

## Table des matières

<b>Annonces du gouvernement</b> .....	<b>2</b>
Le dispositif Ma PrimeRénov étendu en 2021 .....	2
Réformes des APL .....	2
Interview d'Emmanuelle WARGON : plan de relance, logements sociaux, construction ..	3
L'annonce du plan de relance reportée au 3 septembre 2020 .....	3
Plan de relance : Matignon et les régions signent un partenariat .....	3
Annonces faites à l'issue du 5e Conseil de Défense Ecologique.....	4
Emmanuelle WARGON annonce la pérennisation de 14 000 places d'hébergement .....	4
L'encadrement des loyers à la relocation en zones tendues reconduit jusqu'en 2021 .....	4
<b>Actualité Parlement</b> .....	<b>5</b>
Le calendrier des élections législatives partielles fixé .....	5
Assemblée nationale : élections pour la présidence du groupe REM.....	5
<b>Projets territoires</b> .....	<b>5</b>
Les grands axes de la politique de logement à Bordeaux .....	5
Tribune du maire EELV de Grenoble Eric PIOLLE.....	6
<b>Prises de position filière et écosystème</b> .....	<b>6</b>
Accès au logement : les mesures proposées par Angel GURRIA (secrétaire général de l'OCDE) .....	6
Hervé LEGROS (ALILA PROMOTEURS) préconise de se recentrer sur la construction de logement .....	7

# Annonces du gouvernement

## Le dispositif Ma PrimeRénov étendu en 2021

Lancée le 1er janvier 2020 sous l'égide de Julien DENORMANDIE, Ma PrimeRénov remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité ». Elle est versée sous conditions de ressources par l'Anah.

La prime peut s'obtenir pour des travaux d'isolation, de ventilation ou encore de chauffage, soit tous les travaux réduisant les pertes énergétiques.

Seules les entreprises possédant le label RGE (reconnues garantes pour l'environnement) sont habilitées à les effectuer avec un coût maximum qui ne doit pas dépasser 20 000 euros.

Actuellement, Ma PrimeRénov, ne concerne que les ménages modestes. Le CITE, en passe de disparaître, est accessible aux foyers disposant de plus de ressources mais, pour les ménages les plus aisés (9e et 10e déciles), limite les aides à la seule isolation des murs.

Emmanuelle WARGON, Ministre déléguée au Logement a confirmé au journal le FIGARO le 24.07.2020, que le dispositif Ma PrimeRenov serait étendu à tous les ménages sans conditions de ressources.

**Ma PrimeRénov sera accessible aux copropriétés, aux propriétaires bailleurs et aux bâtiments publics.** Son enveloppe reste à préciser mais la ministre a évoqué un budget de 2 milliards d'euros pour la massification de cette aide.

L'Agence nationale de l'habitat, chargée de distribuer MaPrimeRénov, recensait, le 28 juillet 2020 :

- 73 000 demandes déposées,
- 25 000 validées
- 6 000 paiements en cours, d'un montant moyen de 5 000 euros correspondant à la moitié du coût des travaux

Le 21 janvier 2020, l'ancien ministre du logement Julien DENORMANDIE avait fixé l'objectif de l'ANAH pour l'année 2020 dans le cadre de ce nouveau dispositif.

Le gouvernement tablait alors sur 200 000 primes versées par l'ANAH au cours de l'année civile 2020.

## Réformes des APL

La ministre déléguée au Logement, Emmanuelle WARGON, dans une interview parue le 30 août 2020 dans le Parisien, est revenue sur la réforme des APL. Plusieurs points importants à relever.

- Sur le calendrier : la réforme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020
- Mode de calcul : « Le nouveau mode de calcul ajuste les aides en fonction des revenus en temps réel. Si ceux-ci augmentent, les aides baissent. Si les revenus diminuent, les allocations croissent. »
- Exemple : « Un célibataire qui gagnait 1 000 euros mensuels en 2019, puis 1 100 euros en 2020, verra ses APL baisser progressivement et sur un an de 77 à 44 euros mensuels. A l'inverse, un salarié qui connaît une période de chômage partiel d'avril à août 2020 verra ses APL augmenter d'environ 30 euros par mois. »

Emmanuelle WARGON a indiqué qu'un certain nombre de bénéficiaires des APL allait voir leurs allocations croître du fait de la crise liée au Covid-19. S'agissant des étudiants, un système de « forfait » devrait être mis en place sans qu'il n'y ait pour autant « d'étudiants perdants ».

