



La lettre de veille Institutionnelle

N° 47 – décembre 2019

Le logement social en France globalement bien géré, d'après le régulateur

Le mercredi 27 novembre, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a présenté son rapport d'activité de 2018.

Dans ce bilan annuel, le régulateur du secteur estime que le monde du logement social fonctionne bien dans l'ensemble et ses bailleurs font preuve d'un « sérieux global ». Toutefois, ils pourraient gagner en efficacité et collectivement gagner un milliard d'euros d'économies demandées par le Gouvernement.

En effet, l'Ancols explique : « *S'agissant de la gestion des organismes, le rapport souligne la réalité du professionnalisme et des dynamiques de progrès au service des ménages logés, constatés chez la plupart des bailleurs.* ». Elle tempère donc son propos en déclarant : « *Cependant, l'agence constate que l'efficacité de gestion est, jusqu'alors, insuffisamment inscrite dans les priorités de l'ensemble du secteur* ».

L'Ancols considère que ces économies ne peuvent déstabiliser le secteur au regard de sa situation financière « *solide* ». Néanmoins, celle-ci pourrait être améliorée par une meilleure gestion chez la majorité des bailleurs.

Logements PINEL : trop chers pour l'Etat et les locataires

Dans un rapport publié le 14 novembre dernier, l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable critique le dispositif d'aide à l'investissement locatif PINEL. Pour ces derniers, cette aide fiscale est onéreuse, inefficace et comporte même « *de nombreux effets négatifs* ».

Les logements créés n'ont pas empêché la hausse des loyers du parc privé. De plus, le rapport juge que les économies de loyers cumulées imputables au dispositif PINEL s'élèvent à 107M€, alors que son coût pour les finances publiques atteint 1,147Md€.

De plus, le document souligne le coût de l'ensemble des dispositifs fiscaux liés à l'investissement locatif pour les finances publiques, à savoir 2,16Mds€ par an entre

La Foncière de la Ville de Paris souhaite faciliter l'accession à la propriété des classes moyennes

Le 24 novembre, la Ville de Paris a présenté un outil pour faciliter l'accès à la propriété pour les classes moyennes dans la capitale : la Foncière de la Ville de Paris. Cet organisme de foncier solidaire (OFS) va permettre de produire de nouveaux logements à prix maîtrisés dans la durée afin de garantir le maintien de la mixité sociale à Paris.

Présentation de la Foncière de la Ville de Paris

Cette structure est basée sur l'articulation de deux outils :

- L'organisme de foncier solidaire (OFS), sans but lucratif, a pour mission d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, pour constituer un parc pérenne d'accession à la propriété des ménages de classes moyennes ;
- Le bail réel solidaire (BRS) permet la dissociation entre le foncier et le bâti.

Les étapes

La Ville de Paris, en application de la loi ALUR, a décidé, lors du Conseil de Paris de décembre 2018, de mettre en place un nouvel outil : l'organisme de foncier solidaire. Ainsi, en juillet 2019, a été créée la « Foncière de la Ville de Paris », associant la Ville et ses bailleurs sociaux Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp. Par ailleurs, d'ici la fin d'année 2019, la Foncière de la Ville de Paris sera opérationnelle. Ainsi, les dossiers pourront être déposés progressivement selon le lancement des différents projets et seront étudiés par une commission de sélection *ad hoc*. Les 500 premiers logements seront bâtis dans le 13^e, le 14^e, le 18^e et le 20^e.

Le fonctionnement du dispositif

L'OFS a pour mission d'acquérir et de rester propriétaire de terrains, tout en permettant aux familles de devenir propriétaires des logements édifiés sur ces terrains dans le cadre de baux de très longue durée. Pour être éligibles, les ménages devront se situer sous un plafond de ressources définis en fonction de la taille du foyer. Le prix d'accession sera plafonné et les propriétaires paieront une redevance à la Foncière de la Ville de Paris, ainsi que les charges d'entretien et les taxes locales comme dans toutes copropriétés. Enfin, la Foncière de la Ville de Paris étant un outil anti-spéculatif, les propriétaires pourront revendre leur bien à un prix plafonné au prix d'acquisition majoré d'un indice de révision. Quant au nouveau propriétaire, il devra respecter les plafonds de ressources et signera un nouveau bail d'une durée égale au bail initial.

Examen de la proposition de loi « Prime pour le climat et la lutte contre la précarité énergétique »

Après son examen par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale le 27 novembre, la proposition de loi « Prime pour le climat et la lutte contre la précarité énergétique » portée par Boris VALLAUD (SOC Landes) va être discutée en séance le 5 décembre.

Le texte vise à renforcer la rénovation grâce à une prime ouverte à tous les propriétaires, bailleurs ou occupants, comme préfinancement de travaux de rénovation de leur logement.



La proposition de loi LAGLEIZE visant à limiter la hausse des prix immobiliers en dissociant foncier et bâti est adoptée en 1^{ère} lecture

Faisant suite à un travail de co-construction entre le Gouvernement et la majorité, l'Assemblée nationale a adopté en 1^{ère} lecture la proposition de loi portée par Jean-Luc LAGLEIZE.

Julien DENORMANDIE, saluant ce vote, explique : « Trop de Français sont empêchés d'accéder à la propriété à cause des prix du logement, en particulier dans les zones tendues. Tout l'enjeu de cette proposition de loi soutenue par le Gouvernement est d'en permettre l'accès à un maximum de ménages ».

