

SAT-ellites

La lettre
H (#2)RS SÉRIE

de Collectif - l'interbailleur du Pacte SAT

Bailleur social en Sambre Avesnois Thiérache

PACTES & IMPACTS



bilan*

PACTE 2

Conscients de la pauvreté qui frappe ce territoire des Hauts-de-France, les bailleurs sociaux de la Sambre-Avesnois-Thiérache ont vu dans les défis de réadaptation de leur patrimoine une opportunité de transformation. Dès la création des programmes de redynamisation territoriale, notamment l'ANRU puis Action Cœur de Ville, les bailleurs se sont engagés pour améliorer la qualité de vie des habitants et ont concentré leurs efforts sur la requalification de leur parc immobilier.

Grâce à ces investissements conséquents, la situation s'est améliorée, mais le territoire continue de subir un décrochage économique et social.

Pour y remédier, les bailleurs ont alors décidé d'unir leurs compétences et leurs ressources au sein du Pacte SAT II, pour développer une approche territoriale ambitieuse et spécifique. Leur objectif est alors de "massifier" les interventions afin d'aligner rapidement et efficacement l'offre de logements avec la demande. En collaboration avec l'État, les collectivités et les financeurs, ils cherchent à mobiliser tous les leviers disponibles pour fédérer les compétences et regrouper les ressources, afin de servir non seulement les grandes villes, mais aussi les petites villes, les bourgs et les villages.

Les huit bailleurs sociaux, qui logent ici près de 50 000 habitants, mènent des projets innovants et emblématiques pour renforcer

l'image, l'attractivité et la qualité résidentielle. En tant qu'investisseurs immobiliers majeurs, ils veulent soutenir l'économie locale, l'emploi et l'insertion professionnelle, tout en évoluant vers un modèle économique qui tient compte des contraintes spécifiques locales. En offrant aux ménages les plus fragiles un habitat de qualité, un environnement agréable et des services adéquats, le logement social est aussi un tremplin essentiel permettant à chacun de réaliser ses projets de vie personnels et professionnels.

Investissement, diversification, innovation, modélisation et coordination sont alors les 5 moteurs du PACTE SAT II qui ont permis aux bailleurs sociaux du territoire de tenir les engagements de ces politiques publiques ambitieuses et indispensables.

420 millions d'€ engagés pendant la durée du pacte, avec le concours de la Région à hauteur de 2 millions d'€, ont permis le renouvellement de l'offre : 350 logements démolis, 2 300 logements construits et 1800 rénovés et transformés, dont 233 logements spécifiques et inclusifs pour répondre au plus près aux besoins des résidents du territoire.

Les charges des locataires diminuent, leur cadre de vie s'améliore, les villes et villages se transforment, les friches disparaissent, l'économie se maintient.

*
2022 | 2023 | 2024



SAT+

” **420 MILLIONS D'€ ENGAGÉS***
SUR LE TERRITOIRE AFIN DE
RENOUVELER L'OFFRE DE
PATRIMOINE SUR LES 3 ANNÉES DU
PACTE POUR LA RÉUSSITE DE LA
SAMBRE AVESNOIS THIÉRACHE. ”

Mais les bailleurs sociaux font aussi partie des sentinelles de la santé sociale du territoire ; ils agissent au quotidien, et précisent leurs actions en s'adaptant aux besoins. En s'inscrivant dans le Pacte II, ils visent à encore mieux contribuer à l'amélioration de cette santé sociale en menant les actions pour lutter contre l'exclusion, l'illettrisme, le chômage ou encore la précarité. Ainsi aujourd'hui plus de 255 millions d'€ ont été attribués aux entreprises de la SAT, 120 000 heures d'insertion professionnelle sont en cours, 150 élèves ont pu être sensibilisés au dérèglement climatique et à l'importance de la nature, ou encore 174 locataires apprennent maintenant à lire. L'abattement de TFPB des « quartiers politique de la ville » a également permis de conduire plus de 70 actions avec les locataires : fresques et jardins ont été créés avec les résidents, les écoles, les associations locales pour améliorer l'environnement de près de 1000 foyers.

