des dépôts d'autre part, relatives à la mise en place de l'éco-prêt logement social.

Les résultats au 31 décembre sont les suivants :

- Près de 35 000 logements (dont 16% en PNRO) ont mobilisé l'éco-prêt.
- Le montant total de travaux prévu est de 945 M€.
- L'économie induite est évaluée à 376 millions de Kwh et la réduction des

émissions de gaz à effet de serre à 65 900 tonnes de Co<sup>2</sup>.

#### **Le financement des opérations repose sur :**

- 70% de prêts (dont 45% d'éco-prêts et 25% d'autres prêts) ;
- 18% de subventions (dont 8% de la part des collectivités) ;
- 12% de fonds propres.

#### **Perspectives 2010**

La mobilisation doit se poursuivre en 2010. Aucun financement complémentaire n'ayant pu être obtenu au titre du Grand Emprunt, les négociations se poursuivent avec les pouvoirs publics et la Caisse des dépôts pour étendre les dispositions de l'éco-prêt à des logements de la catégorie D.

Suite à diverses interventions de l'Union (dans le cadre de la discussion sur la loi Grenelle II), de nouvelles mesures législatives sont attendues concernant les certificats d'économie d'énergie, les modalités de dégrèvement de TFPB, la production d'électricité photovoltaïque, la compétitivité des réseaux de chauffage urbain.

### **Outre-mer : la production de logement social avec défiscalisation**

Suite à la publication du décret du 17 janvier 2010 fixant les modalités d'application de la défiscalisation dans le secteur locatif social outre-mer, un rescrit concernant l'extension des avantages de TVA et d'exonération de TFPB vient d'être pris par le ministère de l'Economie et des Finances en faveur d'une société à La Réunion.

De nombreuses opérations de ce type sont en cours avec l'appui technique des services de l'Union et de la mission Outre-mer suite à un récent séminaire professionnel. Une veille juridique et fiscale continue vise, de plus, à garantir une meilleure sécurité de mise en œuvre.

**Contact :**

Mahieddine Hedli - 01 40 75 79 32

### **ANRU : mise en place de la délégation élargie**

Le conseil d'administration de l'ANRU du 2 décembre 2009 a arrêté le principe d'une délégation élargie auprès des délégués territoriaux pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine conventionnés. Cette délégation est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'Union sociale pour l'habitat qui, dès 2006, a mis en avant la nécessité d'une mise en œuvre des conventions au plus près du terrain, se félicite de cette décision.

La délégation élargie donnée aux délégués territoriaux va permettre une simplification des modalités d'instruction des dossiers qui est très attendue par les organismes Hlm. Elle va également donner plus de souplesse à la mise en œuvre des projets et à leur adaptation aux contraintes locales. Cette délégation porte en effet sur la gestion des avenants avec notamment la capacité de faire évoluer le programme contractualisé, et sur l'ordonnancement local des paiements.

L'instruction du directeur général de l'ANRU, communiquée aux délégués territoriaux le 23 décembre 2009, précise les modalités de mise en œuvre de cette délégation.

La note jointe présente les principales dispositions retenues.

L'Union mettra en place un système de remontée des difficultés particulières que pourraient rencontrer les organismes de façon à les signaler à la direction générale de l'ANRU dans le cadre des échanges réguliers organisés entre partenaires de l'ANRU.

L'Union proposera à l'ANRU de faire un premier bilan au cours du dernier trimestre 2010. Aussi interrogera-t-elle les organismes dans 10 mois sur leur évaluation du dispositif mis en place.

*Vous trouverez en annexe une note sur le sujet.*

**Contact :**

Béatrix Mora - 01 40 75 79 14

### **Rencontre nationale du 26 janvier 2010 « Renouveler la ville : produire ensemble la qualité urbaine »**

Cette rencontre, organisée par l'Union sociale pour l'habitat en partenariat avec la Caisse des dépôts, a rassemblé plus de 350 personnes, élus, chefs de projets des collectivités locales, directeurs d'urbanisme, organismes Hlm, architectes, urbanistes et représentants des institutions nationales.

Elle a été l'occasion d'organiser un débat entre maîtres d'ouvrage (collectivités locales et organismes Hlm) et architectes urbanistes sur le thème de la production d'une nouvelle qualité urbaine dans les projets de rénovation urbaine. Cette dimension des projets,

**Contact :**

Béatrix Mora - 01 40 75 79 14

déterminante pour leur réussite, est plus ou moins bien maîtrisée selon les sites.

Les tables rondes ont permis d'aborder les processus de production de la qualité urbaine et l'organisation du dialogue entre les différents maîtres d'ouvrage concernés par un projet, les maîtres d'œuvre coordonnateurs et les maîtres d'œuvre d'opérations.

Les débats ont porté à la fois sur la maîtrise des conditions pour tenir le cap par rapport aux orientations stratégiques du projet, et sur des questions plus techniques comme celles de préparation de la mutabilité urbaine, de la densité réelle, de la densité vécue et de la densité socialement acceptée, et de la création d'une ambiance urbaine, riche et animée dans les espaces publics.

En conclusion de cette journée, dans le cadre d'un échange avec Gérard Hamel, président de l'ANRU, et Augustin de Romanet, directeur général de la Caisse des dépôts, Thierry Repentin a déclaré : « *Si nous avons remis en mouvement les quartiers Hlm avec le PNRU, nous n'en sommes qu'à la première étape* » et a préconisé « *d'être plus attentif à l'expertise d'usage des habitants* ».

A l'occasion de cette journée, l'Union a publié, en coopération avec une équipe d'architectes urbanistes, un document donnant des repères sur la « *Qualité urbaine des quartiers Hlm en renouvellement* ».

### **Tissu des organismes Hlm**

Les présidents de l'Union et des fédérations ont écrit au secrétaire d'Etat au Logement pour lui rappeler la position du Mouvement Hlm sur ce sujet, en particulier l'importance de l'ancrage territorial des organismes. Cette lettre a été adressée à tous les organismes. Depuis, Benoist Apparu a déclaré être en accord avec les principes fondamentaux qui y sont définis.

**Contact :**  
Luc Legras - 01 40 75 50 84