



2020

POUR ÊTRE UTILES ENSEMBLE

Les propositions
du **Mouvement Hlm**
pour une relance
juste et durable

Ont contribué à ces travaux :

- Les **fédérations** à travers trois contributions écrites (OPH/ESH, Coop'Hlm, Procivis-UESAP)
- Les **organismes Hlm** à travers six conversations régionales ayant rassemblé 302 dirigeantes et dirigeants d'organismes
- Les **Associations régionales** Normandie, Hauts-de-France, Île-de-France à travers trois contributions écrites
- Les **commissions et groupes de travail de l'USH** Qualité de service ; Attribution, gestion sociale, mixité ; Quartier, sécurité, emploi ; Stratégies patrimoniales ; Commande publique à travers cinq contributions écrites
- La Mission Europe
- La Mission Outre-Mer

Par ailleurs, ces travaux ont donné lieu à une présentation et des échanges avec les partenaires suivants :

- **Associations de collectivités locales et d'élus** : AdCF, APVF, AMF, France Urbaine, Villes de France, Régions de France, ADF
- **Associations de locataires** : CNL, CLCV, CSF, AFOC, CGL
- **Associations de solidarités, acteurs du logement et de l'insertion** : FAP, FAS, FAPIL, UNIOPS, SOLIHA, UNAFO, ADEF, ALFI

Conversations

1. Le logement social, un bien de première nécessité
au service de la solidarité et de la cohésion territorialep. 5
2. Faire du logement social un atout dans la lutte contre les
changements climatiques et pour la sobriété énergétique p. 15
3. Le logement social,
un puissant levier de relance p. 19
4. Donner au plus grand nombre la possibilité de construire
un parcours résidentiel par l'accèsion sociale p. 25
5. Gagner en agilité pour engager une relance responsable
au plus près des territoires p. 31
6. Mettre la performance économique au service
de la mission sociale p. 41







Le logement social,
**un bien de première
nécessité au service
de la solidarité et de
la cohésion territoriale**

Se préparer à une aggravation de la situation économique et sociale d'une partie des locataires et des demandeurs de logement social

L'action du secteur Hlm se porte aujourd'hui fortement et légitimement sur l'accompagnement social des locataires qui connaîtront des difficultés matérielles ou économiques. Pour permettre à ceux qui sont fragilisés durablement de faire face, le Mouvement Hlm propose :

1. La suppression de la baisse des APL.
2. La mise en place de mécanismes rapides de réévaluation de l'APL en cas de baisse des ressources des ménages par une « contemporanéisation asymétrique ».
3. Une revalorisation de l'APL supérieure à l'inflation et une modulation à la hausse du forfait charges pour les ménages les plus modestes.
4. L'abondement des FSL par l'État, notamment dans les départements les plus mobilisés au titre des politiques sociales et la simplification des critères d'examen des dossiers des ménages fragilisés.
5. La prolongation de la trêve hivernale, jusqu'au 31/10/2020.
6. Une meilleure sécurisation par une extension du dispositif VISALE à tous les locataires du parc social.

Faciliter la production de logements sociaux par des mesures structurelles et durables

1. Taux de TVA réduit sur tous les investissements des organismes Hlm.
2. Rendre possible le développement de la production de PLAI par un retour de l'État dans le financement des aides à la pierre via le FNAP.
3. Renforcer les enveloppes dédiées au « super-PLAI » pour développer une offre de logements avec loyers au niveau du plafond APL, simplifier les modalités d'agrément et garantir des règles d'évolution des loyers compatibles avec les équilibres financiers des opérations.

PROPOSITION N° 9 USH/FAP

« DONNER UN SECOND SOUFFLE AU LOGEMENT D'ABORD » :

« Augmentation progressive de l'objectif de production de PLAI de 40 000 à 60 000 par an, dont la moitié de « super-PLAI » avec des loyers proches des plafonds APL, grâce à un financement renforcé issu du FNAP

Moyens additionnels nécessaires pour produire 20 000 PLAI supplémentaires par an :

→ Financement État au FNAP : 190 à 220 M€ ;

→ Collectivités locales et autres financeurs : 210 à 220 M€ ;

→ Équivalents fonds propres à mobiliser pour les bailleurs sociaux : 290 M€ à 410 M€.

Moyens additionnels nécessaires pour atteindre 30 000 PLAI adaptés par an (contre moins de 2 000 actuellement) :

→ Financement État au FNAP : 200 M€ » https://www.union-habitat.org/sites/default/files/communiqués/documents/2020-02/donner_un_second_souffle_au_logement_dabord.pdf

Tirer des enseignements de la période

1. La période que nous traversons a mis en avant le rôle essentiel des « travailleurs clefs » pour l'économie nationale et la continuité des services publics, à commencer par les services publics de santé.

Le Mouvement Hlm proposera à l'automne un Livre blanc sur les attributions pour rappeler le rôle que doit jouer le parc social dans l'accueil des ménages modestes et les évolutions nécessaires sur les politiques d'attribution autour de cinq grandes thématiques :

- mieux prendre en compte les difficultés économiques d'une partie des locataires, améliorer la gestion des impayés et la prévention des expulsions ;
- renforcer la gestion sociale, la veille et l'accompagnement des ménages en situation de fragilité ;
- développer et diversifier l'offre de logements abordables et adaptés en direction des publics vulnérables, conforter l'offre d'hébergement ;
- améliorer l'accueil des jeunes dans le parc social ;
- adapter les dispositifs de gestion de la demande et des attributions.

2. La crise sanitaire a mis en lumière les conditions de vie extrêmement précaires des personnes très fragiles. Elle a conduit dans l'urgence à la mise à l'abri de plusieurs milliers de personnes qui doivent pouvoir continuer à bénéficier d'une solution d'accueil. La politique du « logement d'abord » ne peut réussir sans une offre de logement et d'hébergement adaptée en quantité et en qualité aux besoins des publics. Convenablement accompagnés et appuyés par des dispositifs de financement adaptés, les Hlm peuvent, en coordination avec le monde associatif, **participer à un plan massif pour le développement de l'offre et la rénovation des offres d'hébergement et de structures collectives (FTM, FJT) existantes, complémentaire à l'action déjà entreprise et à amplifier le développement d'offres nouvelles de « logements adaptés »** (pensions de famille et résidences sociales).

3. Développer une offre de logements/hébergements intercalaires pour répondre aux besoins d'urgence :

- mobilisation d'immeubles vacants en attente de restructuration ;
- mobilisation en régions d'immeubles éloignés des centres, sous condition de développement d'une solution de transport dans le projet ;
- production d'offre d'hébergement modulaire de qualité sur des fonciers temporairement immobilisés par de grands projets.

4. Les difficultés posées par le confinement ont mis en exergue les conditions de vie très difficiles que rencontrent nombre d'habitants dans certains quartiers. Nous ne pouvons, dans quelques mois, les « oublier ». Le Mouvement Hlm veut **accélérer le lancement des PRU et amplifier le traitement des quartiers les plus sensibles**, notamment en :

- remettant en place le système **d'avances sur projets dans le cadre du NPNRU** ;
- **renforçant les moyens de l'ANRU à hauteur de 2 milliards d'euros** supplémentaires permettant de générer 8 milliards d'euros d'investissement, en complément des 40 milliards déjà validés ;
- privilégiant les **subventions aux prêts « équivalent-subventions »** ;
- réintégrant dans les projets les opérations écartées faute de moyens financiers suffisants (projets de renouvellement urbain nationaux et régionaux) ;
- rappelant que ces projets ne produiront leurs pleins effets que s'ils s'inscrivent dans une action publique d'ensemble forte à destination de ces quartiers, action globale qui traite simultanément des questions d'emploi, d'éducation, de sécurité, de citoyenneté, d'accompagnement social des plus fragiles, etc. Une relance des contrats de ville, avec des moyens adaptés, en lien étroit avec les nouveaux exécutifs locaux est nécessaire ;
- consolidant l'action des organismes dans ces quartiers en maintenant l'abattement sur la taxe sur le foncier bâti et en prévoyant la compensation aux collectivités locales concernées.

5. De nombreux membres du Mouvement Hlm interviennent en faveur et en appui des copropriétés, notamment fragiles. À ce titre et pour compléter les interventions déjà existantes, en ce qui concerne l'activité de gestionnaire de copropriété, nous proposons la mise en place d'un « **contrat de rénovation de copropriété** » permettant aux opérateurs agréés d'intervenir globalement (financement + travaux) sur les copropriétés des années 60 et 70 en s'appuyant sur les financements déjà existants de la Caisse des Dépôts.

6. La crise sanitaire va indubitablement encore plus reculer l'âge auquel les personnes âgées seront prêtes à envisager un logement dans des structures médicalisées. Le maintien à domicile sera encore plus recherché. Tant que cela est possible, **notre société doit respecter la volonté de vieillir chez soi**. Encore faut-il nous en donner les moyens en adaptant nos logements, en développant la formation des personnels à la détection des personnes à risque de dépendance et à risque de troubles du comportement, en réformant les modes d'organisation et de financement des services d'aide à domicile, en développant les formules d'habitats alternatifs et intergénérationnels* et en créant une offre nécessaire pour ne pas, *in fine*, par la baisse des taux de rotation, mettre en « concurrence » les différents publics, et notamment les jeunes qui peinent à accéder au parc social.

* Extrait du Manifeste pour une révolution de la longévité signé par le président de l'USH (article réservé aux abonnés) https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/05/26/manifeste-pour-une-revolution-de-la-longevite_6040734_3232.html

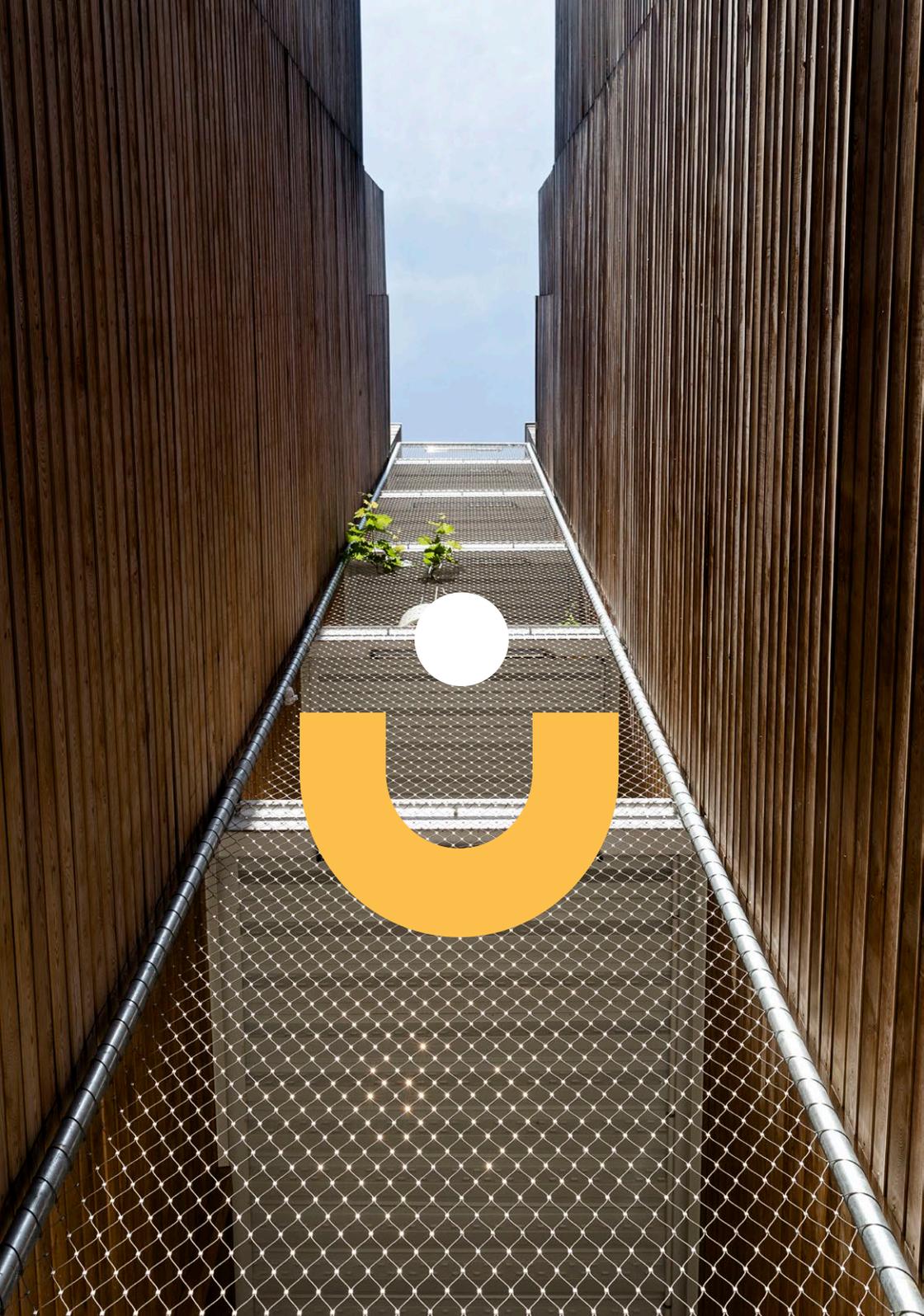
7. La **qualité de service** est une composante essentielle de l'activité des organismes Hlm et participe à leur valeur ajoutée. Pendant le confinement, les bailleurs sociaux ont assuré une continuité de leurs activités et les fondamentaux ont été réaffirmés : maintien du contact bailleur-locataire, entretien quotidien des résidences, maintenance technique...

Au-delà des services essentiels, les bailleurs ont démontré leur capacité à proposer des offres de services complémentaires pour répondre aux attentes de leurs locataires, dans leur variété et selon leurs besoins. Dans un contexte où l'offre de service proposée par les organismes s'étend et se diversifie, il apparaît essentiel de porter une réflexion sur les services « de base », partie intégrante du bail, ainsi que sur les services « complémentaires » et sur leur mode de financement. Le Mouvement Hlm va conduire des travaux permettant de mieux définir ces services et leur modèle économique. Ces travaux pourraient notamment contribuer à l'évolution du décret charge afin de proposer une offre de services adaptée aux besoins de chaque locataire.

Il s'agit d'inventer un nouveau modèle d'habitat inclusif (et de nouveaux métiers qui font sens et sont attractifs sur le marché du travail) intégrant et développant des nouveaux services rendus à la personne (personnes âgées et ménages plus fragiles).

8. La crise peut se prolonger par la confirmation de nouveaux usages des logements : télétravail, usage du vélo... qui nécessitent de revoir l'organisation spatiale des logements et des parties communes et qui impliquent d'assouplir des règles existantes (parking vélo sécurisé pour les locataires demandeurs, règles de sous-occupation pour les télétravailleurs, espaces de *coworking*...).

9. Moderniser et **développer les métiers de la proximité** (en s'appuyant sur les nouveaux outils numériques, en imaginant de nouveaux services et en développant de nouvelles compétences, par exemple à l'accompagnement des habitants en matière d'utilisation du logement et aux coopérations de proximité). Cette évolution doit par ailleurs contribuer à rendre ces métiers plus attractifs sur le marché de l'emploi.
10. L'utilisation des outils numériques a connu une nette accélération pendant la période du confinement. La digitalisation de la relation client constitue un enjeu majeur pour les organismes et leurs locataires. Toutefois, cette crise a également démontré l'importance de la proximité, au cœur de l'action des bailleurs. La stratégie de digitalisation doit être inclusive et s'envisager en complémentarité de la proximité et de la présence des équipes du bailleur sur le terrain.