Malgré la dynamique partenariale, les indicateurs sociaux demeurent préoccupants. S'il peut être une opportunité, ici le besoin d'accélération de l'adaptation du parc HLM est surtout une urgence, tant du point de vue environnemental que de l'exigence sociétale. C'est pourquoi les bailleurs sociaux de la Sambre Avesnois Thiérache souhaitent renouveler leur engagement au sein du Pacte III et inscrire leur métier comme soutien à la mise en œuvre de l'ensemble des champs d'application des dispositifs déployés : leur proximité des publics fragiles et leur implantation au cœur des communes offrent une opportunité de catalyser les actions de l'écosystème partenarial du Pacte.

* pour un parc de près de 24000 logements

engagements*

PACTE 3

Le Collectif SAT-ellites propose d'opérer sur 3 axes d' "Expérimentation du Logement comme Lieu Intégré de la Transition Ecologique et Sociétale" :

AXE 1

Amplifier la dynamique des investissements permettant la transformation physionomique, énergétique et thermique du parc afin d'accélérer l'adaptation de l'offre aux besoins :

Aujourd'hui le classement en zones B & C du territoire ne permet plus d'atteindre un équilibre des opérations, levier indispensable à l'amplification de la dynamique de transformation du parc. Or au-delà des ambitieux projets de rénovation urbaine engagés, la stratégie de décarbonation du parc doit s'accélérer par le biais d'un soutien partenarial propre au Pacte Sambre-Avesnois-Thiérache.

Il est proposé que le périmètre sociogéographique contractualisé dessine une géographie prioritaire où des mesures d'expérimentation permettront la soutenabilité financière des opérations nécessaire à l'augmentation du nombre d'opérations programmées à ce jour.

Adapter la fiscalité et les emprunts aurait un impact immédiatement positif sur l'accélération de la transition écologique autant que sur le soutien à l'économie locale.

L'amplification du nombre d'heures d'insertion garantie par les bailleurs sera un vecteur de la réduction du chômage local.

Tous membres du Pacte Bois et Biosourcé des Hauts de France, les bailleurs pourront aussi augmenter leur soutien à l'innovation dans les systèmes décarbonés de construction et de réhabilitation des logements.



* 2025 | 2026 | 2027

”

LE COLLECTIF SAT-ELLITES S'ENGAGE À RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE L'ÉTAT EN ACCÉLÉRANT ET AMPLIFIANT SA CONTRIBUTION À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOCIÉTALE DU TERRITOIRE.

”

AXE 2

Poursuivre la mise en œuvre des politiques publiques structurantes de transformation des cœurs de villes et cœurs de villages :

Écoquartiers, quartiers Rev3, résorptions de friches, Zéro Artificialisation Nette sont la manière dont les villes et villages doivent être rebâties désormais. Le besoin de préservation des espaces de nature et de terres cultivables en est l'enjeu. Et observer que 45 à 60% de l'empreinte carbone du logement sont liés à la mobilité de ses résidents permet de comprendre toute la vertu des projets de renouvellement urbain. Les bailleurs sociaux souhaitent continuer de fabriquer la « Ville » aux côtés des Elus ; mais re-construire génère des surcoûts techniques et fonciers qui ne sont plus « amortissables » dans ce contexte en crise.

"Action cœur de Ville", "petite ville de demain", "Rev3", "redynamisation des centres-villes centres-bourgs", ou encore "village d'avenir", ces projets de politiques publiques devront obtenir la priorisation du soutien partenarial. Pour permettre d'aboutir à la réalisation de ces projets, les bailleurs sociaux proposent qu'un soutien partenarial renforcé soit apporté aux opérations afin que la charge foncière résiduelle corresponde à la charge foncière maximale admissible au sens du CCH.

AXE 3

Être membre d'un dispositif partenarial créé à la mesure des enjeux de santé sociale du territoire :

Sur le modèle des Maîtrises d'Œuvre Urbaines & Sociales (MOUS) « relogement » créées dans le cadre des projets ANRU il y a 20, un dispositif partenarial constitué pour le Pacte SAT permettrait de déployer les mesures d'accompagnement social nécessaires à la lutte contre l'illettrisme, le décrochage scolaire, les violences intrafamiliales, ...