Cette réforme des APL devait initialement entrer en vigueur début 2019, le gouvernement comptant dessus pour réaliser environ un milliard d'euros. Elle a été décalée à plusieurs reprises à cause des difficultés de mise en œuvre puis de la crise sanitaire.

## Focus sur le Plan de relance

### Interview d'Emmanuelle WARGON : plan de relance, logements sociaux, construction

La Ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle WARGON a fait un point sur la situation en France et a délivré plusieurs messages lors d'une interview sur EUROPE 1 le 11.08.2020.

« C'est vraiment très important que les maires nouvellement élus ou réélus, donnent un coup de booster pour instruire plus vite les permis de construire, notamment là où il y a des besoins de logements (...) Les permis de construire, les autorisations d'urbanisme ont été très peu délivrés pendant la période de confinement, c'est normal tout a fonctionné au ralenti, mais il y a un retard aux permis de construire qui créera un trou d'air dans les constructions l'année prochaine. »

La Ministre a évoqué les conséquences de ces retards dus au confinement qui devraient impacter principalement les zones de tension en région lyonnaise et en Ile-de-France.

Elle a également été interrogée sur la question des logements sociaux, **confirmant que l'objectif annoncé des 110 000-120 000 logements mis sur le marché en 2020 était bien maintenu.**

« Du côté des logements sociaux, j'ai vu tous les acteurs et je leur ai dit que l'objectif de cette année serait maintenu malgré le Covid (...) **On a besoin de continuer à mettre des logements sur le marché.** Il y a beaucoup de listes d'attente donc il n'est pas question de se dire il y a la crise donc tant pis. Ils sont prêts à relever le défi avec nous. »

S'agissant de la relance, la Ministre a donné quelques précisions.

« **Dans le plan de relance, on sera autour de 4 à 5 milliards rien que pour le bâtiment et la rénovation.** Cet investissement est du soutien aux artisans. La rénovation, ça n'est pas que des grandes entreprises, ce sont aussi des artisans de proximité et de l'écologie. »

#### L'annonce du plan de relance reportée au 3 septembre 2020

Initialement annoncé pour une présentation le 25 août 2020, le gouvernement a choisi de différer la présentation du plan de relance au jeudi 3 septembre 2020 du fait de la rentrée scolaire et du regain de l'épidémie de Covid-19 en métropole.

Présenté par Jean CASTEX et Bruno Le MAIRE, le plan de relance comportera une enveloppe de 100 milliards d'euros dédiés à relancer l'économie suite aux pertes engendrées par le confinement et la crise sanitaire.

4 à 5 milliards d'euros devraient être affectés au secteur du bâtiment et à la rénovation selon Emmanuelle WARGON.

Bruno Le MAIRE, Ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance sera auditionné à l'Assemblée le 3 septembre 2020 en compagnie d'Olivier DUSSOPT, ministre délégué chargé des comptes publics. L'audition aura lieu devant les députés membres de la commission des affaires sociales, ainsi que ceux de la commission des finances et des affaires économiques.

### Plan de relance : Matignon et les régions signent un partenariat

Le 30 juillet 2020, le premier ministre, Jean CASTEX, entouré du ministre de l'économie, des finances et la relance, Bruno Le MAIRE, de la ministre de la cohésion des territoires, Jacqueline GOURAULT, et du ministre chargé des comptes publics, Olivier DUSSOPT, ont signé avec le président et le vice-président de Régions de France, Renaud MUSELIER et François BONNEAU, un accord de partenariat par lequel **l'Etat et les régions s'engagent à agir conjointement dans le cadre du plan de relance.**

L'accord signé prévoit la sécurisation des finances des régions en prévision des pertes sur les recettes de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) par les régions et définit un nouveau cadre partenarial pour le plan de relance. La part de CVAE perçue par les régions sera supprimée à compter de 2021 et compensée par une fraction de TVA égale, en 2021, au montant des recettes de 2020. L'accord prévoit également une **enveloppe de 600 millions d'euros à destination des régions afin de préserver leurs capacités d'investissement après la crise.**

Par cet accord, les régions s'engagent à épargner une partie de leurs recettes fiscales afin d'alimenter un fonds de sauvegarde en cas de nouvelle crise. Par ailleurs, les régions s'engagent à investir massivement dans la relance, jusqu'à 20 milliards d'euros.