Faire du parc Hlm
un atout dans la lutte
contre les changements
climatiques et pour la
sobriété énergétique

Pour relever le défi de la neutralité carbone en 2050, un changement considérable en matière de conception et de recours aux énergies décarbonées doit être mis en œuvre dans le secteur du bâtiment en parallèle d'un effort continu pour limiter les consommations d'énergie par une amélioration de la performance énergétique.

La performance énergétique est une préoccupation permanente des organismes Hlm qui ont démontré leur savoir-faire et leur engagement. Déjà 80 % du parc des organismes Hlm présente une performance énergétique de niveau D ou supérieure. « Seuls » 800 000 logements n'ont pas encore atteint ce seuil de performance. À raison de 125 000 rénovations énergétiques par an, **le Mouvement Hlm peut se fixer l'objectif de faire disparaître la quasi-totalité des logements collectifs E, F et G sur la période du prochain FEDER (2021-2027). Il s'agit d'une première étape dans la stratégie carbone 2050** qui préconise que 100 % des bâtiments construits avant 2000 bénéficient d'une rénovation de leur enveloppe d'ici 2050.

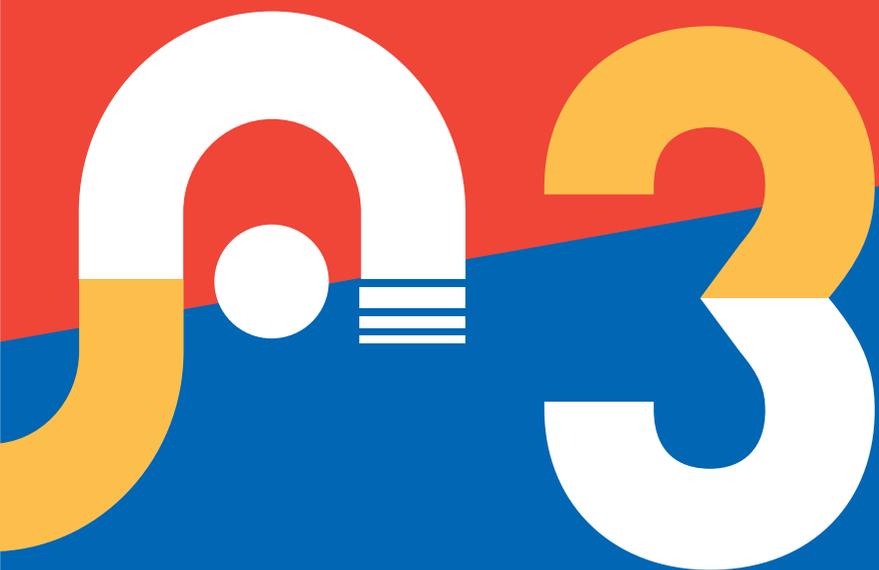


Le résidentiel – tertiaire compris – est le deuxième poste d'émissions de CO₂ en France. Si le secteur du logement social est en avance de phase par rapport au secteur du logement privé, le rythme et la performance des constructions et des réhabilitations doivent être renforcés pour se mettre sur la trajectoire et atteindre les objectifs à horizon 2050.

Les travaux menés dans le cadre de la préparation de la future réglementation environnementale française conduisent à une véritable transformation de l'acte de construire et d'exploiter les bâtiments **en introduisant l'analyse de l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment**. 75 % des logements de 2050 sont déjà construits. Pour relever le défi de la neutralité carbone en 2050, nous proposons un vaste plan de rénovation pour renforcer notre capacité à faire évoluer la partie du parc qui présente un réel potentiel patrimonial et urbain, et lutter contre le cycle « infernal » coûteux économiquement et environnementalement : obsolescence, vacance, obligation de démolition massive, étalement urbain...

Aussi, au-delà du programme Action cœur de ville qui a montré les capacités de reconversion des patrimoines anciens mais reste « zoné », **nous proposons d'engager des « plans qualité de vie » partout où cela est nécessaire pour renforcer nos ambitions et nos interventions en matière de rénovation et d'accompagnement de restructurations lourdes, y compris d'accessibilité, du parc existant**. Outre la pérennisation et l'élargissement du champ des aides à la démolition mobilisées par Action Logement et la Caisse des Dépôts, des mesures d'accompagnement au niveau national et européen doivent venir soutenir ce plan.





Le logement social,
un puissant levier
de relance

Un plan sur 3 ans (2021-2023) en production neuve et en réhabilitation. À quelles conditions ?

Ce plan doit permettre de préserver plus de 600 000 emplois dans le secteur par la production de plus de 330 000 logements et l'amélioration de plus de 500 000 logements. Cette production, pour s'inscrire dans une démarche durable de développement du parc, doit s'accompagner de la programmation moyenne de 130 000 logements par an.

Le mouvement de renouvellement du parc, s'il doit être articulé avec le plan « qualité de vie », passe également par la démolition de 9 000 logements par an (hors ANRU) sur la période.

Appuyé sur une méthode nouvelle et territorialisée à l'échelle régionale, au plus près des acteurs économiques et des besoins, il est orienté vers un développement de l'offre de logement social, notamment PLAI et PLUS, la massification de l'amélioration de la qualité des logements (Plan Qualité de vie) et le maintien d'un haut niveau d'ambition pour le NPNRU.

- 1. La consolidation de la santé financière du secteur Hlm et de ses capacités d'autofinancement est impactée par la RLS.** La suppression de la baisse des APL payée par les loyers des locataires serait une mesure efficace pour permettre aux Hlm de récupérer immédiatement 6 % d'autofinancement. **Cela affirmerait l'État dans son rôle de garant de la solidarité nationale. A minima, le niveau de RLS devrait être bloqué définitivement au niveau actuel et les compensations prévues dans la « clause de revoyure » sécurisées pour donner de la visibilité aux organismes Hlm à moyen et long termes.**
- 2. Le passage à 5,5 % de la TVA portant sur les investissements des organismes Hlm.** Reconnaître le logement social comme un bien de première nécessité en lui appliquant la TVA à 5,5 % sur tous les investissements. C'est une économie de 4 000 à 7 000 euros par logement construit et de 1 000 à 2 000 euros par logement réhabilité. Cette mesure n'entraîne pas de baisse de recettes pour les finances publiques, les investissements supplémentaires pouvant couvrir les conséquences de la baisse du taux.
- 3. Le renforcement de l'effectivité des aides de taux de la Caisse des Dépôts rendu possible par la baisse du taux plancher du Livret A de 0,5 % à 0,25 % et la mise en place d'un plafond sur la période en cohérence avec les prévisions en matière d'inflation et de taux de marché, et le réexamen du taux de commissionnement des établissements bancaires.**
- 4. Le développement de prêts à taux fixe pour accompagner le financement de la rénovation et par une nouvelle enveloppe de prêts « booster » pour accompagner le développement de la production neuve.**

- 5. Une facilitation des modalités de garantie d'emprunts des collectivités locales** qui pourraient être accordées par une décision du maire ou, à défaut, que les opérations puissent être engagées en laissant la possibilité de reporter de six mois les décisions de garantie. Dans les communes carencées SRU, le défaut de garantie ne doit pas être un frein à la programmation d'opérations. Des solutions peuvent également être recherchées avec la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et les institutions bancaires européennes.
- 6. Un maintien de l'exonération long terme de foncier bâti** et sa compensation aux collectivités locales comportant de nombreux logements sociaux ou bénéficiaires de la politique de la ville.
- 7. Un appui aux collectivités locales qui apportent des subventions aux programmes d'investissement des organismes Hlm**, en leur permettant de financer ces subventions par des prêts de la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts aux mêmes conditions que celles des organismes Hlm.
- 8. Les outils de consolidation du haut de bilan** des organismes doivent leur permettre de se lancer dans cet ambitieux programme d'investissement. Le Mouvement Hlm propose leur développement par :
- l'ouverture pour 2021, 2022 et 2023 d'une enveloppe annuelle de 1 Md€ de titres participatifs aux conditions financières actuelles et d'une nouvelle enveloppe de PHHB dont les cibles seraient élargies et les modalités de distribution simplifiées :
 - l'élargissement de leur cible de bénéficiaires : groupes, BRS, PSLA, organismes en protocole CGLLS ;
 - la levée de facteurs bloquants identifiés : droits de réservation, clause de remboursement anticipé en cas de renégociation de la dette, prime de remboursement pour les titres participatifs ;
 - l'automatisation de leur mode de déploiement : par exemple tout prêt en production et réhabilitation ouvrant droit mécaniquement, si l'organisme le souhaite, à un droit à PHBB ou titres ;

- l'autorisation faite aux collectivités locales de souscrire des titres participatifs des organismes d'Hlm qu'elles contrôlent ;
- l'augmentation de l'enveloppe des « octo-prêts » ;
- l'intensification et la simplification de l'activité de l'opérateur national de vente ;
- l'approfondissement et l'ouverture au bénéfice de l'ensemble des organismes de l'action prévue dans le cadre du PIV d'Action Logement pour permettre la transformation de bureaux et de locaux d'activités vacants en logements.

9. Mobiliser les fonds européens dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe (*Green Deal*)

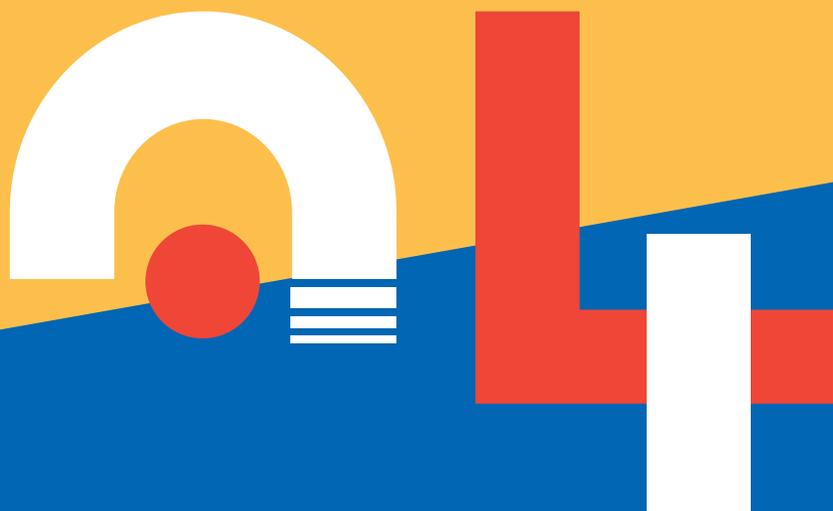
La crise économique provoquée par la pandémie de la Covid-19 est une occasion unique d'orienter les plans de relance de l'Europe et des États vers une transition en faveur du climat et de la justice sociale.

La rénovation des logements, en particulier des logements sociaux, peut être au cœur de cette transformation grâce à l'augmentation des dotations du FEDER (fonds prolongé jusqu'en 2027).

Nous défendons que ce plan ambitieux permette, au-delà de la rénovation thermique des logements, de travailler sur les sujets d'amélioration de la qualité de vie et de l'habitat : isolation phonique des logements, création d'extérieurs (balcons)...

En France, ce programme *InvestEU* est géré par la BEI et, pour une autre part, par la Caisse des Dépôts ; les Hlm doivent pouvoir y accéder directement à travers une plate-forme d'intermédiation simple et optionnelle.





Donner au plus grand
nombre **la possibilité**
de construire un
parcours résidentiel
par l'accession sociale

Accession sociale

L'accession à la propriété va vraisemblablement connaître un coup d'arrêt : panne actuelle des process et du marché, report d'opérations après les élections municipales, inquiétudes des ménages quant à leurs revenus futurs, comportement plus prudent des banques.

Les projets en cours doivent être confortés.

Revisite des plans de financement des ménages cibles

1. **Prolongation du prêt à taux zéro** sur l'ensemble du territoire pour au moins deux années, au-delà de l'échéance initialement prévue du 31 décembre 2021 et en doublant la quotité de PTZ autorisée dans les zones B2 et C.
2. **Cristallisation du taux du PSLA à la signature du contrat de location-accession**, cristallisation du taux du prêt acquéreur avec les établissements bancaires volontaires.
3. **Prime exceptionnelle à l'achat de 15 000 euros pour tout ménage sous plafonds de revenus** se portant acquéreur de sa résidence principale dans le neuf ou en vente Hlm sous plafonds de prix et s'inscrivant dans une démarche de rapprochement domicile/travail, par exemple à l'initiative d'Action Logement.
4. **Adaptation par les établissements bancaires de leur mode d'analyse des risques** en ne prenant pas en compte les périodes de chômage partiel des emprunteurs sortis de ce dispositif. Valorisation de la réduction du risque due à la sécurisation Hlm (garanties de rachat et de relogement sur 15 ans, protection revente sur 10 ans) par une baisse de 0,10 % du taux d'intérêt proposé aux acquéreurs concernés.

Soutien aux acteurs de l'accès social

1. Report de six mois des dates butoirs pour l'obtention de l'agrément définitif.
2. Simplification des agréments PSLA en rendant l'agrément préalable et l'agrément définitif de droit en cas de silence de l'administration ou du délégataire deux mois après son dépôt.
3. Alignement des valeurs des plafonds de prix et de revenus des PSLA et BRS des zones B et C sur celles de la zone A jusqu'à fin 2022.
4. Rendre automatique l'abattement de 30 % sur la TFPB pour le BRS (sauf opposition de la collectivité locale).
5. Nouvelle enveloppe « **PHBB Accès sociale** » de 50 M€ élargie aux opérations en BRS...
6. Adaptation des textes d'application relatifs à l'extension du PSLA dans l'ancien prévue par la loi de finances pour 2020 afin de faciliter le développement d'une offre abordable de qualité dans les centres anciens et les bourgs centres et allongement du délai de non-lévé de l'option d'achat, pour la revente d'un logement en conservant pour l'acquéreur le bénéfice du prêt à taux zéro neuf.