Les bailleurs sociaux du territoire entretiennent une relation spécifique aux locataires entrant dans un LLS ou dont le logement bénéficie d'une réhabilitation. Ce dispositif sur mesure offrirait aux partenaires l'opportunité de poser ce regard attentif sur une grande partie des résidents du parc locatif social, et sur une couverture géographique très importante du territoire. Les bailleurs sociaux s'engagent en outre à renforcer la transformation et la création de logements spécifiques, inclusifs et adaptés répondant au plus près aux besoins des plus fragiles.

mesures*

PACTE 3

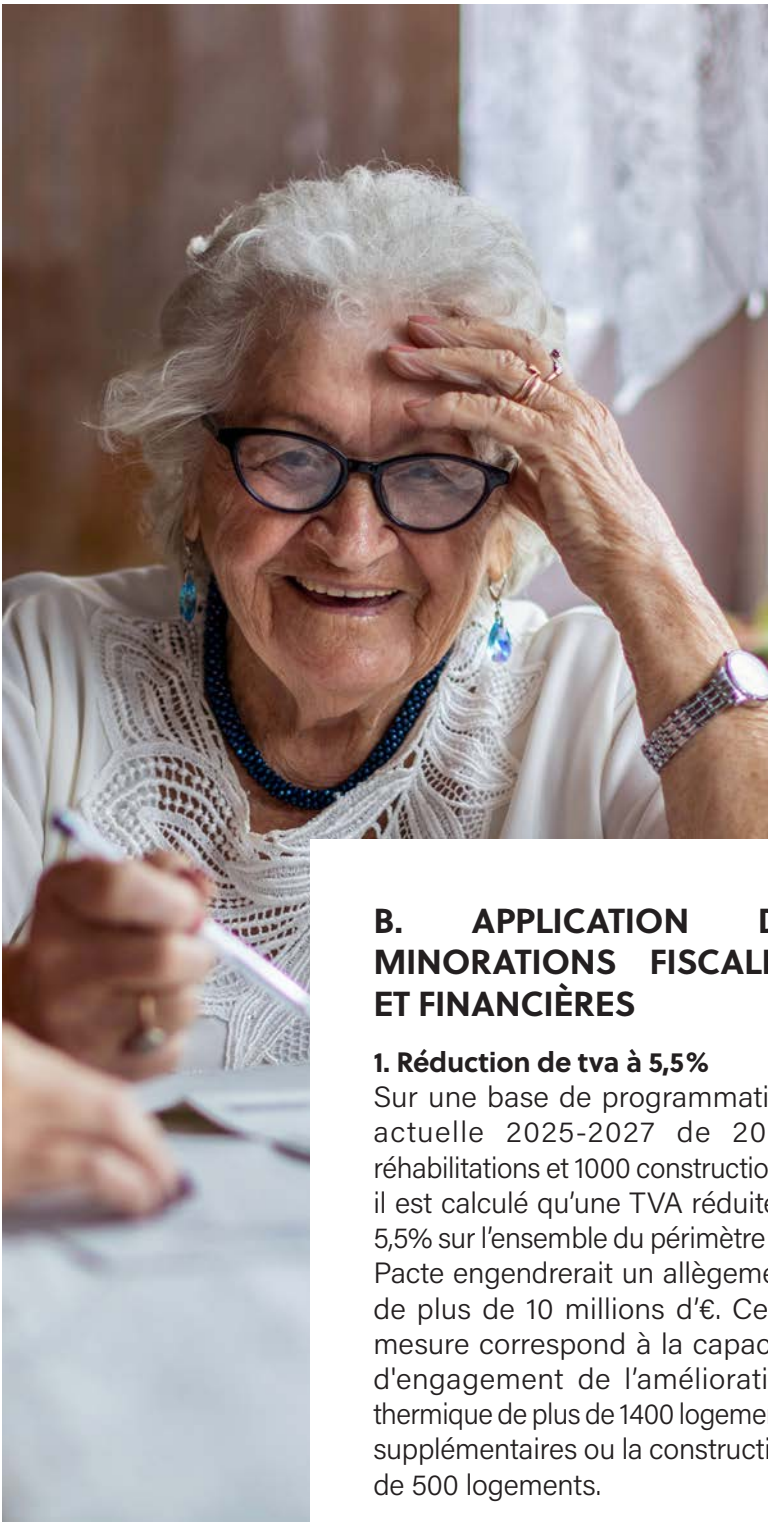
Pour répondre aux objectifs de l'Etat, les bailleurs sociaux membres du Collectif SAT-ellites proposent 3 mesures indispensables au déploiement de leurs contributions.

