



La lettre de veille Institutionnelle

N° 45 – 1^{er} octobre 2019

Des avancés concrètes pour le plan Action Cœur de Villes

Le plan **Action Cœur de Ville**, dont le but vise à la revitalisation des centres-villes de 222 collectivités à travers le territoire, continue de se manifester de manière concrète en France. Pour mémoire, ce plan vise à mobiliser cinq milliards d'euros sur cinq ans.

Un exemple concret se trouve dans la ville de **Châtellerauld** qui a récemment signé avec l'Etat une convention sur un programme de revitalisation du centre-ville : ce mois-ci c'est ainsi que de nombreux bâtiments ont bénéficié de subventions pour leur rénovation à l'image de l'ex-Hôtelierie Saint-Jacques, bâtiment « remarquable » accolé à l'église Saint-Jacques, pour en faire un immeuble de dix logements de qualité. Ou encore du bâtiment qui jouxte la médiathèque du château pour en faire la maison des projets « Action cœur de ville ». Citons aussi le cas de **Arras** qui a vu s'octroyer une subvention dans le cadre de la rénovation de logements étudiants en centre-ville alors que le taux de vacance s'y élève aujourd'hui à 22% en hypercentre. Autant d'actions qui seront jugées à l'aulne de résultats visibles alors que les initiatives se multiplient autour des petites et moyennes villes.

Les attentes des locataires sur le logement à l'approche des municipales

Le cabinet d'étude Elabe a remis à son client Alila un sondage sur la place qu'occupe le logement dans les préoccupations des Français et en particulier à l'approche des municipales. Dans cette étude menée auprès de 2.009 locataires contactés par Internet, le cabinet Elabe révèle ainsi que **78% des sondés « estiment que le logement devrait être une priorité lors des municipales »**. Plus précisément, plus de sept sur dix affirment que le scrutin municipal ne doit pas interrompre la délivrance de permis de construire.

Ajoutons à cela le fait que **9 locataires sur 10 « considèrent l'offre de logement comme un critère important de l'attractivité d'une ville »**, remettant bien en lumière le rôle de l'immobilier mais aussi de l'urbanisme comme un des centres de préoccupations des français, un élément clé à quelques mois des municipales de mars prochain. Bien que l'écologie soit souvent citée comme un des enjeux forts des prochaines campagnes, la présence prépondérante de l'immobilier dans ce sondage indique que ce sera probablement la création d'un programme commun liant urbanisme et écologie qui pourrait emporter les prochains suffrages.

Sur le plan financier et des critères de choix, **32% des locataires font du prix le critère principal dans leurs recherches de logement et 58% des locataires allouent un tiers ou plus de leur budget à leur loyer**. Pour mémoire, l'étude rappelle que, selon l'INSEE, 61% des locataires relèvent du parc privé, contre 39% pour le parc social. Lors de la recherche d'un appartement ou d'une maison, les locataires interrogés disent se soucier en premier lieu du prix du logement, de sa taille, puis de ses performances thermiques ou son isolation thermique.

« *La seule solution c'est tout simplement de construire plus : bailleurs, collectivités, acteurs privés nous avons une responsabilité commune dans ce combat pour le logement pour tous* », appelle Hervé LEGROS, PDG du groupe immobilier Alila cité dans l'étude.

L'ensemble des résultats du sondage se trouve [ici](#)

Rénovation : un plan contre la fraude annoncé

Le gouvernement devrait **annoncer mi-octobre un plan de lutte contre la fraude aux travaux de rénovation énergétique**. Ce serait par le biais de la DGCCRF ainsi que les organismes de qualification que se feraient l'ensemble des actions de répression et notamment via des contrôles renforcés.

L'annonce devrait venir de la part de plusieurs ministres tels Julien DENORMANDIE, en charge du logement, Emmanuelle WARGON, secrétaire d'Etat auprès de la ministre de la Transition écologique et Agnès PANNIER-RUNACHER, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Economie et des Finances.

Face à la multiplication des différentes aides (chaudières, rénovation, panneaux solaires...), le nombre d'arnaques a augmenté dans le temps. **Pour empêcher de créer de la méfiance envers les artisans ce qui pourrait se solder par un ralentissement des travaux et des interventions chez les particuliers.**

Emmanuelle WARGON avait déjà annoncé qu'une campagne de sensibilisation devrait avoir lieu en 2020 sur le démarchage abusif, ainsi qu'un travail sur l'amélioration du label Reconnu garant de l'environnement afin de lutter contre son usurpation.

Edouard PHILIPPE conclut le Congrès de l'USH

Bien qu'basent du Congrès de l'Union Social de l'Habitat à cause du décès de Jacques Chirac, le premier ministre a tout de même laissé soin à Julien DENORMANDIE de lire en son nom une lettre aux acteurs du logement social.

Soucieux, ces derniers ont été rassurés par Edouard PHILIPPE qui a affirmé qu'il se ferait « **le garant du modèle français que tout le monde nous envie** » à quelques jours de la présentation du Projet de Loi de Finance.

Pour les participants, ces annonces sont rassurantes mais ne permettent pas pour autant de relâcher la pression alors que la question du financement est toujours centrale.



La décentralisation, un cas concret en Bretagne

A l'occasion de la 19^{ème} Conférence des Villes organisée par l'Association d'élus France Urbaine, le ministre Julien DENORMANDIE est revenu sur la politique gouvernementale en matière de décentralisation. Il a ainsi annoncé qu'il voulait la renforcer et la rendre plus concrète via le début **d'une expérimentation en Bretagne** sur la fin du zonage financier. Ce sera donc à la Région de définir le maillage des différents dispositifs fiscaux.