Encourager les innovations foncières (OFS)

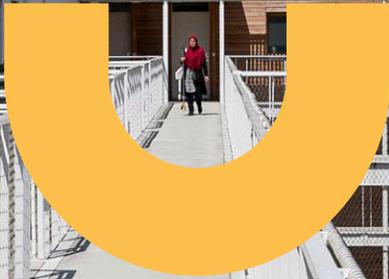
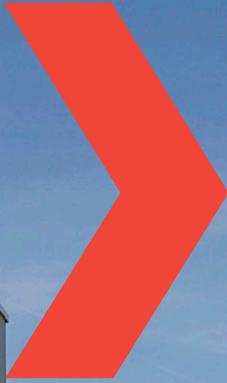
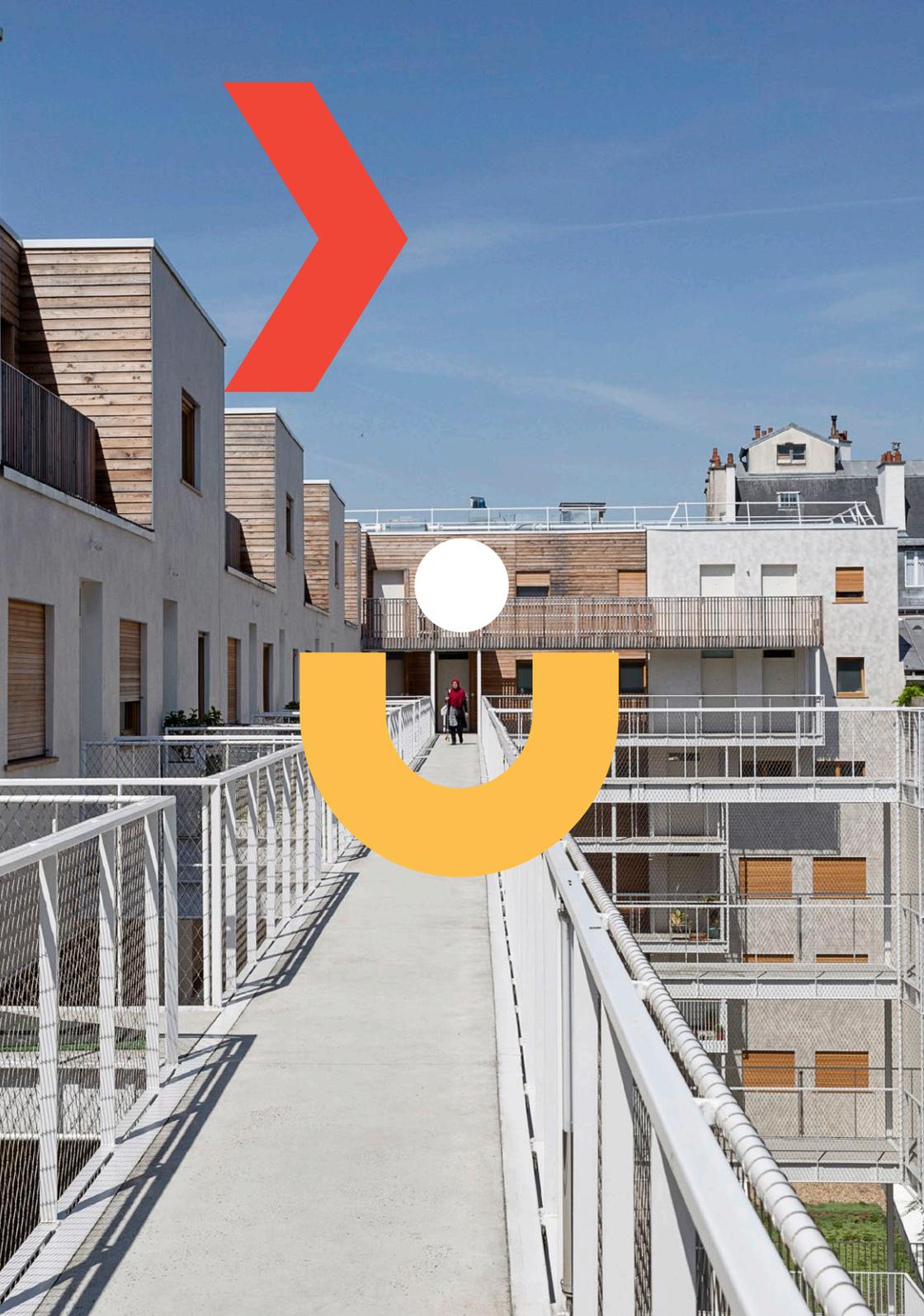
1. **Simplification du cadre réglementaire et consolidation des missions** des organismes de foncier solidaire, conformément aux propositions faites au Parlement.
2. Abandon du projet de création d'organismes de foncier libre (OFL) en ce qu'il est susceptible de déstabiliser le développement des OFS et d'alimenter la spéculation foncière.
3. Facilitation et simplification du financement par la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts des OFS créés à l'initiative des organismes Hlm ou dans lesquels ils sont impliqués. L'accès au prêt Gaïa Foncier Long Terme peut être simplifié dans son instruction et augmenté dans son volume, par exemple dans le cadre de protocoles pluriannuels.





DONNER AU PLUS GRAND NOMBRE LA POSSIBILITÉ

DE CONSTRUIRE UN PARCOURS RESIDENTIEL PAR L'ACCESSION SOCIALE





Gagner en agilité
pour engager une
relance responsable au
plus près des territoires

Nul ne peut encore pleinement savoir où en seront les capacités de production des organismes Hlm dans les mois qui viennent et comment évolueront les besoins dans les territoires. Les habitudes, les besoins de nos concitoyens vont-ils profondément changer ?

La période de remise en cause que nous traversons doit également être l'occasion de sortir des carcans historiques que nul ne sait plus justifier.

Le Mouvement Hlm propose de « mettre de l'agilité » dans les dispositifs par un allègement de la procédure d'agrément en la rapprochant au plus près de la définition des besoins.

Ce nouveau cadre permettra en outre de s'assurer de marges maîtrisées à tous les niveaux de la chaîne de production et d'éviter que des effets inflationnistes, notamment par la Véfa, ne viennent capter les marges de manœuvre financières ou les subventions publiques.



1. Déconcentrer les agréments en régions sur trois ans par enveloppes déconcentrées du FNAP et ainsi :

- éviter les à-coups (*stop and go*) de la programmation et garantir pour l'ensemble des acteurs de la filière une stabilité des financements ;
- renforcer la délégation des aides à la pierre ;
- permettre de mieux suivre les mises en service liées aux agréments ;
- rendre possible la participation des organismes Hlm aux plans territoriaux de relance de l'économie locale par des avis de pré-information pour trois exercices budgétaires pour donner de la visibilité au tissu économique local ;
- permettre aux organismes d'établir dans ce cadre un engagement volontaire sur quatre axes :
 - production de logements locatifs neufs (offre globale),
 - investissements dans le patrimoine locatif : maintenance/entretien/réhabilitation/PEE résidentialisation/rénovation urbaine,
 - amélioration de la satisfaction des clients locataires,
 - objectifs de vente.

CETTE PROPOSITION FAIT ÉCHO À PLUSIEURS TRAVAUX PARLEMENTAIRES :

- **ASSEMBLÉE NATIONALE** « Cette résolution suggère à l'État de changer ses indicateurs afin de passer d'une culture de l'autorisation à une culture du résultat... » proposition de résolution relative au suivi et au pilotage de la production de logements sociaux, présentée par M. François JOLIVET, juin 2018.
- **SÉNAT** « D'une manière générale, il (votre rapporteur) considère que le désengagement de l'État, confirmé par le présent projet de loi de finances, impose un changement de logique dans les procédures d'attribution des aides à la pierre, en progressant vers un mode de gestion pluriannuel mettant les acteurs locaux au cœur du processus de décision ». PLF 2019 - Rapport général de M. Philippe DALLIER, fait au nom de la Commission des finances.

2. Mobiliser les CRHH pour définir des **chartes de maîtrise des prix en Véfa** sur le modèle de ce qui se pratique dans les collectivités locales, conditionnant l'octroi des aides à la pierre et la délivrance des garanties des collectivités locales*.
3. Numériser et dématérialiser l'instruction des agréments.
4. Expérimenter dans ce cadre la **suppression ou l'adaptation des zonages locatifs pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Hlm**.

* EXTRAIT DU LIVRE BLANC DE L'USH
DANS LE CADRE DE LA « CONFÉRENCE DE CONSENSUS » ELAN :

« Le niveau régional devrait être renforcé en prenant appui sur un CRHH, dont le mode de gouvernance pourrait être renouvelé pour donner une plus grande place aux collectivités et doté de missions complémentaires : – favoriser la coordination des interventions de l'État et des collectivités territoriales. La diversité des interventions est un atout, à condition de mieux les coordonner ; – adapter les règles nationales aux contextes locaux et proposer un cadre au droit à l'expérimentation ; – le CRHH qui est sollicité lors de l'agrément de nouveaux organismes se doit de trouver un juste équilibre entre trois principes : (1) universalité de la couverture Hlm, (2) proximité des territoires de projet (3) inter-territorialité afin de favoriser les solidarités entre territoires. Un schéma régional de la coopération Hlm pourrait être élaboré en concertation entre organismes Hlm, collectivités locales (départements, intercommunalités) et l'État. Soumis pour avis au CRHH, il pourrait être décliné ensuite en chartes locales de coopération. En conséquence, la gouvernance du CRHH pourrait évoluer (hors Ile-de-France). Compte tenu de la grande diversité de l'implication des conseils régionaux dans la question du logement, le coprésident du CRHH issu des collectivités pourrait ne pas être obligatoirement le président du conseil régional, mais, par exemple, un président d'exécutif local désigné par la CTAP (Conférence territoriale de l'action publique). »

Optimiser les réponses opérationnelles de l'immobilier social

Il est possible, sans engager de dépense publique, de participer activement à la relance et d'accélérer les délais de réalisation.

Le Mouvement Hlm propose :

- 1. D'alléger les règles de la commande publique** afin d'accélérer la production de logements sous maîtrise d'ouvrage Hlm et de privilégier les entreprises locales, par exemple, en rendant possible des contrats-cadres pluriannuels allotés, avec des capacités de substitution allégées, ou en prenant appui sur l'exemple de la réglementation d'intérêt général mise en œuvre pour les Jeux olympiques de 2024.
- 2. De faciliter la délivrance des permis de construire** dans des délais encadrés sans renoncer aux prescriptions liées à la sécurité et à l'environnement, d'engager fortement la dématérialisation des procédures de dépôt et instruction des permis de construire, de raccourcir les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme en accélérant la délivrance des permis de construire (durée moyenne actuelle 6 mois à 12 mois), et restreindre le champ des recours en alourdissant les sanctions pour recours abusifs.
- 3. D'éviter des surcoûts non essentiels** par la prorogation des DPE périmés en 2020 jusqu'à la fin du plan de relance (trois ans), le gel de l'obligation d'installation de douches sans ressaut, la possibilité d'accorder une dérogation d'IFC aux OLS justifiant d'un DPE satisfaisant.

4. De simplifier les exigences liées **aux garanties d'emprunt** pour accélérer le processus : débloquer les prêts avant l'accord des collectivités locales en généralisant un délai de 6 à 12 mois accordé par la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts pour obtenir ces délibérations. Coordination en amont des différents garants pour garantir les prêts et ainsi réduire la perte de temps très importante actuellement pour « boucler » le tour de table des différents garants.
5. De simplifier les processus de demande de subvention : un seul dossier numérique valable pour toutes les collectivités et l'État.
6. Le renforcement **des politiques foncières** permettant de garantir un accès équitable au foncier pour les organismes Hlm, qui en sont ces dernières années progressivement exclus (montée de la Véfa, généralisation en aménagement des macro-lots et des concours de très grande ampleur, au détriment des organismes). Ainsi, l'État à travers ses outils fonciers et d'aménagement (12 EPA, 10 EPF métropolitains, 2 EPFA ultra-marins) pourrait prendre l'engagement de ne pas inclure dans des macro-lots ou des programmations en Véfa la production de logements sociaux et marquer ainsi son soutien à la maîtrise d'ouvrage directe des organismes Hlm.
7. Extension automatique des périmètres d'intervention des EPF d'État dès lors que le territoire régional n'est pas couvert par un EPF local et déploiement de dispositifs fonciers plus favorables : charge foncière EPF minorée, financement de 100 % des coûts de dépollution...

8. Permis de faire élargi au niveau local

Depuis l'ordonnance du 29 janvier 2020, le nouvel article L. 112-4 dispose que « *toute solution technique peut être mise en œuvre dès lors qu'elle respecte les objectifs généraux prévus par la loi* ». Cette faculté vise tous les champs techniques de la construction : performance énergétique et environnementale, accessibilité, acoustique, ventilation, risques incendie, réemploi de matériaux... Dans cet esprit, afin d'activer le potentiel d'innovation dont sont porteurs les organismes HIm, il est proposé d'élargir le champ d'application de ces dispositifs pour pouvoir, dans le cadre d'une convention avec l'État, passer à une obligation de résultat, y compris pour les activités relevant du SIEG, permettant ainsi de déroger aux textes en vigueur.

Dans le prolongement, nous proposons d'étendre cette possibilité à toute initiative née dans un contexte particulier à un territoire. Une instance comme le CRHH, qui a déjà fait ses preuves, pourrait légitimement se prononcer pour accorder des dérogations territorialisées.

Cela suppose de redimensionner le CRHH dans sa composition et de lui donner un véritable pouvoir de modifier la règle tout en l'adaptant. Par sa vocation régionale, cette instance est pertinente puisqu'elle conjugue proximité et éloignement de manière équilibrée.

Se concentrer sur la relance

Le secteur Hlm a fait l'objet de nombreuses réformes profondes ces dernières années : loi ALUR, loi Égalité et citoyenneté, réforme de la commande publique, loi Elan...

Une immense majorité de ces réformes est mise en œuvre.

Aussi, pour donner la possibilité aux organismes et à leurs instances de gouvernance de se concentrer sur la relance, le Mouvement Hlm propose de **reporter quelques-unes des échéances de la loi Elan** qui impliquaient par ailleurs un dialogue local rendu difficile par le report des élections municipales : regroupements, CUS, gestion en flux et cotation.



GAGNER EN AGILITÉ POUR ENGAGER
UNE RELANCE RESPONSABLE AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES







Mettre la performance
économique **au service**
de la mission sociale

Confrontés aux enjeux sociétaux, économiques et écologiques, les bailleurs sociaux sont l'objet d'injonctions de plus en plus diverses et parfois contradictoires, qui rendent complexe l'accomplissement de leurs missions.

Mais le contexte de contraintes accrues qu'ils viennent de traverser a également mis en exergue les potentiels d'évolution de leur organisation par une appropriation plus importante des outils numériques.

Il a aussi confirmé l'atout que représentent leurs personnels de proximité, pour les habitants et la qualité du lien social. Pourtant, la lecture de l'efficacité de l'action des bailleurs sociaux est trop souvent faite à travers les ratios comptables suivis par les organismes de contrôle du secteur. Le service de proximité des organismes n'apparaît pas suffisamment dans la lecture des pouvoirs publics, et est trop souvent ramené à une charge. Il faut revenir avec volontarisme sur ces tendances.

Au-delà, en tant qu'acteurs économiques responsables, les organismes Hlm veulent mettre leur performance économique au service de l'intensification des actions sociales, indispensables dans les années qui viennent. Deux grands chantiers ont été proposés lors des conversations régionales : l'emploi et l'accès au logement décent de ceux qui en sont le plus éloignés.

Développer l'accès à l'emploi

1. **Clauses d'insertion** : en 2015, à l'occasion d'un bilan sur les clauses d'insertion réalisé par l'USH, il était apparu que le nombre d'heures d'insertion réalisées était de 4 millions d'heures par an pour un montant de marchés d'environ 4,5 milliards. Depuis, l'ordonnance relative aux marchés publics et ses textes d'application, entrés en vigueur le 1^{er} avril 2016, sont venus protéger les acheteurs et le Code de la commande publique permet de recourir à l'insertion en intégrant une clause d'insertion comme condition d'exécution. Un élargissement à d'autres publics, notamment à tous les chômeurs sans condition de durée, locataires du logement social ou non, permettrait de faciliter la mise en œuvre des clauses d'insertion et le retour à l'emploi des habitants. Une autre possibilité offerte par le Code de la commande publique est l'utilisation du critère d'insertion sociale comme critère de jugement des offres. Cependant, le recours à ce critère est aujourd'hui subordonné à l'existence d'un lien entre ce critère et l'objet du marché ou ses conditions d'exécution.