Cet accord inédit doit trouver une traduction législative dans le plan de relance dont la présentation a été différée, et le projet de loi de finances 2020.

## Annonces faites à l'issue du 5e Conseil de Défense Ecologique

Le 5e Conseil de Défense Ecologique s'est tenu à l'Elysée le 27 juillet 2020 en présence notamment de Barbara POMPILI, ministre de la Transition Ecologique, Emmanuelle WARGON, Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, et Gabriel ATTAL, Secrétaire d'État auprès du Premier ministre, Porte-parole du Gouvernement.

Plusieurs mesures ont été annoncées à l'issue du Conseil de Défense Ecologique.

Le gouvernement va introduire, par décret, la **performance énergétique dans la définition de la décence d'un logement** à compter du 1er janvier 2023. Au-dessus de 500 kilowattheures au m<sup>2</sup> par an, le propriétaire devra réaliser des travaux, au risque que le juge interdise à ce dernier de percevoir un loyer, voire interdise la location du bien.

- Interdiction d'installation et de remplacement des chaudières au fioul et au charbon à partir du 1er janvier 2022
- Interdiction de chauffage extérieur notamment dans l'espace public (terrasses de café)
- Concernant l'étalement urbain, Barbara POMPILI a évoqué un objectif de **diviser par deux la bétonisation**
- Création d'un fonds dédié à la réhabilitation des friches industrielles
- Lancement d'une mission parlementaire chargée de passer en revue les dispositifs fiscaux favorisant l'étalement urbain
- Création de deux nouveaux parcs naturels régionaux

Barbara POMPILI est revenue sur la transcription des mesures issues de la Convention citoyenne pour le climat en indiquant que certaines mesures seraient prises par voie réglementaire.

**Un projet de loi viendra retranscrire les autres mesures issues de la Convention. Celui-ci sera présenté en Conseil des ministres en novembre 2020 avant un examen au Parlement prévu à partir de janvier 2021.**

## Emmanuelle WARGON annonce la pérennisation de 14 000 places d'hébergement

La ministre déléguée chargée du logement Emmanuelle WARGON a annoncé aux associations le 27 août 2020 que 14 000 places d'hébergement ouvertes pendant la crise sanitaire allaient être rendues pérennes.

S'agissant du financement, la moitié de ces nouvelles places sera financée au titre du budget 2020, l'autre moitié sur le budget 2021. Emmanuelle WARGON a déclaré qu'une **enveloppe de 10 millions d'euros allait être débloquée afin d'améliorer la qualité des centres d'hébergement** (chambres individuelles au lieu de dortoirs).

La ministre déléguée au logement a également dressé un bilan de l'action de l'exécutif pendant la crise : « Nous avons mobilisé 34 000 places supplémentaires en hébergement. On était à 186.000 places au 11 mai 2020 on est encore à 180 000 places aujourd'hui. Les places qu'on a fermées, c'est parce qu'on avait trouvé une solution ».

## L'encadrement des loyers à la relocation en zones tendues reconduit jusqu'en 2021

**Le dispositif qui empêche un propriétaire d'augmenter le loyer lors d'un changement de locataire ou du renouvellement du bail, est reconduit pour un an dans un certain nombre d'agglomérations** situées en zones tendues. Un décret en ce sens a été publié au Journal Officiel le 31 juillet 2020.

Le décret n° 2020-945 du 30 juillet 2020 s'applique à 28 villes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse. Ce dispositif d'encadrement s'applique aux contrats de location de logements, à usage de résidence principale.

Certaines locations ne sont pas concernées par ce dispositif. Il s'agit des logements vacants :

- Faisant l'objet d'une première location ;
- Inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ;
- Ayant bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué

Ce dispositif reste donc valable jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2021.

## Actualité Parlement

### Le calendrier des élections législatives partielles fixé

Le calendrier des élections législatives partielles a été dévoilé. Elles se tiendront les dimanches **20 et 27 septembre 2020**.

6 circonscriptions sont concernées par ce scrutin qui fait suite aux nominations intervenues dans le cadre du changement de gouvernement intervenu le 06.07.2020 (certains suppléants n'ayant pas souhaité siéger à l'Assemblée), ainsi qu'aux élections municipales au cours desquels certains députés ont été élus maires.