A. SUSPENSION DE LA RLS

La projection de l'application de cette mesure d'expérimentation démontre une grande efficacité : la suspension de la RLS sur la période 2025-2027 des 3 années du Pacte 3 allègerait la charge financière imputée aux bailleurs locaux d'un peu plus de 5,5 millions d'euros par an, soit environ 16,6 millions d'euros au total. Une telle mesure d'exonération temporaire représente à elle seule le doublement des fonds propres investis dans la programmation de trajectoire de décarbonation du parc social ; c'est l'équivalent de 2000 logements rénovés supplémentaires ; c'est aussi 3/4 des fonds propres investis dans la construction, soit l'équivalent de la capacité de financement de 750 logements neufs supplémentaires aux 1000 programmés.

Ce sont ainsi les résidents de plus de 4000 foyers sur cette seule période de 3 ans, soit près d'un quart des locataires, qui verraient l'amélioration de leur confort de vie en même temps qu'une diminution de leurs charges. Une si massive et rapide transformation du parc porterait un impact social positif comparable à l'ensemble des projets de rénovation urbaine mis en œuvre sur le territoire depuis les deux dernières décennies. Cette matérialisation de la transformation écologique et sociétale est proposée à travers la rénovation des logements, mais pourrait également être déployée dans l'augmentation du niveau de performance des rénovations, ou dans l'accroissement du développement d'une offre nouvelle, en réponse aux besoins territoriaux les plus exigeants.

*
2025 | 2026 | 2027



Cadre : Expérimentation d'une Politique prioritaire sur le périmètre de la Sambre Avesnois Thiérache pendant la période des 3 années du Pacte SAT 3

B. APPLICATION DE MINORATIONS FISCALES ET FINANCIÈRES

1. Réduction de tva à 5,5%

Sur une base de programmation actuelle 2025-2027 de 2000 réhabilitations et 1000 constructions, il est calculé qu'une TVA réduite à 5,5% sur l'ensemble du périmètre du Pacte engendrerait un allègement de plus de 10 millions d'€. Cette mesure correspond à la capacité d'engagement de l'amélioration thermique de plus de 1400 logements supplémentaires ou la construction de 500 logements.

2. Abattement de TFPB pendant 15 ans sur le patrimoine rénové au cours du Pacte.

On observe que l'abattement de TFPB de 850 000 € des Quartiers Politique de la Ville, au-delà d'amoinrir la surévaluation de la valeur cadastrale prégnante sur le territoire, a permis durant les 3 années précédentes d'améliorer le cadre de vie de plus de 1000 foyers par la conduite d'actions menées en faveur de l'inclusion, l'écologie, l'art, l'emploi, la santé mentale...

Cette mesure d'abattement fiscal appliquée à la programmation de 2000 logements réhabilités pendant le pacte permettra aux bailleurs l'engagement d'1 million d'euros par an et assurera un accompagnement accru et pérennisé au-delà des trois années à venir, indispensable aux actions sociales d'adaptation aux changements climatiques à engager et conduire dès maintenant.

3. Abattement de TFPB pendant 3 ans sur l'ensemble du parc social de la Sambre Avesnois Thiérache.

Une même réduction de 30% à l'échelle des 23 600 logements du parc de la SAT permettra d'amplifier l'engagement dans les actions sociales indispensables sur ce territoire ; plus de 11 millions d'euro sur les 3 années seront investis dans un accompagnement social inédit : la création de projets d'économie sociale, le confortement des luttes contre le chômage, l'illettrisme, le décrochage scolaire, et l'amélioration du cadre de vie des locataires impacteront alors près de la moitié des résidents du parc.



C. CONTRACTUALISATION PARTENARIALE

Les signataires du Pacte pourraient être rejoints par la Banque des Territoires, l'Établissement Public Foncier, ou la CGLLS, qui pourront, à l'image de l'État et des Collectivités, y trouver plus aisément des marges d'actions spécifiques en faveur du territoire.