L'utilisation du critère social pour l'insertion *des publics en difficulté sans condition de recours* permettrait d'élargir son champ d'application et pourrait être un outil pertinent pour encourager les partenaires du logement social dans une démarche socialement responsable. Enfin, nous estimons indispensable de lever les freins juridiques à la mutualisation des clauses d'insertion dans les marchés publics des organismes en permettant la mutualisation entre plusieurs bailleurs en faveur de parcours longs d'insertion des ménages.

- 2. Emploi des jeunes :** volontaires dès leur lancement pour accueillir des emplois d'avenir, les organismes Hlm avaient embauché en trois ans 2 000 jeunes, remplissant ainsi les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention-cadre signée en novembre 2012 entre l'USH et le ministre du Travail et de l'Emploi. La création d'un dispositif de soutien à l'emploi des jeunes est appelée de ses vœux par le Mouvement Hlm qui s'en saisira pleinement.
- 3. Développer les « parcours gardiens » :** le parcours gardiens a été initié depuis 2015 par plusieurs organismes en partenariat avec l'Afpols et des structures d'insertion par l'activité économique qui intègre l'emploi, la formation et l'accompagnement et prépare des demandeurs d'emploi dans le cadre d'un contrat de professionnalisation au diplôme certifiant de gardien d'immeubles. Il nécessite un important soutien, notamment aux structures accompagnantes. En soutenant les structures d'insertion, l'État rendrait possible une amplification de ce mode de retour ou d'accès à l'emploi particulièrement intéressant.



Accès et maintien des ménages en difficulté

Les « conclusions de la clause de revoyure » signées le 25 avril 2019 par l'État et le Mouvement Hlm ont permis d'amplifier le **financement, à hauteur de 15 millions d'euros par an, du programme « 10 000 logements Hlm accompagnés »** promu par l'Union sociale pour l'habitat, dans le cadre du FNAVDL. Ce programme fondamental porté par l'État et par l'Union sociale pour l'habitat depuis 2014 a fait la preuve de son efficacité et de la volonté des bailleurs sociaux eux-mêmes d'être à la pointe pour l'accès et le maintien dans le logement, de ménages en difficulté. **Il est indispensable de démultiplier et d'élargir ce type d'initiatives et de permettre la pérennisation des projets en cours et le renforcement de leur intégration dans les dispositifs locaux.** En effet, pour un certain nombre de projets, peu de solutions de pérennisation sont aujourd'hui identifiées pour des projets ayant pourtant démontré leur efficacité. Ce nouveau programme est en cours de déploiement en 2020 et doit être soutenu durablement par un abondement par l'État du FNAVDL, compte tenu de l'amplification probable des difficultés économiques et sociales de certaines catégories de ménages.

Plus généralement, le « logement d'abord » nécessite un partenariat étroit entre le secteur Hlm et le secteur associatif. Alors que le secteur Hlm voit ses capacités d'action amoindries par les réformes gouvernementales récentes (APL, RLS, TVA...), le secteur associatif quant à lui ne dispose, pour sa gestion, que d'une visibilité annuelle, ce qui fait obstacle aux principes de projection et de planification.

Les secteurs Hlm et associatifs appellent conjointement à une loi de programmation pluriannuelle du « logement d'abord » prenant en compte l'hébergement comme le logement adapté, et associant plan d'investissement et visibilité sur les moyens de gestion.





Annexes

Annexe 1

Contribution de la Fédération des OPH et de la Fédération des ESH – Manifeste pour une relance socialement juste 2020 à 2023 – Projet au 2 juin 2020

Une prise de conscience collective de la valeur sociale et économique du logement et du logement Hlm

Une prise de conscience collective est née de cette première épidémie séculaire. Elle a le mérite de mettre en lumière les progrès importants qui restent à accomplir : il y a encore trop de personnes sans logements, de logements insalubres, de logements surpeuplés, de logements mal situés, de passoires thermiques, de logements trop loin du travail, des centres villes en déshérence, etc., mais aussi trop de normes inutiles qui entravent les acteurs et n'apportent aucun progrès réel à la société.

C'est pourquoi, tous les acteurs socio-économiques et toutes les forces vives de notre secteur doivent se mobiliser plus encore pour répondre à ces enjeux et participer à une forte relance de l'économie.

Le Mouvement Hlm entend se mobiliser fortement. Il entend assumer sa responsabilité comme acteur du pacte républicain et de la solidarité nationale. Il est un acteur contracyclique, le passé l'a montré, notamment en 2008/2009.

Le Mouvement s'est déjà engagé, dans le cadre de la clause de revoyure portant sur les années 2020 à 2022, à déposer 110 000 agréments par an et à rénover 125 000 logements avec un gain d'une étiquette énergétique.

Il lui revient, désormais dès 2020 et pour les trois années suivantes, d'intensifier ses efforts et d'accroître le nombre de chantiers, de projets, et ce, à condition de lui donner les moyens législatifs et

réglementaires lui permettant d'investir plus et plus vite.

Des mesures exceptionnelles à mettre en place pour faire face à une situation d'urgence exceptionnelle

Avec la sortie du confinement depuis le 11 mai, est venu le temps de l'urgence de la reprise et de la relance sociale et économique.

L'urgence doit nous conduire à construire plus de logements sociaux, à en réhabiliter plus encore afin de répondre à une demande croissante de logements confortables et plus écologiques. Plus de deux millions de demandeurs de logement sociaux sont en attente, notamment des ménages qui vivent dans des logements insalubres et/ou sur occupés.

L'urgence sera d'accompagner les plus fragilisés par la crise économique en soutenant l'activité des entreprises et en participant à l'insertion des jeunes dans l'emploi.

L'urgence sera aussi d'accompagner les mobilités professionnelles et sociales, notamment celles des travailleurs clés, pour lutter contre le chômage et les inégalités territoriales.

Un dispositif d'aide spécifique aux maîtres d'ouvrage et à toute la filière du bâtiment

La reprise économique nécessite un dispositif d'aide spécifique apportée par l'État aux constructeurs, à ceux qui réhabilitent pour la reprise et la finalisation des chantiers en cours.

L'activité de l'année 2020 a été très impactée par la crise sanitaire (96 % des chantiers du secteur du bâtiment arrêtés fin mars, 70 % fin avril selon le CSC2E). Sans reprise forte et soutenue, la phase de relance risque d'être entravée. Le retour à la TVA à 5,5 % pour tous les investissements des organismes Hlm serait un formidable levier pour accélérer la reprise et soutenir la relance tout comme des mesures de simplification de la commande publique et d'accélération des procédures d'urbanisme.

Permettre une accélération des investissements dès 2020 et pour une période de trois ans (2021 à 2023)

En accélérant les plans d'investissement dès 2020/2021, pour un plan très ambitieux à trois ans, nous participerons à la relance économique.

Il en découlera une visibilité à trois ans pour les partenaires économiques des OLS, ce qui affirmera leur rôle de donneur d'ordre dans la période et limitera le risque de défaillance des entreprises locales du secteur du bâtiment estimé à 40 % par la FFB.

Des mesures législatives pourraient être prises par ordonnance pour une première période de 18 à 24 mois puis, s'il le faut, prolongées jusqu'à 36 mois.

Ce cadre étant rappelé, les signataires prennent les engagements suivants :

1. Engagements des bailleurs pour la reprise et la relance de l'activité de logement social

1.1. En matière d'accompagnement social

Dès le début du confinement, les organismes Hlm se sont organisés pour maintenir un service de proximité grâce aux gardiens, agents de proximité, etc. Une partie des salariés en télétravail a été mobilisée pour organiser des contacts

réguliers avec les personnes âgées, les publics les plus fragiles et ont proposé des logements pour les personnels soignants, les femmes victimes de violence. Les prestations des entreprises pour les urgences techniques ont été maintenues. Cet engagement quotidien des personnels des organismes Hlm doit être souligné, notamment parce que c'est au bénéfice des habitants des quartiers populaires.

Chaque OLS s'engage pour un accompagnement individualisé de chaque locataire en difficulté économique et sociale, avec une attention particulière pour les locataires victimes de pertes de revenus causées par la crise sanitaire en leur proposant des plans d'apurement adaptés.

Ces engagements se sont traduits par la signature d'une charte nationale avec les associations nationales de locataires.

Cette dernière peut faire l'objet de déclinaisons locales.

Il est prévu la poursuite du baromètre mensuel impayés/actions d'accompagnement individualisé effectuées par les OLS au moins jusqu'à fin 2020.

Les OLS s'engagent à accroître la part des heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle dans les marchés de travaux, de maintenance et d'entretien. Ils développent le recours à l'apprentissage et à l'alternance.

Ils pourront, selon les besoins locaux, décider d'accélérer les mesures d'équipement, d'accompagnement et de formations auprès des habitants pour :

- réduire la fracture numérique;
- faciliter le télétravail;
- participer au désenclavement numérique des territoires en équipant les immeubles de la fibre ou de la 5G;

- développer les services d'assistance à l'ensemble des locataires et pas uniquement aux personnes âgées ou dépendantes;
- faire de la précarité financière un motif légitime pour l'intervention des OLS pour fournir des services hors SIEG;
- élargir le champ des accords collectifs aux nouveaux services aux habitants;
- promouvoir l'intervention d'associations ou de collectifs d'habitants par la mise à disposition d'un fonds dédié;
- transformer et équiper les locaux disponibles dont les LCR pour y développer des services aux habitants;
- coconstruire un volet santé au label professionnel Quali'Hlm (logement plus sain, plus écologique, plus ergonomique, etc.);
- accréditer la formation des personnels à la détection des personnes à risque de dépendance et à risque de troubles du comportement;
- concevoir des actions de formation des habitants en matière d'utilisation du logement et rendre les formations destinées aux locataires éligibles au compte personnel de formation.

1.2. En termes de reprise

Des protocoles de reprise seront mis en place par les OLS avec l'ensemble de leurs partenaires sur le modèle de ceux déjà à l'œuvre (Bretagne, Hauts-de-France, Occitanie, Nouvelle-Aquitaine...).

Un suivi des difficultés éventuelles est mis en place à la demande des parties concernées au niveau régional.

Des formations destinées à accompagner les équipes des OLS dans la reprise seront proposées par chaque fédération. Elles seront couplées avec un accompagnement juridique dédié.

1.3. En matière d'accélération des OS pour la relance

Les organismes de logement social s'engagent sur un volume d'affaires pour 36 mois. Il correspondra, au minimum, à la moyenne des trois derniers exercices connus et au moins aux conclusions de la clause de revoyure État/Hlm (2020-2022).

Ce volume d'affaires sera accéléré dans les 18 premiers mois en termes d'ordre de service afin d'atteindre en moyenne la volumétrie du manifeste sur trois ans :

Construction neuve : **130 000 agréments par an.**

Réhabilitation : **150 000 réhabilitations (de plus de 5 K€) par an.**

Démolition : **9 000 hors ANRU.**

Autres investissements : **1 milliard.**

2. Engagements de l'État

L'Europe, il y a quelques mois, a appelé les États à faire de la question du logement abordable une question centrale. Dans le cadre de l'élaboration du « *Green Plan* » et d'un plan de relance européen pour faire face à la crise sanitaire, la France pourrait mobiliser, avec les régions pour le FEDER, des fonds importants pour contribuer à la réussite du manifeste.

2.1. Pour une relance socialement plus juste

- L'APL sera revalorisée au-delà de l'inflation pour faire face à l'urgence sociale provoquée par la crise économique à venir.
- La suppression de la baisse des APL payée par les loyers des locataires serait une mesure efficace pour permettre aux Hlm de récupérer immédiatement 6 % d'autofinancement (soit 1,3 milliard d'euros). Cela affirmerait l'État dans son rôle de garant de la solidarité nationale. *A minima*, le niveau de RLS sera bloqué définitivement au niveau actuel

(1,3 milliard compensé par 300 millions provenant d'Action Logement et par 50 millions de la Caisse des Dépôts) pour donner de la visibilité aux OLS à moyen et long termes.

- Les réformes en cours concernant la contemporanéisation des APL et le RUA seront renvoyées au-delà de 2022 pour que les acteurs concentrent leurs efforts sur la relance de leur activité. Des études complémentaires devront être menées par des chercheurs comme l'a demandé la Cour des comptes dans son rapport de février 2020.
- Créer un super PLAI avec des loyers du niveau du plafond APL.
- Un abondement par le budget de l'État des FSL départementaux ou métropolitains les plus sollicités sera réalisé en tant que de besoin.
- Un abondement du FNAVDL pour booster l'accompagnement social et notamment favoriser le logement des personnes en hébergement d'urgence.

2.2. Pour une relance qui irrigue tous les territoires et favorise la transition écologique

Pour réussir la relance, il faut pouvoir soutenir tous les agents économiques privés et publics. Tous les territoires sont concernés. Construire et réhabiliter dans tous les territoires, c'est contribuer à l'égalité républicaine au profit de tous nos concitoyens. C'est aussi préserver l'emploi notamment dans le secteur du bâtiment, présent partout : plus de 90 % des communes comptent au moins une de ces entreprises ou artisans.

Le faire plus massivement pour répondre aux besoins quantitatifs de logements, c'est produire des logements aux normes environnementales élevées tout en accroissant leur confort, phonique notamment. C'est aussi parvenir à atteindre les nouveaux objectifs de diminution de l'empreinte carbone des logements Hlm.

Des mesures nouvelles, venant de l'État, de la Caisse des Dépôts, d'Action Logement et des collectivités locales sont attendues dans le cadre de la reprise à très court terme puis de la relance.

Les mesures de reprise :

- TVA ramenée à 5,5 % pour tous les investissements Hlm;
- prêt à taux zéro pouvant se substituer en partie ou compléter les prêts déjà accordés pour des opérations lancées pendant toute la période d'application des prescriptions du guide OPBTP (en locatif et en accession sociale);
- report de six mois des échéances d'emprunt des OLS.

Les mesures relances s'appuieront sur les bilans des dispositifs qui ont fait leurs preuves ces trois dernières années :

- modification du plancher et gel du Livret A sur deux ans à 0,25 % (taux qui devrait s'appliquer en l'absence de plancher selon la formule en vigueur);
- reconnaître le logement social comme un bien de première nécessité en lui appliquant la TVA à 5,5 % sur tous les investissements. C'est une économie de 4 000 à 7 000 euros par logement construit et de 1 000 à 2 000 euros par logement réhabilité. Ce sont donc des fonds propres supplémentaires qui, dans un premier temps, couvriront les surcoûts liés à la crise sanitaire et favoriseront une reprise rapide (à l'instar de prêts à taux zéro que pourrait créer la Caisse des Dépôts pour améliorer l'équilibre des opérations) des chantiers pour ensuite permettre d'accroître les investissements. Cette mesure n'entraîne pas de baisse de recettes pour les finances publiques, les investissements supplémentaires pouvant couvrir les conséquences de la baisse du taux;
- poursuite des mesures d'allongement de la dette ; propositions d'enveloppe reconduite de prêts à taux fixe ;

- consolider le haut de bilan des organismes Hlm, en prolongeant des dispositifs qui ont fait leurs preuves :
 - ouverture d'une enveloppe supplémentaire de 1 milliard de PHBB à l'opérateur (sur le modèle des PHBB1) (montant de l'investissement : 5 milliards),
 - 1 milliard de titres participatifs chaque année au bénéfice de tous les OLS acteurs de la relance (soit 5 milliards d'investissements environ),
 - soutien financier sous forme de subventions pour lancer un grand plan de réhabilitations sur tous les territoires. Ce plan « qualité de vie » permettra d'améliorer l'attractivité des immeubles d'un point de vue écologique, en termes de confort, de surface, etc. 400 millions par an pourraient permettre d'atteindre l'objectif de 150 000 réhabilitations par an,
 - nouvelle enveloppe de prêts booster avec une quotité doublée sur toute la période du plan,
 - pour les organismes contrôlés par des collectivités locales, autoriser ces collectivités à souscrire des titres participatifs de leur organisme pour accroître leurs investissements au bénéfice des habitants de ces mêmes territoires,
 - soutien financier renforcé sous forme de subventions aux projets portés dans le cadre de l'ANRU pour accroître la qualité des projets de réhabilitation et les restructurations du patrimoine. Un dispositif d'avances ANRU sera mis en place au profit des OLS.

