



La lettre de veille Institutionnelle

N° 66 – Septembre 2021

Débat sur l'habitat de demain

Emmanuel WARGON, ministre du logement a lancé le 30.08.2021 un débat sur l'habitat de demain. Celui-ci se matérialise par 6 semaines de tables rondes et 6 déplacements autour des acteurs de la filière (professionnels et élus locaux).

Cette opération doit aboutir le 14.10.2021 à la remise d'un rapport contenant 10 propositions.

« Ce que je veux, c'est traiter le logement pour ce qu'il est, c'est-à-dire un sujet essentiel pour les Français et finalement très politique. Le replacer dans un contexte plus large, parce que le logement est lié à l'aménagement du territoire, aux transports, aux modes de travail. Et puis préparer l'avenir, ne pas seulement se projeter jusqu'à la prochaine élection présidentielle mais laisser une réflexion solide, prospective, qui permettra aux acteurs publics futurs quels qu'ils soient de pouvoir bien orienter les politiques publiques » a indiqué la ministre.

Le premier de ces 6 déplacements a eu lieu à Rennes le 02.09.2021 sur le thème de l'exode urbain. Deux tables rondes se sont tenues au ministère du logement sur l'impact de la crise sanitaire sur le lieu de vie et le « bien vivre dans son logement »

Plusieurs autres thématiques doivent également être abordées dans ce cadre :

- bien vivre dans son logement
- rénovation pour des logements de qualité
- l'articulation entre habitat, lieux de travail et transports
- mixité sociale
- aménagement durable

Entretiens d'Inxauseta 2021

Le 27.08.2021, Emmanuelle WARGON, ministre déléguée au Logement, introduisait les entretiens d'Inxauseta dédiés au logement, notamment dans le cadre de l'élection présidentielle 2022 (« *Présidentielle 2022 Plaçons l'habitat au cœur du projet politique* »).

Plusieurs points sont à retenir de son intervention :

Logement social

- La loi SRU doit être « *prolongée et adaptée* ». La ministre retient que « *le Sénat a prolongé la loi SRU* », que des désaccords subsistent, et que la discussion sur le projet de loi 3DS aura lieu « *d'ici la fin de l'année* » à l'Assemblée nationale. Elle espère parvenir à « *un texte équilibré* » qui prévoit des « *périodes de rattrapage par triennales* », « *une meilleure contractualisation à travers les contrats de mixité sociale* » et un « *point d'équilibre entre la responsabilité du maire et le rôle de l'intercommunalité dans sa capacité à mutualiser* ».

La fiscalité du logement

- La réforme fiscale n'a pas encore été menée, mais « *nous n'échapperons pas à moyen terme à une réflexion fiscale d'ampleur* »
- La ministre considère qu'il est possible d'aller « *beaucoup plus loin dans l'unification d'un soutien financier [...] que ce soit du neuf, ou de l'existant, quel que soit le statut du propriétaire, avec une contrepartie très forte en matière de niveau de loyer et de niveau de revenu* »

Le marché de la construction

- La ministre évoque un « *trou de construction en 2020* », même si « *la tendance à la construction repart doucement* ». 433 000 permis de construire ont été accordés de juillet 2020 à 2021. La ministre évoque cependant un « *retard sur les immeubles collectifs en zone tendue* ».

Nouveau dispositif remplaçant le PINEL

Emmanuelle WARGON, ministre du logement, a dévoilé au Figaro le 30 août, quelques éléments s'agissant du futur dispositif pensé pour remplacer le PINEL raboté à compter de 2023 pour une extinction totale au 31.12.2024.

Le nouveau dispositif – baptisé pour l'heure « *Super PINEL* » – doit entrer en vigueur en 2023 et cohabitera donc avec le PINEL actuel.

Les logements éligibles au nouveau PINEL devront satisfaire à deux critères pour que l'avantage fiscal de 21% puisse s'appliquer :

- Respect de la RE2020
- Respect de standards en matière de qualité d'usage du bien

Les standards en matière de qualité d'usage ne sont pas définis à date. La ministre du logement attend les conclusions de la mission référentiel de qualité logement confiée à l'architecte urbaniste François LECLERCQ et au directeur général d'Epamarne, Laurent GIROMETTI pour définir ce second critère sur la base des travaux réalisés par le binôme. Celles-ci sont attendues le 08.09.2021.

Une consultation des professionnels du secteur doit avoir lieu dans un second temps. La réforme du PINEL doit être présentée avant les élections présidentielles et législatives de 2022.

Chiffres de la construction de logements 2021

Le ministère de la Transition écologique a publié le 29.07.2021, dans le dernier numéro de sa lettre d'information "Stat Info", les résultats de la construction de logements au 30.06.2021.

Selon le rapport, au cours des douze derniers mois, de juillet 2020 à juin 2021, 433 400 logements ont été autorisés à la construction, soit 21 400 de plus qu'au cours des douze mois précédents (+ 5,2 %). Les permis de construire sont en augmentation « *lente mais constante* » depuis le début de l'année 2021. La lettre d'information souligne un décalage entre la construction de logements individuels en hausse, et la construction de logements collectifs en baisse.