Ce texte vise à élargir à tous les Français la dissociation du bâti et du foncier, s'inspirant directement des organismes de foncier solidaire (OFS) – créés par la loi ALUR et renforcé par la loi ELAN.

Le dispositif prévoit également la signature d'un bail entre l'OFS, propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En permettant l'encadrement du prix de vente du logement, ce bail garantit le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif. La proposition de loi entend limiter le recours aux enchères pour les ventes de fonciers de l'Etat et des collectivités, qui entraîne des prix de vente très élevés dans les zones tendues.

La proposition de loi est disponible [ici](#)

La Convention Citoyenne pour le Climat : point d'étape

Lors de son allocution de clôture du Grand Débat national en avril dernier, Emmanuel MACRON avait annoncé la création d'une **Convention Citoyenne pour le Climat** ayant pour vocation « d'impliquer directement les citoyennes et les citoyens français dans la préparation de la loi ». La convention citoyenne pour le climat s'est déjà réunie lors de trois premiers week-ends du 4 au 6 octobre puis du 25 au 27 octobre et du 15 au 17 novembre, et terminera ses travaux fin janvier avant de présenter ses conclusions au gouvernement. A l'issue de leurs travaux, les 150 citoyens tirés au sort vont **élaborer des propositions de lois et règlements** en matière de lutte contre le réchauffement climatique, qui seront ensuite **soumis, soit au vote au Parlement, soit à référendum. Elles pourront également donner lieu à des mesures réglementaires.**

Afin de remplir leurs missions, les **citoyens de la Convention citoyenne pour le climat ont été réparti en 5 groupes de travail correspondant chacun à une thématique** : l'alimentation (« se nourrir »), les transports (« se déplacer »), le logement (« se loger »), la consommation (« consommer ») et le travail et la production (« travailler et produire »). Ces différents groupes de travail se réuniront ensuite en séance plénière, où sera fait une **synthèse des idées majeures ressorties au sein de chaque groupe**, et identifier les réflexions, analyses et propositions communes entre les différents groupes de travail.

Lors de la 3^e session de travail, les 5 groupes de travail thématiques ont présenté chacun leurs pistes de travail, transformées en propositions de mesures. Ainsi, le groupe « Se loger » a proposé les dispositions suivantes :

- Assurer un financement des rénovations et garanti par l'État ;
- Lutter contre l'artificialisation des sols en limitant l'étalement urbain et en favorisant la végétalisation ;
- Refondre l'ensemble des aides à la rénovation en une aide unique ;
- Favoriser l'émergence des matériaux biosourcés dans les filières classiques en révisant leur performance énergétique (recyclage) ;
- Développer la formation professionnelle, l'apprentissage et revalorisation des métiers de la rénovation et du bâtiment ;
- Harmoniser sur tout le territoire le fonctionnement des guichets uniques et assurer une représentation locale ;
- Rendre obligatoire et coercitif la rénovation globale des bâtiments plutôt que la construction neuve.

La Convention citoyenne pour le climat se réunira de nouveau les 6,7 et 8 décembre ; 10,11 et 12 janvier ; et 25 et 26 janvier.

L'Anah dépasse son objectif d'aide à la rénovation

L'Anah, avec 84 000 logements rénovés, dépasse son objectif des 75 000 rénovations énergétiques, fixé pour l'année 2019. Ces résultats ont été présentés lors des Ateliers de l'Anah le 15 novembre dernier et ont été salués par Julien DENORMANDIE, Ministre chargé de la Ville et du Logement. L'Anah est parvenu à dépasser cet objectif tout en pilotant en parallèle les programmes Action Cœur de Ville, Initiative Copropriétés et Logement d'abord, et en préparant une réforme du CITE opérationnelle dès 2020.

Par ailleurs, afin de respecter ses engagements visant 500 000 rénovations annuelles, le Gouvernement souhaite accélérer les chantiers en encourageant la demandes des particuliers les plus modestes grâce à la mutation du CITE en prime administrée par l'Anah. L'agence qui a traité 100 000 dossiers en 2019 pourra en gérer 200 000 dès 2020 et 500 000 à partir de 2021. Le ministre a ainsi garanti que tous les moyens humains et financiers nécessaires seraient mobilisés.

Ainsi, à compter de 2020, la nouvelle aide Ma Prime Rénov' sera distribuée par l'Anah aux foyers aux revenus modestes. Les dossiers devront être déposés par les demandeurs sur une plateforme unique accessible en ligne. Ce dispositif a été simplifié et dématérialisé pour faciliter son usage par les familles. Le bénéficiaire pourra obtenir une réponse et des informations sur le montant de l'aide attribuée rapidement. Dès que les travaux seront achevés, la facture devra être transmise pour déclencher le versement de la prime.

En 2012, le dispositif sera accessible aux ménages aux revenus intermédiaires.

Journée sur la « Ville du Futur »

La Gazette des Communes, le Moniteur, l'Usine nouvelle et l'Usine digitale organisent et animent le 18 décembre prochain une journée sur la « Ville du futur ».

A cette occasion, les participants pourront échanger sur le thème « accessible, écologique, collaborative : construisons la ville durable ».

Par ailleurs, sont attendus plusieurs acteurs issus du secteur public : élus, DGS, DGA, Directions informatique/numérique, Directions smart city, Directions urbanisme, transports, infrastructures, environnement, etc. Seront également présents des représentants du secteur privé : éditeurs de logiciels, SSII, délégataires de service public. Le programme est disponible [ici](#).