Dans la visée des municipales, le ministre a aussi précisé « **que le maillage le plus précis dans la politique du logement, c'est évidemment la ville ou l'interco** ». Il semble ainsi conclure quant à la nécessaire décentralisation de la politique du logement pour la territorialiser afin de répondre aux exigences des territoires : « Il ne peut pas y avoir de politique du logement non territorialisée. C'est de la folie que de croire que la politique du logement serait la même partout ».

Enfin, il a tenu à revenir sur le terme « *politique du logement* », préférant le terme de « *politique de l'habitat* », une nuance syntaxique qui a son importance auprès des professionnels. Les prochains mois pourraient ainsi être plus tournés vers le côté social de l'habitat, plus proche des territoires afin de leur laisser l'initiative sur certains sujets.

Le PLF a été présenté par le Gouvernement

Le gouvernement a présenté vendredi 27 septembre le Projet de Loi de Finance (PLF) pour l'année fiscale 2020.

Bien que ce budget doive encore passer les fourches caudines des différentes commissions dans les prochaines semaines, certaines mesures peuvent déjà être présentées :

Sur les mesures **fiscales**, plusieurs points émergent :

- Mise sous condition de ressources du crédit d'impôt pour la transition énergétique avant sa suppression en 2021 (et remplacement par une prime pour les ménages modestes) ;
- Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et réforme du financement des collectivités territoriales ;
- Baisse du taux de la TVA sur certains logements locatifs sociaux dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social ;
- Clôture du fonds d'urgence en faveur du logement (FUL) ;
- Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) et simplification des procédures d'évaluation des locaux professionnels ;

Sur **l'aspect Cohésion des Territoires**, plusieurs points sont à souligner :

- Prise en charge par « Action Logement » d'une partie des contributions des bailleurs sociaux au financement des aides à la pierre ;
- Renforcement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement ;
- Financement complémentaire du Fonds national d'aide au logement (FNAL) par Action Logement ;

Pour Franck RIESTER, ministre de la Culture, a annoncé le soir de la présentation du budget que le ministère de la Culture voyait son budget augmenter de 73 millions d'euros, soulignant que « *plus de 14 milliards d'euros seront consacrés aux politiques culturelles l'an prochain dans le budget de l'Etat* ». Pour le ministre, ce budget sera celui de « *l'émancipation, les territoires, les artistes et les créateurs, et notre souveraineté culturelle* ». A ce titre, Franck RIESTER a précisé que son ministère consacrera un **milliard d'euros l'année prochaine à la restauration des monuments historiques, les musées, l'archéologie, les archives et l'architecture. Plus précisément, les crédits consacrés aux monuments historiques augmenteront de 7 millions d'euros, par redéploiement au sein du programme « Patrimoine », pour atteindre 338 millions d'euros.**

Julien DENORMANDIE rendra des comptes sur le PTZ en Octobre

Plusieurs Le ministre de la ville et du logement a annoncé sur BFM TV le 16 septembre **qu'il remettrait prochainement au parlement un rapport précisant l'efficacité du Prêt à Taux Zéro (PTZ)** dans la perspective du vote sur le projet de loi de finances en décembre. Le ministre veut croire que ce dispositif peut être amélioré.

De fait, le PLF devrait prévoir la suppression du PTZ dans le neuf au 1er janvier 2020 **dans les zones B2 et C dites détendues** et qui représentent 93% des communes françaises, une mesure qui inquiète les professionnels du secteur. Selon le réseau Procvivis, « *La suppression du PTZ, après celle de l'APL Accession, mettrait les candidats à la primo-accession devant l'alternative suivante : l'abandon pur et simple de leur projet, l'acquisition d'un bien dans l'ancien dont les performances énergétiques seraient loin des exigences requises ou l'éloignement des centres urbains pour se loger* ».

Sur le thème de l'accès au logement, le ministre a aussi présenté le numéro gratuit mis en ligne pour les locataires victimes de marchands de sommeil, en lien avec l'Agence nationale pour l'information sur le logement. Ceux-ci seront mis en relation avec des professionnels qui les renseigneront sur leurs droits, comme celui de dénoncer le marchand de sommeil, et sur les recours possibles, notamment auprès des services de la mairie et de l'agence régionale de santé. Récusant toute accusation de baisse de la dotation de l'Etat pour l'hébergement d'urgence, le ministre a indiqué que celle-ci augmenterait au contraire, de 100 millions d'euros, dans le cadre du prochain budget global de 2 milliards d'euros qu'il présentera.

Formation expérimentale sur le bâtiment performant

Organisée par la CAUE de Haute-Savoie, 15 personnes sélectionnées pour leurs complémentarités professionnelles sont invitées à partager leurs expériences de terrain et à remettre en question leur vision de la performance des bâtiments.

L'exposition est ouverte jusqu'au 17 octobre.

Les informations sont disponibles [ici](#)

Michel MOUILLART livre son analyse de l'évolution des prix du logement :

L'économiste Michel MOUILLART professeur d'Economie à l'Université de Paris Ouest et porte-parole du baromètre des prix immobiliers LPI-SeLogger livre les tendances des marchés immobiliers à fin août 2019. Une analyse pertinente à ne pas manquer.

L'analyse est disponible [ici](#)