Mesures spécifiques pour l'accès social :

- maintien et doublement du prêt à taux zéro sur l'ensemble du territoire au-delà du 31 décembre 2021;
- prime à l'accès de 15 000 € pour les ménages modestes;

- facilitation et simplification du financement par la Banque des Territoires des OFS créés à l'initiative des organismes Hlm ou dans lesquels ils sont impliqués. Simplification du cadre réglementaire des OFS : vente Hlm, etc. Extension au BRS de l'exonération de TFPB comme pour le PSLA en neuf et ancien.

2.3. Engagement de l'État sur la réduction des normes législatives et réglementaires

Le Gouvernement a réagi rapidement en prenant des ordonnances pour préserver les emplois, permettre le fonctionnement de l'économie en prenant des mesures dérogatoires, maintenir les activités essentielles, corriger des dispositions sur l'instruction des PC et des autorisations d'urbanisme...

Pour réussir la reprise et plus encore la relance, il faut assouplir fortement un certain nombre de règles, au moins temporairement.

Elles concernent prioritairement la commande publique, les attributions et plus généralement les normes sur l'immobilier et la construction.

Marchés publics

Des mesures temporaires d'assouplissement de la commande publique, tout en restant dans le cadre des règles européennes, sont nécessaires pour réussir la relance. Qualifier la période de relance en période d'urgence sanitaire, économique et sociale permettra aux bailleurs, pour une période de 18 mois renouvelable une fois, de conclure les marchés en utilisant la procédure de négociation sans publicité ni mise en concurrence préalable. Au-dessus de 15 millions d'euros (100 logements), les OLS devront néanmoins utiliser les procédures formalisées avec un délai maximum de remise des offres réduit à trois semaines. La CAO devra examiner ces offres. En dessous, la mise en concurrence sera définie par chaque OLS, dans le cadre de ses procédures internes, avec la possibilité de négocier de gré à gré avec les entreprises du territoire. Au titre du

développement durable, les OLS s'engagent à développer l'insertion comme condition d'exécution de ces marchés en privilégiant les entreprises locales pendant toute la durée du manifeste.

Insertion professionnelle

Une des conséquences de la crise sanitaire actuelle est l'augmentation significative du taux de chômage en France et de la précarité. Cette tendance risque de se confirmer dans les mois à venir.

Les OLS, au titre de leurs missions, se doivent d'aider le retour à l'emploi des populations les plus exposées.

Le Code de la commande publique permet de recourir à l'insertion en intégrant une clause d'insertion comme condition d'exécution. Un élargissement à d'autres publics, notamment à tous les chômeurs sans condition de durée, locataires du logement social ou non, permettrait de faciliter la mise en œuvre des clauses d'insertion et le retour à l'emploi des habitants.

Une autre possibilité offerte par le Code de la commande publique est l'utilisation du critère d'insertion sociale comme critère de jugement des offres.

Cependant, le recours à ce critère est aujourd'hui subordonné à l'existence d'un lien entre ce critère et l'objet du marché ou ses conditions d'exécution.

L'utilisation du critère social insertion des publics en difficulté sans condition de recours permettrait d'élargir son champ d'application et pourrait être un outil pertinent pour encourager les partenaires du logement social dans une démarche socialement responsable.

Attributions

Le constat partagé par tous les OLS est celui d'une augmentation de la vacance du fait de la loi d'urgence sanitaire. Cette vacance pénalise d'abord les ménages qui devaient accéder à un logement. Pour faciliter la reprise des attributions, il serait utile de décaler d'un an (à 2022) la mise

en œuvre effective des réformes des attributions telles que la loi Égalité et citoyenneté et la gestion en flux. En effet, ces évolutions du système des attributions sont complexe à mettre en œuvre, notamment parce qu'elles mobilisent beaucoup d'acteurs autour des organismes Hlm : État, collectivités locales, Action Logement, acteurs qui vont avoir d'autres priorités. Dans les publics prioritaires (article L. 441-1 du CHH) seront rajoutés les travailleurs clés aux ressources modestes dont on voit l'importance en cas de crise majeure ainsi que le critère correspondant à la mobilité qui sera rajouté. Sur les territoires détendus (en zone B2 et C, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat), les règles d'attribution seront assouplies pour éviter qu'à la crise actuelle des impayés s'ajoute une forte vacance. Enfin, et particulièrement dans le contexte social actuel, il est demandé de permettre la participation des organismes Hlm aux commissions de surendettement, ceux-ci ayant une véritable expertise sur le sujet.

Normes du logement social

Report du renouvellement des DPE et diagnostics, permettre aux OLS de les réaliser après agrément de leurs équipes, suppression des répartiteurs de chaleur. Engager fortement la dématérialisation de toutes les procédures administratives : dépôt et instruction des PC, convention APL, conventions de réservation (région, préfecture, Action Logement...); raccourcir les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme en accélérant la délivrance des permis de construire (durée moyenne actuelle 6 mois à 12 mois), et restreindre le champ des recours en alourdissant les sanctions pour recours abusifs.

Garanties, agréments, subventions...

Simplification des exigences des garanties d'emprunt pour accélérer le processus : débloquer les prêts avant l'accord des collectivités locales en généralisant un délai de 6 à 12 mois accordé par la Caisse des Dépôts pour obtenir ces délibérations. Coordination en amont des différents garants pour garantir les prêts faits, notamment auprès de

la Caisse des Dépôts en termes de pourcentage. Réduire la perte de temps très importante actuellement pour « boucler » le tour de table des différents garants. Simplification des processus de demande de subvention : un seul dossier numérique valable pour toutes les collectivités et l'État. APL. Agréer les dossiers tout au long de l'année pour sécuriser la mise en œuvre de la programmation. Pour l'année 2020, prolonger de trois mois (jusqu'à fin mars 2021) la période de dépôt des dossiers d'agrément pour tenir compte des difficultés liées à la crise sanitaire. Simplification de la vente Hlm.

Le régime fiscal des OLS (TFPB, IS...) et celui du contrôle des surcompensations à l'opération seront maintenus.

Enfin, en raison du report du second tour des élections municipales, l'obligation de fusion ou de regroupement est décalée au 1^{er} janvier 2022.

Permis de faire élargi au niveau local

Dans l'esprit du « permis de faire » et du « permis d'innover » applicables aux seuls maîtres d'ouvrage, nous estimons nécessaire afin d'activer le potentiel d'innovation dont sont porteurs les organismes Hlm, en tant qu'acteurs de proximité de la cohésion sociale et outils au service des politiques locales de l'habitat, d'élargir le champ d'application de ces dispositifs et ce, de deux manières :

- 1° En vertu des dispositions du 11° de l'article 421-4 du CCH (applicable aux OPH) ainsi que de celles de l'article L.422-2 du CCH (applicables aux ESH), les OHLM peuvent « *dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché* ».

Cette disposition adoptée dans le cadre de la loi Elan peut fournir un modèle d'un « permis de faire » Hlm. Il s'agit en effet de substituer une logique de résultats à une logique de moyens en

priviliégiant une démarche de projet négociée avec le représentant de l'État dans le territoire concerné par l'activité en cause.

Cette convention négociée avec les services de l'État répond à un projet spécifique porté par un organisme Hlm, projet qu'il ne peut mener à bien ou au mieux dans le cadre réglementaire existant. Il s'agit donc bien, moyennant un engagement sur des résultats, de permettre à l'organisme de déroger aux normes existantes pour une durée à déterminer.

Pourquoi ne pas étendre aux activités relevant du SIEG ce qui s'avère répondre pleinement, dans une perspective d'intérêt général et d'efficacité de la dépense publique, aux besoins et enjeux d'un territoire ?

- 2° Toute initiative naît dans un contexte particulier à un territoire. C'est pourquoi il nous apparaît qu'une instance comme le CRHH, qui a déjà fait ses preuves, est la plus légitime pour se prononcer sur la généralisation de la démarche mentionnée ci-dessus et en faire, éventuellement, la règle dans les limites d'un territoire donné (bassin de vie/département ou région).

Cela suppose de redimensionner le CRHH dans sa composition et de lui donner un véritable pouvoir de modifier la règle tout en l'adaptant. Par sa vocation régionale, cette instance est pertinente puisqu'elle conjugue proximité et éloignement de manière équilibrée.

3. Conventonnement sur la durée du manifeste

Le présent manifeste fera office de conventonnement sur la période. Les CUS actuelles seront reportées le temps du manifeste qui fera office de contrat d'objectifs pour trois ans (le contrat fera deux pages A4 maxi) avec quatre objectifs. Il sera signé par l'organisme, l'État local (préfet du siège de l'organisme) et les collectivités locales :

- production de logements locatifs neufs (offre globale);
- investissements dans le patrimoine locatif : maintenance/entretien/réhabilitation/PEE résidentialisation/rénovation urbaine;
- améliorer la satisfaction des clients locataires;
- objectifs de vente.

Annexe 2

Contribution de la Fédération des Coop'Hlm – Pour une relance responsable en faveur du logement abordable – 17 juin 2020

Structures de l'économie sociale au service de l'intérêt général, les 165 Coop'Hlm souhaitent prendre toute leur part dans l'effort national de reprise de l'activité. Dans le cadre de la démarche « Utiles, ensemble » portée par le Mouvement Hlm à laquelle elles apportent leur plein soutien, les Coop'Hlm estiment que les mesures à prendre par les pouvoirs publics en matière de logement devront poursuivre deux objectifs :

- favoriser une **relance responsable**, c'est-à-dire une politique de soutien à l'activité sur tous les territoires, des zones rurales où le tissu des artisans du bâtiment est durement fragilisé, aux métropoles où se concentre une partie des besoins, dans le cadre d'un plan de moyen terme (deux à trois ans) permettant d'assurer à l'ensemble des acteurs une visibilité de l'activité indispensable à la reprise des investissements;
- soutenir la production de **logements abordables** : la crise va impacter durablement les revenus de nos concitoyens, elle rend encore plus urgente notre capacité collective à produire des logements à un prix abordable, qu'il s'agisse de locatif social ou d'accession sociale. La reprise doit donc privilégier les acteurs et les

solutions qui garantissent la production de logements réellement abordables, par des mesures assurant la non-captation des aides publiques à des fins spéculatives.

C'est dans cet esprit que la Fédération des Coop'Hlm formule une série de propositions pour un plan de relance sur 24 mois.

En faveur de l'accession sociale :

- Soutenir la demande en **prolongeant le prêt à taux zéro** au-delà de fin 2021 et en en doublant le montant pour les zones B2 et C.
- Instaurer une **prime exceptionnelle de 15 000 euros** sous plafonds de revenus et de prix sur certains territoires.
- Simplifier le développement de l'offre par **l'alignement des plafonds de revenus et de prix PSLA et BRS des zones B et C sur les valeurs de la zone A.**
- **Simplifier la délivrance des agréments PSLA** en prévoyant l'accord tacite de l'administration pour tout agrément PSLA provisoire et définitif deux mois après le dépôt du dossier complet.

- Soutenir le développement d'une offre de logements abordables et durablement accessibles en bail réel solidaire par la **simplification et l'uniformisation de l'accès des OFS au prêt Gaïa Foncier Long Terme** de la Caisse des Dépôts.
- **Assouplir les règles de la commande publique** afin d'accélérer la production de logements en maîtrise d'ouvrage directe et de privilégier les entreprises locales.

En faveur du logement locatif social :

- **Supprimer la procédure d'agrément et unifier le zonage** pour la durée du plan de relance et rendre automatique l'accès aux subventions d'État et aux financements de la Caisse des Dépôts, avec un engagement vérifié à postériori à fixer le loyer de référence à un niveau inférieur au plafond réglementaire, sous réserve de la non-opposition des collectivités déléguataires lorsqu'elles existent.
- Mettre en place un **financement complémentaire à 0 %** de la Caisse des Dépôts pour toute opération locative sous maîtrise d'ouvrage Hlm afin d'intégrer les surcoûts liés à la Covid-19.
- **Assouplir les règles de la commande publique** afin d'accélérer la production de logements en maîtrise d'ouvrage directe et de privilégier les entreprises locales.

En faveur de la rénovation globale des copropriétés :

- Créer un « **contrat global de rénovation** » mis en œuvre par des structures d'intérêt général et leur permettant d'assurer à la fois le financement de long terme des syndicats de copropriétés et la réalisation des travaux de rénovation.

Une crise durable et profonde

La crise sanitaire sans précédent qui a frappé notre pays a profondément bouleversé l'activité des Coop'Hlm, en fragilisant leurs accédants et

locataires, en mettant à l'arrêt tant leur activité commerciale que leurs chantiers de construction et en fragilisant l'ensemble des acteurs de la construction et du logement.

Cette crise intervient alors que l'activité des Coop'Hlm était déjà réduite du fait du report de lancement d'opérations dans l'attente des élections municipales et d'une concurrence accrue pour l'accès au foncier et qu'elles se trouvaient fragilisées par l'imposition de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et la remise en cause de la plupart des mécanismes de soutien à l'accès social à la propriété.

Dans ce cadre, la Fédération propose aux pouvoirs publics de prendre les mesures suivantes.

1. Des mesures pour soutenir la demande de logements abordables

La relance de l'activité des Coop'Hlm dépend de nombreux facteurs exogènes :

- la capacité de la filière bâtiment à gérer des chantiers de construction et de réhabilitation dans des conditions de coût qui n'obèrent pas l'équilibre économique des maîtres d'ouvrage ;
- la capacité des services locaux d'instruire les permis de construire dans des délais encadrés ;
- la remise en route de l'activité des parties-prenantes de l'activité commerciale (notaires, établissements bancaires, services des hypothèques notamment) ;
- la préservation des ressources des Coop'Hlm au regard de l'ensemble des aléas juridiques et économiques générés par la crise liée à la Covid-19.

Dans ce contexte, la Fédération propose aux pouvoirs publics de prendre rapidement les mesures suivantes destinées à produire massivement des logements à prix abordable.

En ce qui concerne l'activité d'**accession sociale à la propriété**, nous proposons tout d'abord deux mesures destinées à soutenir la demande et ainsi donner des perspectives de promotion sociale à une partie de la population :

- La mise en place pour deux années d'une **prime exceptionnelle à l'achat** de 15 000 euros pour tout ménage sous plafonds de revenus se portant acquéreur de sa résidence principale dans le neuf sous plafonds de prix et de revenus et s'inscrivant dans une démarche de rapprochement domicile/travail, de rénovation urbaine ou dans le programme « Action cœur de ville », par exemple à l'initiative d'Action Logement par la transformation en subvention du « prêt Accession + ».