1. Mesures concourant à l'atteinte des équilibres financiers

Un soutien partenarial ainsi renforcé profitera à la mise en œuvre des politiques publiques structurantes de transformation des cœurs de villes et cœurs de village : l'application dans ces périmètres des mesures concourant à l'atteinte des équilibres financiers permettra d'accélérer et d'amplifier la réalisation de ces projets : la correspondance entre la charge foncière résiduelle et la charge foncière maximale admissible (au sens de l'article D372-14 du Code de la Construction et de l'Habitation), la démolition

du patrimoine obsolète, la facilitation de la garantie des emprunts, ou encore la minoration des taux d'emprunts et allongement de durées sont autant d'outils qui trouveront dans la contractualisation un cadre juridique permettant leur déploiement. Un financement des 1000 logements neufs programmés au taux du PLAI [TLA-O,4%] allègerait la charge annuelle de 1 000 000 €, ce qui pourrait permettre entre autre d'augmenter la programmation de PLAI pour mieux répondre au besoins du territoire.

”

Si le périmètre sociogéographique contractualisé du Pacte SAT dessine une géographie prioritaire de type QPV, des mesures d'expérimentation pourront être conduites avec les partenaires des bailleurs et permettront de conforter les politiques publiques d'aménagement du territoire..

”

2. Guichet unique

La contractualisation partenariale pourra également être porteuse de la création d'un guichet unique dont la contribution à la dynamique de transformation urbaine et sociale a depuis longtemps été prouvée dans la mise en œuvre des projets ANRU et NPNRU.

3. Ingénierie

Ce cadre déclinera également l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre de ces grandes politiques : l'ingénierie de coordination de l'interbailleur sera augmentée de l'ingénierie de Maîtrise d'Œuvre Sociale et Urbaine indispensable à la réussite des dispositifs d'accompagnement social de proximité créés à la mesure des besoins territoriaux.