L'élection aura lieu dans les circonscriptions suivantes :

- 11<sup>e</sup> circonscription des Yvelines (REM)
- 1<sup>ère</sup> circonscription du Haut-Rhin (LR)
- 3<sup>ème</sup> circonscription du Maine-et-Loire (LR)
- 9<sup>e</sup> circonscription du Val-de-Marne (SOC)
- 5<sup>e</sup> circonscription de Seine-Maritime (SOC)
- 2<sup>e</sup> circonscription de la Réunion (GDR)

Cas particulier dans la 11<sup>e</sup> circonscription des Yvelines où l'ex députée devenue ministre déléguée chargée de la Ville Nadia HAI avait démissionné de son mandat de parlementaire afin de barrer la route à son suppléant mis en examen pour « importation, transport et détention de produits stupéfiants en bande organisée et association de malfaiteurs ». Une septième élection doit avoir lieu dans la 6<sup>e</sup> circonscription du Pas-de-Calais, mais sa date n'est pas encore fixée.

### Assemblée nationale : élections pour la présidence du groupe REM

Suite à la démission du président du groupe REM, Gilles LE GENDRE (REM Paris) en juillet dernier, une nouvelle élection aura lieu pour désigner le nouveau **président du groupe majoritaire à l'Assemblée nationale**.

Les candidats déclarés à la succession de Gilles LEGENDRE sont :

- Christophe CASTANER (REM Alpes-de-Haute-Provence)
- François de RUGY (REM Loire-Atlantique)
- Aurore BERGE (REM Yvelines)
- Coralie DUBOST (REM Hérault)
- Patrice ANATO (REM Seine-Saint-Denis)
- Remy REBEYROTTE (REM Saône-et-Loire)

Le résultat sera connu durant les journées parlementaires du groupe REM les 10 et 11 septembre 2020.

## Projets territoires

### Les grands axes de la politique de logement à Bordeaux

Dans le cadre d'une interview à RUE 89 BORDEAUX, **Emmanuelle AJON, troisième adjointe au maire de Bordeaux** Pierre HUMIC, chargée du logement, est revenue sur les grands axes de la politique de logement que la nouvelle majorité souhaite mettre en place.

Plusieurs points à retenir :

- Volonté de sortir d'une politique de l'offre pour une **politique publique interventionniste du logement**
- Création d'une **Maison du logement et de l'hospitalité** pour s'informer sur les politiques publiques de l'habitat
- La Maison du logement et de l'hospitalité centralisera les informations sur le logement social, le dispositif étudiant et la rénovation énergétique
- Recensement en cours des logements vacants, du patrimoine municipal et public
- Volonté de travailler sur **des conventions d'occupation précaire et temporaire** s'agissant des squats
- Travail de régulation d'Air BNB (respect de la règle des 120 jours notamment) avec pour objectif de remettre les logements vacants sur le marché

- **L'encadrement des loyers sera expérimenté dans l'hypercentre de Bordeaux**
- Mise en place du **permis de louer** pour lutter contre l'habitat indigne
- Mise en place du **permis de diviser** soumettant la division d'un bien à autorisation administrative
- Accélération sur le bail solidaire
- Objectif sur le logement social : atteindre les 25% (taux SRU)
- **Exonération d'une partie de la taxe foncière pour les propriétaires qui feraient des travaux de rénovation énergétique**

## Tribune du maire EELV de Grenoble Eric PIOLLE

Le maire EELV de Grenoble Eric PIOLLE a rédigé une tribune sur la thématique du logement relayée par le média CITIES NEWSTANK. Il y développe des réflexions sur la politique de logement au niveau municipal comme national avec plusieurs points intéressants :