En année pleine, ce dispositif pourrait concerner de l'ordre de 10 000 ménages, soit un budget de 150 M€.

- La confiance des acquéreurs doit être confortée par la **prolongation du prêt à taux zéro** sur l'ensemble du territoire pour au moins deux années, au-delà de l'échéance initialement prévue du 31 décembre 2021 et en doublant la quotité de PTZ autorisée dans les zones B2 et C.

Le prêt à taux zéro a fait la preuve de son efficacité à solvabiliser les ménages à revenus très modestes, en particulier grâce à son mécanisme de différé total de remboursement sur les 15 premières années. Il doit être prolongé dans le temps et revenir, au titre de la solidarité entre les territoires, sur la diminution par deux de son montant pour les projets réalisés dans les zones B2 et C décidée en 2018.

Les établissements bancaires ont un rôle central dans le soutien de la demande :

- Ils doivent adapter leur mode d'analyse des risques en ne prenant pas en compte les périodes de chômage partiel des emprunteurs sortis de ce dispositif.

- Ils doivent également intégrer dans leur analyse du risque l'existence de clauses de sécurisation Hlm (garanties de rachat et de relogement sur 15 ans, protection revente sur 10 ans) offertes par les organismes Hlm à tous leurs acquéreurs et décaler les taux offerts de 0,10 %.

- Enfin, le Haut Conseil à la sécurité financière doit revenir sur les recommandations formulées fin 2019 et qui conduisent depuis janvier à exclure peu à peu les candidats aux revenus les plus modestes à l'accès au crédit immobilier en relevant l'exigence d'apport personnel et en réduisant la durée des prêts.

2. Des mesures pour faciliter le développement d'une offre de logements abordables

Pour venir en appui de la **production de logements neufs réellement abordables**, nous demandons aux pouvoirs publics de soutenir les dispositifs PSLA et BRS qui garantissent un ciblage réellement social et une modération des prix :

- Le **dispositif d'agrément des opérations PSLA** doit être fluidifié en sortant d'une gestion administrative archaïque et hétérogène selon les territoires. Nous proposons de rendre l'agrément préalable et l'agrément définitif des opérations PSLA de droit en cas de silence de l'administration ou du délégataire deux mois après son dépôt afin d'éviter les phénomènes de *stop and go* à l'œuvre depuis trop d'années et qui font que les demandes d'agrément ne sont instruites que de juillet à novembre.

- De même, nous proposons que pour une durée de deux ans les plafonds de prix des logements PSLA et BRS de la zone C soient alignés sur celle de la zone B2 et que les plafonds de revenus pour les zones B et C soient alignés sur ceux de la zone A. Une intégration du zonage « Pinel » au barème

des plafonds de revenus PSLA et BSR mériterait aussi d'être engagée.

- Pour redonner au PSLA son rôle de mécanisme d'accès à la propriété très sociale, nous demandons à ce que la Caisse des Dépôts mette en œuvre le projet de **crystallisation du taux du prêt acquéreur** dès la signature du contrat de location-accession avec les établissements bancaires volontaires.

Cette possibilité, ouverte une première fois en 2013, n'a jamais pu être mise en œuvre du fait de la réticence des établissements bancaires. Un nouveau mécanisme, prenant en compte leurs réticences, a été imaginé avec l'appui de la Caisse des Dépôts.

- **L'extension du PSLA à l'acquisition dans l'ancien** prévue par la loi de finances pour 2020 doit devenir réalité par la publication des textes d'application afin de faciliter le développement d'une offre abordable de qualité dans les centres anciens et les bourgs centres.

Ce dispositif doit être complété par une intervention concomitante de l'ANAH et de son mécanisme de DIIF pour les opérations générant un déficit foncier incompatible avec les équilibres de l'accession sociale.

- Afin de conforter les fonds propres des Coop'Hlm et leur permettre d'engager un nombre plus important d'opérations d'accession sociale, la Caisse des Dépôts est sollicitée pour ouvrir une nouvelle enveloppe « **PHBB Accession sociale** » de 50 M€ élargie aux opérations en BRS.
- L'accès des **organismes de foncier solidaire** (OFS) au prêt Gaïa Foncier Long Terme de la Banque des Territoires doit être simplifié dans son instruction, élargi à tout le territoire, allégé dans ses exigences et augmenté dans son volume, par exemple dans le cadre de protocoles pluriannuels limitant les demandes superfétatoires actuellement exigées par la Caisse des Dépôts et cadrant les délais d'instruction.

- La **consolidation des missions des organismes de foncier solidaire** en faveur de la réhabilitation de patrimoines existants ou de cession raisonnée du patrimoine Hlm doit être rapidement intégrée dans les textes, dans le droit fil des propositions de M^{mes} Estrosi-Sassonne et Létard sur la proposition de loi pour la maîtrise du foncier dite « Lagleize ».
- Enfin, le projet d'organismes de foncier libre (OFL) doit être abandonné en ce qu'il est susceptible de déstabiliser le développement des OFS et d'alimenter la spéculation foncière.

En ce qui concerne l'activité de **bailleur social**, nous proposons :

- le **rétablissement de la TVA au taux réduit de 5,5 %** pour l'ensemble de la production de logements locatifs sociaux et la **suppression de la réduction de loyer de solidarité** (RLS) ;
- la mise en place d'un **financement complémentaire bonifié à 0 %** pour les opérations PLAI et PLUS en cours ou lancées en construction sous maîtrise d'ouvrage Hlm d'ici fin 2022 ;
- l'ajustement du **taux du Livret A à 0,25 %** et le réexamen du taux de commissionnement des établissements bancaires ;
- l'**unification du zonage et la suppression temporaire de la procédure d'agrément** avec, dans ce cas, un engagement vérifié à posteriori à fixer le loyer de référence à un niveau inférieur au plafond réglementaire, sous réserve de la non-opposition des collectivités délégataires lorsqu'elles existent.

Enfin, pour faciliter la production des logements abordables, en accession sociale comme en locatif social, nous attendons des pouvoirs publics qu'ils prennent des mesures fortes de simplification et d'assouplissement pour les deux prochaines années :

- Par un assouplissement des **règles de la commande publique** afin d'accélérer la production de logements et de privilégier les entreprises locales, sur l'exemple de la réglementation d'intérêt général mise en œuvre pour les Jeux olympiques de 2024. Un relèvement temporaire des seuils européens pourrait aussi fluidifier les passations de marché.
- Par une **simplification des règles d'urbanisme** s'appliquant aux opérations de construction sous maîtrise d'ouvrage Hlm et des procédures d'autorisation (PC, etc.), à la fois dans le but d'accélérer la production de logements et d'en alléger le coût.

En ce qui concerne l'activité de **gestionnaire de copropriété**, nous proposons la mise en place d'un « contrat de rénovation de copropriété » permettant à un opérateur de type OFS ou Coop'Hlm d'intervenir globalement (financement + travaux) sur les copropriétés des années 60 et 70 en s'appuyant sur les financements déjà existants de la Caisse des Dépôts.

3. Un engagement durable et solidaire

L'activité des Coop'Hlm se doit de tenir compte des enjeux sociétaux qui ont été exacerbés par la crise sanitaire :

- Pour la production de nouveaux logements comme pour la réhabilitation, en accession comme en locatif, la manière de concevoir les logements et les bâtiments doit évoluer avec une plus grande prise en compte de la valeur d'usage et des préoccupations environnementales.
- Dans l'accompagnement de nos coopérateurs, la notion de services doit être amplifiée.
- Tous les segments des besoins sociaux en logements doivent être couverts : les Coop'Hlm doivent aussi s'engager en direction des populations précarisées en s'appuyant sur leurs compétences de maître d'ouvrage et d'investisseurs.

Annexe 3

Contribution de Procvivis-UESAP – Crise sanitaire, logement et territoires, une question de citoyenneté

Yannick Borde, président de Procvivis-UESAP

Réseau national d'entrepreneurs coopératifs de l'habitat, le réseau Procvivis aide depuis plus d'un siècle les ménages modestes à devenir propriétaires.

Trait d'union entre l'économie sociale et solidaire et le secteur privé, les 50 SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour

l'accession à la propriété) et leurs 46 filiales immobilières apportent leurs expertises dans la construction de maisons individuelles, la promotion immobilière, l'administration de biens, les services immobiliers, l'aménagement de terrains à bâtir, et la construction et la gestion de logements Hlm.

Dans le cadre de la démarche portée par le Mouvement Hlm, le réseau Procvivis considère

que la réussite du plan de relance auquel nous souhaitons apporter notre pleine contribution implique de répondre de manière renforcée à la nécessité de construire des logements adaptés aux besoins et aux ressources des familles que la crise aura fragilisées.

Cela passe :

- par la prolongation des dispositifs Pinel et PTZ jusqu'à la fin de la législature, voire au-delà, alors que le Gouvernement actuel prévoit leur extinction au 31 décembre 2021;
- par l'adaptation des mécanismes d'aides à l'accession sociale pour tenir compte de la fragilité nouvelle : allongement des délais pour le PSLA ; doublement du PTZ et élargissement à tout le territoire ; examen du rétablissement de l'APL Accession qui avait fait preuve de son efficacité et coûtait moins cher que les APL versées en tant que locataire ; étude de la mise en place d'une prime à l'accession très sociale de 15 000 € par ménage primo-accédant que nous proposons de concert avec la Fédération des coopératives Hlm ;
- par la prise d'initiatives utiles pour réduire les prix des logements comme développé ci-après et par l'arrêt des surenchères des collectivités locales en matière de contraintes d'aménagement ou de modalités de construction.

N'oublions pas que les finances publiques, celles de l'État comme celles des collectivités locales, vont être fortement impactées par la crise que nous subissons et qu'un secteur du logement dynamique, c'est l'assurance de rentrées fiscales supérieures aux dépenses.

Au-delà de ces mesures bienvenues et nécessaires, il convient de s'interroger sur ce que sera notre pays demain et ce que la crise et le comportement des ménages nous enseignent. Le réseau Proquivis entend porter ces interrogations et les réflexions qui en découleront.

Cette crise d'une forme jamais vue révèle encore, si besoin était, l'extrême fragilité sociale de l'excessive concentration urbaine qui met parfois en cause tant les valeurs républicaines que la solidarité familiale. Il en va de la dignité de tous les citoyens. Les phénomènes de métropolisation, voire d'hypermétropolisation, doivent être questionnés.

De ce point de vue, le réseau Proquivis, que je préside, qui est à la fois producteur de logements, aménageur, promoteur et constructeur de maisons individuelles, gestionnaire de biens immobiliers et bailleur social, présent sur tous les territoires, offre un point d'observation privilégié.

Je souhaite insister sur trois leviers majeurs :

Faire de la crise un accélérateur de la numérisation et de la dématérialisation

Nous devons, demain, pouvoir déposer des autorisations d'urbanisme totalement dématérialisées et les collectivités doivent pouvoir les instruire de la même façon dans des délais raccourcis.

Il doit en être de même pour le passage des actes. S'il faut saluer la possibilité pour les notaires de passer des actes hors présence physique des parties, pendant la durée du confinement, et même si nous constatons une forte hétérogénéité des capacités et volontés des études notariales dans ce domaine, il faut aller plus loin en rendant ces dispositions générales et permanentes et en éliminant dans la loi les dernières dispositions qui y font obstacle comme les mentions manuscrites dans le contrat de construction de maison individuelle. La grande loi sur le numérique, toujours promise et toujours repoussée, est une urgence de l'après-confinement.

Je propose également que nous dotions de davantage de moyens le plan BIM 2022. Je propose pour cela d'avancer de façon pragmatique, d'expérimenter pas à pas, de former les entreprises et artisans du bâtiment, pour que, demain, le BIM soit un outil utilisé par tous en évitant la fracture numérique entre grands groupes et PME-TPE. Il doit apporter à tous les acteurs de la construction le moyen de réduire les délais et les malfaçons qui représentent autant de surcoûts inacceptables tant pour les acteurs de la construction (entreprises du bâtiment comme maître d'ouvrage) que pour les concitoyens fragilisés par la crise mais désireux de conduire un projet immobilier. Dans un moment où l'incertitude sur l'évolution des coûts de construction peut constituer un vrai frein à la reprise de l'activité, il est impératif que les industriels, les entreprises du bâtiment, les maîtrises d'œuvre et les maîtres d'ouvrage accélèrent le développement de modalités de travail et de partenariats améliorant la productivité et la qualité.

Le numérique doit également se généraliser dans la gestion immobilière. Beaucoup a été fait et beaucoup doit encore l'être. Je propose d'inscrire systématiquement dans les textes les dispositions pour rendre possible l'alternative aux contacts physiques par une procédure numérique, par exemple dans les échanges entre syndicats et copropriétaires. Là aussi, la grande loi sur le numérique doit être l'occasion de revisiter les processus de gestion.

Beaucoup de start-up sont nées et se sont développées ces dernières années dans les services à l'immobilier. Le contexte actuel les fragilise, voire menace leur survie. Le plan de soutien du Gouvernement aux entreprises, aussi méritoire qu'il soit, ne répond pas à tous les besoins. Les acteurs de l'immobilier doivent participer et se mobiliser en incubant ou en participant aux levées de fonds de celles d'entre elles qui pourront contribuer à transformer notre secteur d'activité. Il nous faut préserver leurs innovations.

Faire de la crise un moteur d'une transition écologique « intelligente »

La crise que nous traversons va nécessairement faire évoluer de nombreux modèles économiques. C'est l'occasion d'inscrire la transition énergétique au cœur de tous les dispositifs, de façon intelligente, progressive, en s'appuyant sur des innovations garantissant des coûts maîtrisés.

En matière de gestion immobilière, nous devons poursuivre les ambitions de réhabilitation des copropriétés pour les rendre plus résilientes et plus économes en énergie. Dans le parc Hlm, l'individualisation des frais de chauffage doit être poursuivie mais concentrée sur l'habitat collectif le plus énergivore. Dans le parc privé, les efforts doivent être poursuivis en donnant de la visibilité aux copropriétaires sur les travaux à mener et de la stabilité sur les aides financières et fiscales. Des solutions enfin pérennes et puissantes doivent être imaginées par les banques et les syndicats de copropriétés dans le financement de ces dernières.

Au-delà, il va falloir réfléchir à faire une ville résiliente. L'épisode de la crise du coronavirus et le confinement imposé comme les impacts du dérèglement climatique vont nécessairement faire évoluer les attentes des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Dans quelle ville vont vouloir vivre nos concitoyens ? Quelle doit être l'empreinte environnementale des futurs logements : verdissement des toits, des façades, des cours, création d'espaces de respirations ? Comment traiter les espaces de parkings, les pieds des copropriétés, les zones commerciales ? Comment favoriser massivement les transports doux et collectifs ? Comment repenser l'usage des différents espaces ? Comment concilier certaines ambitions de densité, avec la volonté de disposer d'espaces de respiration ? Les règles d'urbanisme devront bien évidemment évoluer pour répondre à cette ambition – aujourd'hui techniquement irréaliste – de zéro artificialisation nette des terres.

Faire de la crise une opportunité pour repenser les territoires

Parmi les manifestations les plus frappantes du confinement, nous retenons tout à la fois le développement du télétravail et les mouvements massifs d'habitants des grandes métropoles vers les villes moyennes, comme l'a symbolisé le départ de 17 % de la population d'Île-de-France vers la « province ».