Le Conseil constitutionnel censure certaines dispositions « logement » du Projet de loi Climat-résilience

Le 27.07.2021, plus d'une soixantaine de députés saisissaient le Conseil constitutionnel au sujet du projet de loi Climat et résilience, en application de l'article 61 alinéa 2 de la Constitution, au motif que « *de nombreuses dispositions de la loi déferée s'inscrivent manifestement dans la spirale d'inaction ayant conduit au non-respect de la trajectoire de la France en matière de réduction des gaz à effets de serre* », et que cette loi « *priverait de garanties légales le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé* ».

Dans sa décision de non-conformité partielle en date du 13.08.2021, le Conseil constitutionnel écarte comme « *excessivement généraux les griefs dont il a été saisi à l'encontre de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* ».

Trois dispositions relatives au logement ont été censurées par le Conseil constitutionnel :

- L'article 152 qui prévoyait l'absence de solidarité juridique des cotraitants dans certains marchés privés de travaux et prestations de services, sauf exigence contraire du client ;
- L'article 161 développant un nouveau motif de résiliation du contrat de bail à l'initiative du bailleur tenant à la réalisation de travaux d'économie d'énergie ;
- L'article 168 ouvrant la possibilité aux communes de créer, sur tout le territoire, des périmètres de ravalement obligatoire des bâtiments sans arrêté préfectoral préalable.

Le projet de loi a été promulgué le 22.08.2021 et publiée au journal officiel le 24.08.2021.

Propositions des candidats écologistes pour le logement

Dans la perspective de désigner un candidat pour l'élection présidentielle 2022, le parti EELV organise une primaire en deux tours qui s'achèvera le 28.09.2021.

Dans le cadre de la publication des programmes des candidats, plusieurs propositions en matière de logement et d'urbanisme ont été formulées :

Eric PIOLLE - Maire de Grenoble

- Garantie universelle des loyers
- Construction de 750 000 logements sociaux BBC en 5 ans
- Rénovation de l'ensemble du parc bâti au niveau BBC d'ici 2050
- Rénovation globale obligatoire avant 2035 pour les propriétaires de plus de 4 logements

Yannick JADOT - Député européen

- Prise en charge à 100% des coûts de rénovation thermique pour les foyers vulnérables
- Nouvelle loi SRU imposant la réalisation effective de 30% de logements sociaux avec rénovation thermique

Jean-Marc GOVERNATORI - Président de Cap Ecologie

- Déploiement du Service public de la performance énergétique de l'habitat avec un financement annuel de 200M d'euros
- Rénovation thermique systématique

Sandrine ROUSSEAU - Ancienne Secrétaire nationale adjointe d'Europe Écologie Les Verts

- Limitation de la densification urbaine

Rapport relatif au bilan du quinquennat sur le volet logement

L'Institut Montaigne a publié « *un grand décryptage du quinquennat Macron* » le 10.08.2021, à huit mois du premier tour de l'élection présidentielle, qui se déroulera le 10.04.2022.

Cette publication vise à « *à tirer le fil des réformes mises en œuvre depuis 2017, qu'elles aient été annoncées dans le programme du candidat ou décidées durant son mandat* ». Cette opération consiste à publier des études de bilan sur 10 différents secteurs de l'action de l'exécutif.

L'étude sur le logement revient sur les mesures prises par le gouvernement, notamment la baisse de cinq euros des aides personnalisées au logement (APL), la réduction de loyers de solidarité (RSL) ou le regroupement des organismes HLM. L'analyse présente les points faibles de l'action du gouvernement, mais également ses réussites, ainsi que les chantiers restants.

Le rapport souligne notamment que le « *quinquennat a été marqué par la difficulté à générer le choc d'offre souhaité [...], une situation que la crise sanitaire ne suffit pas à expliquer* ». Selon le rapport, cette tendance s'explique du fait que les différentes restrictions apportées aux dispositifs en faveur du logement (APL accession, PTZ, Pinel ...) auraient laissé planer des doutes sur le devenir du soutien du Gouvernement en faveur du logement.

L'étude sur le logement note « *un décalage entre la stratégie présentée [par le candidat Emmanuel MACRON] et les mesures prises* », et indique qu'« *alors que rien ne le laissait prévoir dans son programme, le président de la République a décidé, à marche forcée, de faire des coupes budgétaires dans le secteur du logement, se concentrant en particulier sur le logement social et l'accession sociale à la propriété* ».

L'auteur du rapport note également que « *le regroupement des organismes HLM, qui était une des mesures centrales de la loi ELAN, a été plutôt bien enclenché et la restructuration du secteur devrait être quasi aboutie en 2022* ».

Modification de la composition du CSCEE

Un décret du 23.08.2021 est venu apporter des changements dans la gouvernance du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

Au terme de celui-ci, le collège des professionnels compte deux nouveaux membres. L'un désigné par l'Union des industriels et constructeurs bois, et l'autre par le Syndicat national de la maintenance et des services en efficacité énergétique.

Un représentant de l'association des directeurs immobilier intègre également le CSCEE.

S'agissant des élus locaux, France Urbaine et l'Association des Maires de France (AMF) doivent désigner communément un élu de conseil municipal qui siègera au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

Institué en 2015, le CSCEE a pour mission de conseiller les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à la construction et sur l'adaptation des règles relatives à la construction aux objectifs de développement durable.