impacts*

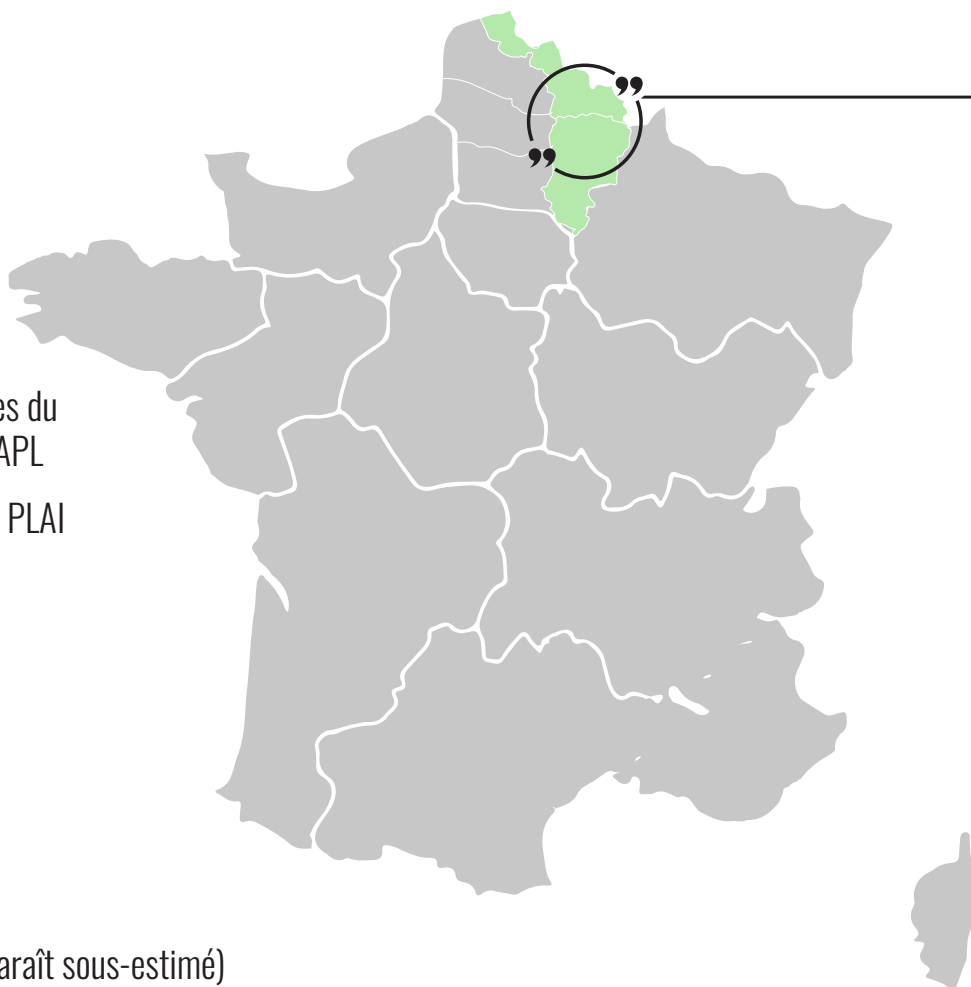
PACTE 3

> 4 500 000 logements sociaux en France,
 > 980 000 énergivores [E, F ou G] jusque 2034
 21 % du parc
 soit 110 000 logements par an
 [en moyenne]

L'ANCOLS nous dit que 16 000 € au logement en moyenne* sont nécessaires à la réhabilitation thermique à proprement parler, ce qui demande un investissement annuel équivalant à 1,75 milliards €.

Or, les OLS sont prélevés de 1,3 milliards par an au titre de la RLS. La suspension de ce prélèvement permettrait donc d'autofinancer à 75% la décarbonation du parc national, soit 12 000 € au logement.

> taux pauvreté 14,5%
 > 50% des ménages locataires du parc social bénéficient de l'APL
 > 35% des ménages éligibles PLAI



*(notons que ce montant paraît sous-estimé)

”
**IL S'AGIT D'EXPÉRIMENTER
 SUR LA SAMBRE AVESNOIS THIÉRACHE
 LES MESURES NÉCESSAIRES
 À L'ÉCHELLE NATIONALE**
 ”

L'ANCOLS nous dit que 16 000 € au logement en moyenne* sont nécessaires à la réhabilitation thermique à proprement parler, ce qui demande un investissement annuel équivalant à 14,4 millions €.

Or, les OLS sont prélevés de 5,5 millions par an au titre de la RLS. La suspension de ce prélèvement permettrait donc d'autofinancer à 38% la décarbonation du parc local, soit 6 000 € au logement. Cette somme est en fait le montant de fonds propres mis dans une réhabilitation .

> 23 700 logement sociaux en SAT

> 7 300 logements énergivores [E, F ou G]

31% du parc

> 900 logements par an jusqu'au 31 décembre 2027
 [et 770 jusque 2034]



> taux pauvreté 25%

> 80% des ménages locataires du parc social bénéficient de l'APL

> 80% des ménages éligibles PLAI

”

EXPÉRIMENTER SUR LA SAMBRE AVESNOIS THIÉRACHE LES MESURES NÉCESSAIRES À L'ÉCHELLE NATIONALE

SYNTHÈSE

Cadre

Expérimentation d'une
Politique prioritaire sur le
périmètre de la Sambre
Avesnois Thiérache pendant la
période des 3 années 2024 à
2027 du Pacte SAT 3

Mesures

1. Suspension de la RLS
2. Minorations fiscales et financières
3. Contractualisation partenariale globale :
 - Guichet unique
 - Mesures concourant à l'atteinte des équilibres financiers
 - Financement de l'Ingénierie de projet

[au titre de La loi constitutionnelle n°2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République inscrivant le droit à l'expérimentation dans la Constitution, et de la loi organique du 19 avril 2021 relative à la simplification des expérimentations mises en œuvre sur le fondement du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution]



H (#2)RS SÉRIE

On le constate par les hypothèses de travail présentées, adosser au périmètre de la Sambre Avesnois Thiérache un dispositif d'expérimentation pour 3 ans de Politique de la Ville permettrait une très forte accélération de retournement de l'offre de logements sociaux et un accompagnement social particulièrement renforcé pour ces publics dont la santé sociale est encore si préoccupante.



Emmanuelle Ollivier
Architecte, Urbaniste, Sourcière, Géobiologue
Directrice de l'innovation Territoriale
Coordinatrice de Collectif SAT-ellites
+33 (0) 7 87 02 22 19
ollivier.emmanuelle@groupe-sai.fr



Collectif **SAT-ellites**