Les travaux universitaires à venir analyseront plus finement ces phénomènes. Toujours est-il que, sans attendre, nous pouvons d'ores et déjà relever pêle-mêle le manque d'attractivité de logements trop exigus en zone urbaine dense, la question même de la densité, la nécessité de prévoir des espaces de travail dans les logements ou encore le besoin impératif d'un réseau inter-net performant partout en France.

À ces questionnements, s'ajoute l'annonce d'un nécessaire mouvement de relocalisation d'industries, dans le cadre d'une politique industrielle qu'il convient de redéfinir. Nous avons pu constater ces dernières semaines que la dépendance de notre pays à certaines productions fortement délocalisées constituait un vrai risque.

L'ensemble de ces phénomènes invite nécessairement à repenser l'aménagement du territoire. De ce fait, les notions de zonage propres au secteur du logement semblent incompatibles avec ce mouvement.

Le développement de l'offre de logement sera nécessairement directement corrélé au développement économique des territoires. Il faut cesser d'assimiler marché tendu exclusivement à la situation des métropoles et marché détendu aux autres territoires. Il faudra s'appuyer plus fortement sur les collectivités locales et les élus locaux en matière de délégation des aides à la pierre ou de contingentement des dispositifs incitatifs (Pinel, prime accession...).

Cette notion de zonage, si elle devait être conservée, doit être relocalisée au niveau des territoires afin de prendre en compte les réalités socio-économiques locales, les particularités foncières des territoires et permettre la production de logements en adéquation avec les aspirations et les moyens financiers des habitants.

C'est dans ces zones où les prix du foncier restent abordables, où les réseaux de transport collectifs de qualité existent, où le cadre de vie peut être préservé que s'opéreront les futures opérations de réindustrialisation. L'opération Cœur de ville répond pour partie à cette ambition. Il nous faut l'amplifier et la rendre économiquement plus réaliste. Le réseau Procivis travaille depuis de nombreuses années comme aménageur et promoteur aux côtés des élus dans tous les territoires, y compris ceux qualifiés à tort de détendus.

La pandémie, en faisant évoluer brutalement nos modes de fonctionnement, peut permettre de redonner une chance à de nombreux territoires, composés de villes dites « moyennes », raccordés à une métropole par des modes de transport de qualité, en capacité à offrir des logements compatibles avec les nouvelles aspirations des citoyens, au sein desquels il faudra certainement redéfinir le niveau de services publics le mieux adapté (santé, fibre optique...).

Cette crise doit constituer une opportunité pour nos concitoyens pour vivre mieux, pour nos territoires de revivre et de se développer et pour nos sociétés de se transformer et de gagner en sobriété et en efficacité. Sachons tous ensemble saisir cette opportunité historique, c'est notre devoir et notre défi collectifs.

Annexe 4

Contribution de l'UHS de Normandie et de l'URH Hauts-de-France – Démarche nationale « Utiles ensemble » – Propositions pour la relance – 20 mai 2020

Contribution des bailleurs normands

1. Un plan de relance ambitieux à mettre en œuvre

Un plan de relance est, par définition, un plan d'accélération de l'investissement, notamment public ou parapublic pour venir compenser un fléchissement de l'investissement du privé et de la consommation des ménages.

Dans ce contexte de crise sanitaire, les **bailleurs normands souhaitent confirmer que le logement social doit être un acteur clé d'un plan de relance ambitieux, parce que le logement social est :**

- **un excellent vecteur pour dynamiser le BTP.** Un bon plan de relance national doit viser des secteurs dans lesquels les entreprises locales/nationales sont dominantes, ce qui est le cas du BTP afin de relancer les emplois et la production de valeur ajoutée sur les territoires. Le logement social jouera son rôle contracyclique de préservation de l'écosystème du BTP;
- **une réponse sociale**, d'autant plus nécessaire au regard de la crise économique qui s'annonce : le logement social doit poursuivre sa mission première d'accueillir dans des logements abordables les ménages précarisés. Il doit aujourd'hui plus encore être une réponse à chaque étape de la vie, particulièrement lors d'accident de la vie;

- **une réponse sociétale** : le plan de relance ne devra pas être déconnecté des enjeux de demain et devra s'inscrire dans une réflexion à plus long terme : environnement, numérique, vieillissement, nouvelles solidarités...

Ce plan de relance doit être défini à l'échelle du territoire par les acteurs du territoire : les politiques nationales du logement devront être conçues comme des « boîtes à outils ou ensemble de règles », mis en œuvre, en fonction des besoins, par des décisions concertées et locales et/ou en développant les contractualisations.

Le rôle du CRHH serait alors renforcé pour devenir une instance décisionnelle, de contrôle, d'évaluation et d'ajustements.

Proposition des bailleurs normands :

S'engager à accompagner un plan de relance adapté répondant aux besoins de nos territoires => produire mieux pour renouveler le parc :

- traiter l'obsolescence patrimoniale ou d'usage (vacance);
- répondre aux besoins de démolition de nos territoires;
- limiter les financements en réhabilitation aux seules opérations qui correspondent à un besoin (bien situé, présence d'une demande, qualité architecturale et d'usage...);
- être en mesure de (re)construire en fonction des besoins, y compris en QPV ou en zone rurale, en appliquant un principe de gestion en solde entre démolitions et construction neuve;

- exclusion de cette gestion en solde : l'accession sociale, l'acquisition-amélioration et les produits spécifiques (jeunes, vieillissement, handicap, étudiants, produits innovants), pour permettre au logement social de garder, en proportion, la place qu'il détient aujourd'hui sur le marché du logement ;
- permettre l'évolutivité de nos produits (faciliter l'accession lorsque les temps seront meilleurs, conventionnements évolutifs...);
- stimuler l'accession sociale à la propriété par un prêt à taux zéro.

2. Un cadre d'intervention à ajuster pour permettre la bonne mise en œuvre du plan de relance

2.1. Simplifier pour plus d'efficacité / Fluidifier administrativement

Mesures immédiates pour gérer la crise actuelle :

- Fluidifier ce qui est déjà dans le circuit : permettre la sortie des autorisations de construire, d'aménagement, autorisations loi sur l'eau, sans rallongement des délais d'instruction lié à la crise sanitaire, autoriser l'achat en gré à gré pour les marchés attribués entre le 1^{er} juin 2020 et le 1^{er} octobre 2021.
- Permettre le développement et valider rapidement des protocoles d'intervention intégrant le risque Covid-19 pour les entreprises, de façon qu'elles retrouvent un bon niveau de productivité sur les chantiers.
- Fluidifier la mise en place de mesures d'accompagnement des publics en difficulté (FSH, FSH ++, victimes de violences intrafamiliales, soutien scolaire, accompagnement des parents, recherche d'emploi...).

a. Les agréments : une réponse à l'ensemble des besoins des territoires

Proposition :

Supprimer les financements au zonage (A, B1, B2, C) pour autoriser et/ou financer ce qui est pertinent au regard des besoins des territoires (démolitions, changements d'usage, construction).

L'accession sociale à la propriété : dans une période où les ménages auront davantage de difficulté à accéder à la propriété :

- rétablir le PTZ à son taux antérieur (40 %), de façon équitable pour toutes les zones, dans le neuf, comme dans l'ancien ;
- rétablir l'APL Accession ;
- rétablir le Prêt Accession sociale.

b. Alléger les règles de la commande publique (pour donner de l'agilité et de la réactivité)

Proposition :

Autoriser l'achat en gré à gré pour les marchés attribués entre le 1^{er} juin 2020 et le 1^{er} octobre 2021.

Autoriser le fait de retenir sans plus de formalités le deuxième puis le troisième candidat d'un appel d'offres dans l'hypothèse où une entreprise ferait faillite en cours de chantier : pour ne pas pénaliser les autres entreprises en devant stopper temporairement un chantier.

Réduire les délais de procédure (publicité, réponse, examen, attribution, notification...). La négociation doit pouvoir être intégrée comme principe de base.

Permettre la priorisation de nos commandes aux entreprises locales.

Autoriser les réponses aux appels d'offres uniquement sur les pièces techniques et de coût puis recueillir les pièces administratives uniquement pour la notification du marché => l'objectif est de permettre à tout le tissu économique local

de se positionner sur les appels d'offres des maîtres d'ouvrage public.

c. Les politiques de peuplement

Proposition :

Revenir à une évaluation des résultats « qualitatifs » globaux : actuellement, nous sommes sur les contrôles de nombres, de pourcentage, tous catégorisés et évalués par dispositif : DALO, réfugiés, sortants d'hébergement, 1^{er} quartile... Sans vision globale de l'occupation du parc et de son évolution => Revenir sur le fond et l'aspect qualitatif : qui est à loger, qui loge-t-on, quel est le coût, la qualité de l'habitat, répond-il aux besoins... ?

Maintenir le principe d'un pourcentage d'attribution des logements hors QPV aux demandeurs aux ressources les plus faibles mais en abandonnant le taux de 25 % de quartile 1 **pour passer à un taux de 30 % d'attribution à des ménages dont les revenus les situent sous le seuil de pauvreté** (1 000 €/mois).

2.2. Donner des marges d'investissement aux organismes dans une logique de multiplicateur keynésien

Comme nous l'indiquions plus haut, un bon plan de relance national doit viser des secteurs dans lesquels les entreprises locales/nationales sont dominantes, ce qui est le cas du BTP.

Par leur implantation locale et leur rôle contractuelle, les bailleurs, en tant qu'acteur économique, continueront d'investir à l'échelle locale permettant à la filière BTP de se maintenir, de se rétablir pour y maintenir, voire y (re)créer des emplois locaux.

Le logement social est un excellent vecteur pour dynamiser le BTP, d'où la nécessité de développer ses marges de manœuvre.

a. Les emprunts

Proposition :

Pour la relance (et pourquoi pas au-delà, permettre aux bailleurs d'**obtenir des financements aussi avantageux que ceux accordés à l'État** :

- bénéficiaire, sur une durée déterminée, de prêts à taux zéro par la Caisse des Dépôts ;
- grand emprunt obligataire émis par l'USH : compte tenu des recettes « quasi certaines » des organismes, les grandes institutions pourraient être intéressées (banque, assurance, mutuelle...) sur des maturités longues (50 ans de durée de vie d'un bien ou 25 ans pour de la réhabilitation).

b. Stabiliser les mesures fiscales

Une stabilité dans les mesures fiscales et ne pas subir des changements tous les ans (taux de TVA qui changent, nouvelles mesures, etc.).

Actuellement, les organismes réalisent des PSP sur 10 ans, l'État nous demande de nous engager dans la rédaction de CUS sur six ans avec des conditions sans cesse fluctuantes.

Objectif : avoir une visibilité au moins sur le temps de la CUS et disposer d'une stabilité du cadre financier.

Proposition :

Stabiliser les mesures fiscales

Stabiliser la RLS à 1,3 Md pour au moins cinq ans, quelle que soit l'évolution de la situation financière de nos locataires.

Bénéficiaire d'un taux unique de TVA à 5,5 % : le logement social est un bien de première nécessité et, à ce titre, il est légitime qu'il bénéficie d'un taux de TVA réduit pour sa construction et son entretien. Ce taux unique pourrait également être appliqué à l'accession sociale à la propriété.

c. Les garanties d'emprunt

Proposition :

Suppression ou suspension de l'obligation de garanties d'emprunts, éventuellement sur une période donnée, à l'instar des prêts sans garantie proposés par d'autres banques :

- dans un contexte d'endettement probable des départements et EPCI pour répondre à la crise et au regard des difficultés actuelles à obtenir des garanties ;
- le risque de non-remboursement des emprunts est inexistant ;
- la Banque des Territoires doit pouvoir couvrir ainsi ce risque « qui n'en est pas un ».

d. Se donner les moyens de maîtriser les coûts des opérations

Proposition :

Afin de limiter les risques de contournement des règles d'achat et de bonne gestion dans le cadre des acquisitions en Véfa, exiger des EPCI qu'ils **encadrent le prix des Véfa**, sur leurs territoires de délégation des aides à la pierre, en le conditionnant à l'obtention des financements et/ou des agréments.

Favoriser les dispositifs permettant **une baisse des coûts du foncier** :

- fonds de minoration foncière EPF : ouvrir la possibilité d'une mobilisation directe par les organismes sans passer par les collectivités ;
- ne pas faire d'appel d'offres public sur le prix du foncier.

3. Un plan de relance (quel type de logement, où, pour qui...) cohérent avec les enjeux de la période et inscrit dans une réflexion à plus long terme

La part des dépenses liées au logement dans le budget des ménages français est passée de 15 à 26 % entre 1966 et aujourd'hui et de 20 à 26 % entre 1990 et aujourd'hui. Ce secteur économique a donc absorbé à peu près à lui seul au fil du temps le gain de pouvoir d'achat des Français réalisé sur d'autres secteurs (alimentation notamment).

Le plan de relance (par définition initié pour répondre à une crise économique) doit aussi répondre à cela.

Le logement social est un outil pour limiter cet impact du logement dans le budget des Français.

Le plan devra être économe en ressources financières et environnementales, il devra aussi intégrer la notion de vieillissement de la population.

Il ne peut être coupé de ces enjeux majeurs qui, quoiqu'il advienne demain, sont des sujets à gérer impérativement dans nos programmes d'investissement.

a. Tirer les enseignements de cette crise sanitaire dont la probabilité de réapparition semble convenue

Identifier les facteurs qui ont été aggravants.

Évaluer l'impact social/sociétal/économique de cette crise sur la population et esquisser les scénarii possibles.

- En déduire les besoins, notamment en matière de réduction de notre dépendance économique vis-à-vis de pays étrangers (projets de relocalisation en France de certaines filières ? de ré industrialisation ?)

b. Quelle ville pour demain ?

En matière d'aménagement du territoire : où seront les bassins économiques demain ? Seront-ils plus répartis sur les territoires ? Contrebalancerons-nous la dynamique d'hyper métropolisation qui était à l'œuvre ?

Quel sera le bon échelon territorial ? Les régions ne seront-elles pas le bon échelon pour la politique d'aménagement du territoire et donc du logement ?

Quels nouveaux modes d'organisation de la ville ? Esprit de village (à l'échelle d'un quartier, commerces de proximité...), développement des circuits courts, économie circulaire, consommation de produits locaux, préservation des espaces naturels, accroissement des « trouées vertes »... ?

Comment accroître la place des modes de déplacement doux ?

c. Quels logements pour demain ?

Le logement social aurait-il de l'avenir dans ce que l'on appelait jusqu'alors les territoires détenus ?

Redéfinir le rôle du logement social. Le logement social sera-t-il celui qui devra satisfaire les besoins de plus de personnes qu'actuellement ? sur quels segments ? dans quelles proportions ? Le seuil des 25 % repris dans la loi SRU ne sera-t-il pas insuffisant ?

Les quittances du parc actuel sont-elles encore tenables ? Quelles mesures pour les rendre supportables et soutenir la pérennité des organismes Hlm.

Quels nouveaux services aux locataires ? Services de proximité, services digitaux, espaces partagés, conciergeries... ?

Quels usages de la data ? Valorisation et monétisation ?

Quelle place du numérique dans les relations personnelles et professionnelles (travail à distance, espace de coworking dans les immeubles...)?

