



# La lettre de veille Institutionnelle

N° 67 – Octobre 2021

## Rapport de la mission Qualité du logement

Laurent GIROMETTI, directeur général d'Epamarne, et François LECLERCQ, architecte-urbaniste, ont rendu à Emmanuelle WARGON le rapport qui leur avait été confié en vue d'élaborer le nouveau référentiel du « le logement de qualité ».

L'objectif principal du rapport « Référentiel du logement de qualité » est « d'améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville ».

Le rapport identifie plusieurs critères :

- **La surface**, critère principal retenu par la mission : « Un grand logement sera toujours plus qualitatif, plus transformable qu'un petit logement »
- **La mutabilité** du logement
- La luminosité
- La sensation d'espace
- Le rapport à l'espace extérieur

Dans son allocution du 08.09.2021, **Emmanuelle WARGON** indique que « l'État entend accompagner la concrétisation de la démarche sur deux plans ». La ministre souhaite que ce référentiel conduise à mieux éclairer les acquéreurs et les locataires dans leur choix de logement. **Par ailleurs, certains critères du référentiel ont vocation à être utilisés pour le paramétrage de l'avantage fiscal Pinel à compter de 2023. Les critères retenus seront dévoilés mi-octobre 2021.**

## Correction gouvernementale du DPE

Le nouveau diagnostic de performance énergétique, entré en vigueur le 01.07.2021, a été suspendu par le ministère de la Transition écologique le 24.09.2021.

Suite à des remontées de terrain, « des **résultats anormaux** ont été détectés sur les étiquettes du DPE pour certains types de logements, parmi ceux construits avant 1975 », selon la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

Ainsi le nombre de passoires thermiques aurait été multiplié par 2 depuis l'instauration du nouveau DPE.

Des analyses sont en cours afin d'identifier précisément l'origine des anomalies constatées, et y apporter les corrections nécessaires.

Le ministère du Logement a réuni le 04.10.2021 les diagnostiqueurs, les agences immobilières et les éditeurs de logiciels.

**Un bilan complet** des DPE réalisés depuis le 01.07.2021 sera présenté, détaillant les anomalies constatées et précisant les mesures correctrices qui seront intégrées dans le nouveau DPE.

## Publication d'un audit sur « MaPrimeRénov' »

La Cour des comptes a publié le 30.09.2021 un audit sur le dispositif MaPrimeRénov', programme d'aide à la rénovation énergétique des logements mis en place pour atteindre les objectifs nationaux en matière de lutte contre le réchauffement climatique.

Selon la Cour des comptes, **la mise en place du dispositif MaPrimeRénov' a été efficace**, notamment au regard de dispositifs antérieurs comme le programme « Habiter mieux agilité ».

Privilégier l'incitation par des subventions plutôt que par des allègements d'impôt, conformément aux recommandations formulées à plusieurs reprises par la Cour a été salué par cette dernière. « *Le programme MaPrimeRénov' répond bien aux objectifs de massification de la rénovation énergétique et son déploiement peut être considéré comme réussi* » poursuit la Cour des comptes pour qui le démarrage du dispositif a été probant.

La Cour pointe la **soutenabilité financière du dispositif** qui n'est pas avérée à date. Le coût budgétaire du dispositif, à son lancement, avait en effet été mal évalué, ce qui a nécessité plusieurs réajustements à la hausse en cours d'année 2020.

La Cour plaide en outre pour une vérification de la qualité et de l'efficacité des travaux en matière de lutte contre les passoires thermiques et de précarité énergétique. Elle préconise également de garantir un financement stable et pérenne du dispositif au-delà de 2022, ainsi que d'organiser une **communication « rigoureuse »** afin de présenter le dispositif aux usagers.

Enfin, la Cour des comptes recommande **une évaluation**, au plus tard en 2023 sur l'impact de MaPrimeRénov' dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus modestes.

## Dispositif « Super-Pinel »

En marge d'un débat portant sur la politique du logement le 31.08.2021, la ministre du Logement **Emmanuelle WARGON a donné des pistes sur ce qui pourrait remplacer le dispositif Pinel**, amené à s'éteindre progressivement jusqu'au 31.12.2024.

Pour bénéficier du dispositif à taux plein, le projet devra répondre à la fois à des exigences environnementales, mais également respecter certains standards en matière de qualité d'usage : « *Je souhaite que les critères de ce super-Pinel ne soient pas seulement environnementaux, mais aussi de qualité d'usage* » a déclaré la ministre à la presse.



## Rapport sénatorial sur la paupérisation et la précarisation d'une partie des français

Le 14.09.2021 la mission d'information sur la précarisation et paupérisation d'une partie des français qui avait été constituée le 26.01.2021, a rendu son rapport. Celui-ci a été rédigé par la rapporteure de la mission d'information **Frédérique PUISSAT (LR, Isère)** et contient un volet dédié aux problématiques de logement.