- **« Le logement est sous pression d'un modèle libéral centré sur la propriété privée et le rendement de cette propriété. »**
- Importance de la question des logements vacants en zone tendue
- C'est dans les zones où il n'y a pas de tension que l'on consomme le plus de foncier car les règles sont moins contraignantes
- Lancement d'un office foncier solidaire à Grenoble : un outil permettant de dissocier le foncier du bâti comme cela se fait dans plusieurs autres pays
- **« La déconnexion du contrôle foncier et du logement, comme la question de la réhabilitation et de la prise de contrôle des logements vacants sont fondamentales. »**
- Le maire de Grenoble souhaite convertir des bureaux en logement mais déplore un manque d'accompagnement sur cette question ainsi que celle des friches industrielles
- **« Une étude a été menée notamment sur Munich qui montre que l'éloignement fait gagner aux habitants de l'argent sur le foncier, mais plombe les coûts en intégrant l'augmentation de l'utilisation des transports. Ces coûts vont s'accroître avec la hausse probable du coût de l'énergie, ce qui démontre que cet équilibre n'est même pas intéressant. »**
- PIOLLE plaide pour une meilleure répartition territoriale du travail pour réduire les distances domicile-travail
- **« Nous avons lancé sur le territoire grenoblois un programme MurMur, d'accompagnement pour la rénovation des copropriétés privées. Nous souhaitons, à travers le programme MurMur 2, tripler financièrement cet accompagnement, avec 12 M€ engagés par la métropole et 3 M€ par les communes. »**
- **« Plutôt que d'afficher des objectifs, puis d'en critiquer la non-atteinte par le Gouvernement, opération qu'il serait possible de réitérer à chaque mandat, nous gagnerions à mieux réfléchir aux freins qui entourent la rénovation. Il y a notamment la question des propriétaires bailleurs qui ne sont pas directement intéressés sur leur facture énergétique »**

## Prises de position filière et écosystème

### Accès au logement : les mesures proposées par Angel GURRIA (secrétaire général de l'OCDE)

Dans un contexte pandémique, le secrétaire général de l'Organisation de coopération et de développement économiques, Angel GURRIA, insiste sur l'aggravation des inégalités liées à la crise (sanitaires, éducation, internet). Plusieurs constats :

- Près de **la moitié de la population vit dans les villes**, et ce chiffre devrait atteindre 55 % d'ici à 2050
- La hausse des prix du logement en milieu urbain exerce une pression croissante sur les ménages : entre 2005 et 2018, le prix des loyers a augmenté dans tous les pays de l'OCDE (deux exceptions)
- Les villes suffisamment compactes et connectées présentent des caractéristiques avantageuses mais le coût du logement y est souvent très onéreux

Mesures proposées :

- Pour offrir des logements abordables dans les villes compactes : les gouvernements peuvent utiliser **des instruments fiscaux permettant de mieux refléter les coûts réels de l'étalement urbain** comme une taxe d'impact pour faire en sorte que les prix des logements reflètent leur coût réel pour la société

- Zonage inclusif : les gouvernements peuvent exiger que les nouveaux développements réservent une partie des logements pour de la location à des **loyers inférieurs à ceux du marché**
- Instituer une taxe à taux fractionné, où le foncier est taxé à un taux plus élevé que les bâtiments qui s'y trouvent, pour dissuader la spéculation foncière
- Exploiter le **potentiel du marché locatif** accompagné d'incitation d'accession à la propriété
- Mise en place de réglementations claires et équilibrées entre locataires et propriétaires pour garantir aux deux parties un accès égal à l'information et aux recours en cas de conflit
- Définir une **stratégie nationale de développement des espaces vacants** et de recyclage des espaces existants
- Promouvoir la levée de certaines restrictions, telles que les superficies minimales des lots et les **hauteurs maximales des bâtiments**
- Introduire des mécanismes garantissant la cohérence des politiques entre plusieurs municipalités,

## Hervé LEGROS (ALILA PROMOTEURS) préconise de se recentrer sur la construction de logement

Le président-fondateur du groupe ALILA PROMOTEURS s'est exprimé dans les colonnes du journal LES ECHOS le 28.08.2020.

Plusieurs points mis en avant par Monsieur LEGROS :

- *« Il y a un problème fondamental et évident qui est pourtant très rarement mentionné, comme l'éléphant au milieu du salon que l'on fait semblant de ne pas voir : l'insuffisance structurelle de l'offre de logements dans notre pays. C'est bien parce qu'on ne construit pas assez que les prix s'envolent et que les locataires ne trouvent pas de solutions à leurs besoins. »*
- 4 millions de personnes sont mal logées en France selon la Fondation Abbé Pierre
- Hervé LEGROS préconise la **construction d'un million de logements neufs par an contre 400 000 actuellement** (sans compter la baisse des mises en chantier due à la crise du Covid-19)

Les pistes évoquées pour atteindre cet objectif sont multiples :

- *« Rompre avec la lourdeur administrative qui soumet les projets à des règles d'un autre temps »* en divisant par deux les **délais administratifs** liés notamment au permis de construire
- Construire des bâtiments plus haut tout en respectant les codes de l'architecture locale
- S'appuyer davantage sur le **logement intermédiaire** *« pour répondre aux besoins des classes moyennes »*.