Le rapport dresse différents constats en la matière, revenant notamment sur la nécessité de construire davantage de logements, « favoriser le maintien dans le logement et permettre aux Français d'y vivre mieux en luttant contre la précarité énergétique. »

Sur le volet artificialisation : « Il ne faudrait pas que les efforts de sobriété foncière conduisent à « mettre sous cloche » des pans entiers de territoires au titre du potentiel de développement de zones historiquement plus urbanisées et artificialisées. Un objectif de 50 % de réduction de l'artificialisation pourrait conduire à construire 100 000 logements de moins chaque année. »

La mission d'information émet également trois propositions en matière de logement :

- Mieux **différencier les politiques du logement** dans les territoires pour relancer la construction en tenant compte des spécificités des territoires littoraux ou de montagne au regard des objectifs de limitation de l'artificialisation ou en menant des expérimentations en faveur de l'accès au logement abordable.
- **Compenser intégralement aux communes l'exonération de taxe foncière** sur les propriétés bâties pour relancer la construction de logements sociaux.
- Débloquer l'offre de **logements locatifs intermédiaires** portée par les investisseurs institutionnels en transformant l'exonération de TFPB au détriment des communes en crédit d'impôt à l'IS et en mobilisant l'épargne des Français en alternative au dispositif Pinel.

## Pérennisation du fonds friche

En clôture de la **quatrième rencontre nationale Action cœur de ville le 07.09.2021**, Emmanuel MACRON a annoncé la pérennisation du fonds friches de 650 millions d'euros pour la réhabilitation des friches en milieu urbain : « *Il y a au milieu de nos territoires des friches qui d'abord créent des espaces, on le sait, inutilisés, empêchent souvent les villes de respirer, sont des fractures dans nos villes parfois conséquentes qui empêchent une bonne politique de transports, qui empêchent parfois une bonne politique de sécurité. Et reconquérir ces friches, c'est permettre de refaire fonctionner la ville* ».

**Dans un communiqué du 08.09.2021, Barbara POMPILI et Emmanuelle WARGON se félicitent de cet « engagement qui permettra de soutenir l'offre de logements et l'activité économique locale des territoires concernés, sans artificialiser de nouvelles terres agricoles ou naturelles. »**

**L'artificialisation des sols y est présentée comme une menace majeure pour la biodiversité**, un élément d'aggravation des inondations et un facteur de renforcement de la dépendance des Français à la voiture du fait de l'étalement urbain.

Mis en place dans le cadre du plan de relance, **le fonds friche de 650 millions d'euros** a déjà permis le financement de près de 600 projets en France, permettant de recycler environ 1300 hectares de friches et de générer près de 3 400 000 m<sup>2</sup> de surfaces de logements dont près d'1/3 de logements sociaux.

## Rapport de la commission REBSAMEN

La Commission pour la relance durable de la construction de logements, présidée par François REBSAMEN, a rendu le 22.09.2021 **le premier volet de ses propositions à Jean CASTEX pour relancer la construction.**

**La commission fait le double constat d'un besoin en logements neufs qui se maintiendra pour les années à venir et d'une importante crise de la construction.** Les auteurs relèvent plusieurs obstacles à la construction :

- **Les réticences locales à la construction** : La commission pointe une **dévalorisation de l'acte de construire**. De même, les rapporteurs notent une **dévalorisation financière** et soulignent les nombreux freins financiers qui pèsent sur les collectivités.
- **La rareté du foncier** : La commission prône une mobilisation du foncier public. C'est le sens d'un ensemble de propositions qui visent à accélérer la cession de foncier public pour le logement et à réformer la fiscalité pour lutter contre la rétention foncière.

A l'occasion du Congrès HLM de l'Union HLM le 28.09.2021, **le Premier ministre Jean CASTEX a détaillé les principales mesures du rapport que le Gouvernement devrait reprendre dans le PLF 2022, notamment :**

- **Le remplacement de l'ARCD par un contrat local entre l'Etat, l'intercommunalité et les communes dans les zones les plus tendues.**
- **La compensation intégrale par l'Etat du coût pour les communes des exonérations de TFPB applicables au logement social**
- **Le remplacement de l'exonération de TFPB à la charge des collectivités par un crédit d'impôt** sur les sociétés pour les logements locatifs intermédiaires construits
- **La mise en place d'un inventaire actualisé en temps réel du foncier cessible**

La commission REBSAMEN rendra de nouvelles propositions mi-octobre 2021.

## MaPrimeRénov' consolidée et renforcée dans le PLF 2022

Le projet de loi de finances 2022 a été publié le 22.09.2021.

17,1 milliards d'euros sont ainsi dédiés au logement dans le cadre du budget 2022 dont une **enveloppe de 2 milliards** d'euros allouée au dispositif de rénovation énergétique des logements MaPrimeRénov'.

Le 16.09.2021, le gouvernement publiait une communication au sujet de MaPrimeRénov' et du succès du dispositif lors de l'année 2021 :

« *Une réussite ! MaPrimeRénov' plaît aux Français. Le 500 000e dossier vient d'être déposé. Ce dispositif finance la rénovation thermique des logements. 800 000 dossiers sont prévus d'ici à fin 2021.* »

La trajectoire initiale du dispositif prévoyait une enveloppe de 700 000 millions d'euros pour l'exercice 2022 mais avait pour objectif le dépôt de 400 000 dossiers en 2021, objectif d'ores et déjà dépassés.