Participer à la réduction de la fracture numérique et faciliter le développement des outils, des réseaux numériques et l'accès à la formation.

Annexe 5

Contribution de l'UR Hauts-de-France

Le Mouvement Hlm régional s'engage pour une relance économique, responsable et solidaire.

Une vision et une urgence régionale de court terme. Et si cette vision devenait une réalité ?

Nos propositions

1. Et si nous étions capables, demain en région Hauts-de-France, d'accompagner dans le logement davantage de ménages sans-abri, mal logés ou fragilisés socialement et économiquement ?
2. Et si nous construisions des plans de relance véritablement territorialisés en les adaptant aux besoins réels de chaque territoire et de ses habitants ?
3. Et si nous retrouvions les capacités financières pour soutenir ces plans de relance territoriaux, tout en veillant à se prémunir des effets inflationnistes ?
4. Et si nous décidions de « booster » l'accès social à la propriété en régions pour stimuler le parcours résidentiel des ménages et libérer plus de logements sociaux ?
5. Et si nous prenions, dès à présent, les mesures d'urgence pour « réussir » les programmations 2020 et 2021 des logements sociaux, aujourd'hui fortement compromises ?
6. Et si nous rendions plus accessibles aux acteurs économiques locaux les marchés de travaux, trop fortement contraints par les règles de la commande publique, pour générer plus d'heures d'insertion et d'emplois locaux sur nos territoires ?

7. Et si nous tirions, dès à présent, les enseignements de la crise sanitaire, pour anticiper les crises à venir ?
8. Et si nous décidions de concentrer nos efforts sur les enjeux économiques et sociaux du moment en reportant, momentanément, les échéances initialement posées par la loi Elan ?

Une vision et une urgence régionale de court terme

Acteurs incontournables de la solidarité en faveur des ménages les plus fragiles en Hauts-de-France, les bailleurs sociaux peuvent aussi être des partenaires essentiels de la relance économique, sur les territoires, en situation de crise post-sanitaire.

Parce qu'ils ont la capacité d'engagements financiers importants, ils peuvent contribuer à préserver et créer de l'emploi local sur les territoires.

Partageons une vision

Celle d'être en capacité, tous ensemble, d'apporter une réponse adaptée et renouée à la hauteur des besoins sociaux des territoires des Hauts-de-France :

Les besoins en logement et en hébergement des territoires en tension pour mieux répondre aux plus vulnérables.

Les besoins de requalification des quartiers et centres villes en renouvellement urbain (ANRU, ERBM, Cœur de ville...).

La modernisation et la transition écologique du parc de logement social.

La transformation du parc de logement social sur les territoires détendus, délaissés et/ou ruraux.

Repondons à une urgence de court terme

Être collectivement en capacité de porter financièrement et avec agilité les projets sur les territoires, porteurs d'emplois et vecteur de pouvoir d'achat pour les ménages.

Pouvoir donner à la filière économique la plus grande visibilité possible, à trois ans, du potentiel de marchés de travaux et de services.

1. Et si nous étions capables, demain en région Hauts-de-France, d'accompagner dans le logement davantage de ménages sans-abri, mal logés ou fragilisés socialement et économiquement ?

1.1. Notre ambition

Augmenter les capacités d'accueil des ménages sortant d'hébergement, notamment sur les territoires les plus en tension.

Garantir le maintien dans le logement des ménages, même en cas d'impayés lourds de loyers, dès lors que la bonne foi est démontrée.

Améliorer la situation financière des locataires en privilégiant et développant les investissements « producteurs de pouvoir d'achat ».

Accélérer (+20 %) les réhabilitations thermiques, au travers d'un plan régional en faveur de la rénovation énergétique qui fixe une trajectoire partagée (bas carbone : 2050, en lien avec les prochaines directives nationales et européennes).

Permettre la mutualisation des clauses d'insertion entre plusieurs bailleurs en faveur de parcours longs d'insertion des ménages.

Accélérer (+50 %), là où c'est nécessaire, la production (ou la réhabilitation) de logements ou d'hébergements en PLAI.

1.2. Des conditions pour faire

Créer un fonds de soutien départemental, abondé par les partenaires, pour renforcer l'accompagnement global des ménages dans le logement, développer les moyens du secteur associatif et prendre en charge plus largement les arriérés de dettes, voire les dégradations dans le logement.

Simplifier les conditions de justifications des ressources, notamment pour les sans-abri et sortants d'hébergement.

Développer les baux glissants pour sécuriser l'accès et le maintien dans le logement dans le cadre de partenariats associatifs.

Mobiliser prioritairement les moyens du FNAVDL sur l'enjeu de l'accès et du maintien dans les lieux en expérimentant de nouveaux dispositifs (prévention expulsions, tickets mobilités...).

Se donner les moyens d'engager une massification qualitative de la rénovation énergétique du plus grand nombre de logements sociaux (mobilisation exceptionnelle des subventions à effet levier, comme le FEDER).

Lever les freins à la mutualisation des clauses d'insertion dans les marchés publics des organismes.

Repenser le modèle de financement des logements en PLAI (individuel ou structure collective) pour garantir la soutenabilité financière de ces opérations pour les bailleurs.

Renforcer le pilotage (régional et/ou départemental) du dispositif « Maisons Relais » pour mieux coordonner les acteurs en régions et mieux répondre aux besoins des territoires.

2. Et si nous construisions des plans de relance véritablement territorialisés en les adaptant aux besoins réels de chaque territoire et de ses habitants ?

2.1. Notre ambition

Avoir une approche différenciée, par territoire, des objectifs d'investissement (volumes, niveau de performance énergétique...) pour tenir compte des situations sociales, des dynamiques engagées par les acteurs, des capacités à faire des acteurs et des contraintes posées par la planification urbaine.

Envisager des modèles économiques du logement social différenciés selon les réalités sociales et économiques des territoires : niveaux de ressources des ménages, taux de taxes foncières, potentiel de vente Hlm (territoires ruraux, semi-ruraux, territoires délaissés...).

2.2. Des conditions pour faire

Construire des plans territoriaux de relance de l'économie locale coordonnés par les collectivités (notamment délégataires) permettant d'avoir une vision à cinq ans des investissements possibles.

Se donner les moyens d'apporter une lisibilité des volumes de travaux au tissu économique local, sur les trois exercices budgétaires.

Garantir pour l'ensemble des acteurs de la filière économique (collectivités, bailleurs, entreprises) une stabilité du cadre budgétaire, fiscal et réglementaire et une pluri annualité des financements.

3. Et si nous retrouvions les capacités financières pour soutenir ces plans de relance territoriaux, tout en veillant à se prémunir des effets inflationnistes ?

3.1. Notre ambition

Accélérer le rythme de la rénovation énergétique (+20 %) partout où la rénovation thermique fait gagner du pouvoir d'achat aux locataires.

Produire plus de logements PLAI sans pour autant fragiliser la situation financière des bailleurs.

Sécuriser l'effort d'investissement des bailleurs et les effets potentiellement inflationnistes de la crise, notamment en termes de taux d'intérêt.

Maîtriser, voire diminuer, les prix de revient des opérations neuves pour garantir des loyers toujours plus bas.

Éviter les surenchères entre opérateurs sur le prix du foncier ou dans le cadre des Véfa.

Continuer à surinvestir dans des actions de proximité dans les quartiers de la politique de la ville.

S'appuyer sur les acteurs du logement social pour diversifier et requalifier l'offre en centre urbain.

3.2. Des conditions pour faire

Préserver

Garantir le maintien des ressources issues de l'abattement taxe foncière propriétés bâties, pour maintenir les moyens financiers dédiés à la gestion de proximité : enjeu d'une compensation à 100 % pour les collectivités et d'une approche globale par bailleur (versus approche par QPV).

Pérenniser l'effet levier des dispositifs de soutien de type CEE au-delà de l'actuelle 4^e période pour financer la rénovation énergétique.

Se garantir d'un risque de pression inflationniste sur les **taux des financements** mobilisés par les bailleurs/vigilance sur l'évolution des **taux d'intérêt**.

Augmenter/amplifier

Soutenir les **fonds propres des bailleurs** : titres participatifs, baisse du Livret A à 0,25 % jusque 2025, accélération des réaménagements de dettes, libération des PHBB...

Instaurer un **taux réduit unique de TVA** pour développer le logement social, bien de première nécessité.

Imaginer un **nouveau modèle économique pour le PLAI** : soit en subventions, soit en revalorisation des montants de loyer et APL pour un équilibre d'opération soutenable.

Étendre automatiquement les périmètres d'intervention des EPF d'État dès lors que le territoire régional n'est pas couvert par un EPF local et déployer des dispositifs fonciers plus favorables : **charge foncière EPF minorée, financement de 100 % des coûts de dépollution...**

Développer les **enveloppes pluri annuelles Caisse des Dépôts**.

Recourir à la **dérogation en faveur de la modification du conventionnement** (cf. PLAI anciens) pour favoriser la **soutenabilité financière des opérations complexes de lutte contre la vacance en centre urbain**.

Réguler

Réguler à l'échelle régionale, voire à l'échelle des délégataires, **les prix des Véfa** pour éviter les surenchères entre opérateurs et garantir le développement d'une offre sociale, voire très sociale.

Suspendre la RLS, notamment là où la **vente Hlm ne suffit pas pour répondre aux besoins en fonds propres de l'organisme**.

4. Et si nous décidions de « booster » l'accession sociale à la propriété en régions pour stimuler le parcours résidentiel des ménages et libérer plus de logements sociaux ?

4.1. Notre ambition

Répondre aux **besoins en accession sociale à la propriété** tels qu'exprimés dans les **PLH**, pour en faire un réel levier de diversification.

Améliorer la solvabilité des accédants sociaux à la propriété.

Favoriser la vente Hlm comme outil d'accession sociale.

4.2. Des conditions pour faire

Simplifier la gestion administrative et financière des **organismes de foncier solidaire**.

Simplifier la vente des logements Hlm, en application de la loi Elan, en cantonnant les critères de vente aux critères réglementaires.

Assouplir les demandes de pièces associées aux plans de vente et notamment les diagnostics de performance énergétique, en se contentant de considérer que c'est l'acte notarié qui seul atteste de la conformité énergétique du logement alors vendu, supprimer tous les avis intermédiaires de l'EPCI et de la commune.

Rétablir l'APL Accession et garantir, dans la durée, **le dispositif PTZ** pour mieux solvabiliser les ménages.

Créer une prime exceptionnelle de l'État pour **l'accession sociale à la propriété**, majorée en cas d'abondement par une collectivité.

Faciliter, dans le cadre de partenariats bancaires régionaux, **l'accès au crédit des accédants à revenus modestes à la propriété** dès lors qu'ils sont sécurisé par les garanties Hlm.

Rendre les PLH réellement opposables aux communes, c'est-à-dire rendre illégale toute décision communale prise en contradiction avec le PLH de l'EPCI auquel elle est rattachée.

5. Et si nous prenions, dès à présent, les mesures d'urgence pour « réussir » les programmations 2020 et 2021 des logements sociaux, aujourd'hui fortement compromises ?

5.1. Notre ambition

Tenir les objectifs de programmation prévisionnels 2020 et 2021 dans le cadre de la relance, aujourd'hui fortement compromis.

Être au rendez-vous du programme européen de relance post Covid-19 et du prochain programme opérationnel européen FEDER (2021-2027) pour maintenir le cap sur la rénovation énergétique des logements sociaux.

Privilégier le dialogue local et la confiance entre partenaires pour faire avancer les projets bloqués (autorisations d'urbanisme, financements fonciers...)

5.2. Des conditions pour faire

S'inscrire, de façon volontariste, dans les politiques de relance nationales et européennes

En allégeant, de façon dérogatoire et générale (État et tous délégataires), les calendriers et modalités d'instruction des demandes de financement 2020 et 2021 et en rendant fongibles les enveloppes 2020-2021 : dépôts jusqu'au 30 novembre, dossiers allégés...

En accélérant l'instruction des dossiers FEDER déposés, en mobilisant des enveloppes supplémentaires dans le cadre de la relance européenne post Covid-19 (*Green Deal*, rénovation wave, invest EUHlm, REACT-EU, etc.).

En organisant la mobilisation régionale en direction de l'ANCT pour étudier la mise en œuvre des coûts simplifiés pour la prochaine période (2021-2027).

En instaurant des espaces dédiés de dialogue local (médiation) pour la résolution des situations bloquées (autorisations d'urbanisme, foncier...) qui pourraient freiner l'agrément des opérations et/ou l'engagement des chantiers en 2020 et 2021.

En mobilisant, en dernier ressort et au cas par cas, le droit à la dérogation préfectorale pour les situations particulières qui le justifieraient.

Fluidifier le processus d'agrément des opérations neuves

En faisant évoluer les méthodes de programmation et de notification d'enveloppes qui découragent les maîtres d'ouvrage et créent des ruptures dans leur activité : programmation unique départementale ou régionale (tous partenaires confondus) à trois ans (glissante annuellement), notification d'enveloppes au plus tard en janvier de l'année n.

En s'en tenant au strict cadre réglementaire pour l'accès aux financements et en allégeant durablement l'instruction : sortir du contrôle renforcé *a priori* et privilégier le dialogue autour du projet.

En modernisant l'outil de suivi SPLS pour en faire un véritable outil partagé de pilotage des programmations.

En levant les conditions posées à l'accès aux financements : cf. droits de réservation/PHBB...

En assouplissant la procédure de garantie d'emprunt.

Simplifier l'accès aux financements des projets de rénovation et/ou de transformation de patrimoine

En organisant la convergence des critères de performance recherchée dans le cadre des opérations de rénovation énergétique : Eco-PLS, PALULOS (ERBM), FEDER, BEI...

En autorisant une seule demande de financement pour plusieurs programmes immobiliers dès lors que ceux-ci peuvent constituer un ensemble homogène (cf. PALULOS dans le cadre de l'ERBM), notamment dans l'hypothèse d'une intervention sur des logements individuels.

En facilitant le montage administratif, juridique et financier des opérations de réhabilitation lourde impliquant notamment des démarches de déconventionnement/reconventionnement (cf. PLA1 vétustes vacants).

6. Et si nous rendions plus accessibles aux acteurs économiques locaux les marchés de travaux, trop fortement contraints par les règles de la commande publique, pour générer plus d'heures d'insertion et d'emplois locaux sur nos territoires ?

6.1. Notre ambition

Donner plus de lisibilité, et de façon pluri-annuelle, aux acteurs économiques du territoire sur les marchés de travaux et de services des bailleurs sociaux.

Privilégier, sur les territoires en déprise, l'accès à la commande publique des entreprises présentes sur le territoire.

Construire des parcours d'insertion longs et qualifiants pour les bénéficiaires des clauses d'insertion.

6.2. Des conditions pour faire

Ne plus surinterpréter, dans le droit français, le droit européen en matière de commande publique.

Possibilité pour les maîtres d'ouvrage présents sur les territoires moins tendus, de faire le choix de privilégier les acteurs économiques locaux (circuits-courts et économie circulaire) dans la commande publique.

Possibilité de lancer en appel d'offres (au-delà du seuil des 5,35 M€ HT) des marchés négociés comme le permettaient les anciennes versions du code des marchés publics.

Possibilité de développer des contrats-cadres pluri annuels allotis.

Faciliter la mutualisation des objectifs des clauses d'insertion et permettre la continuité des parcours d'insertion sur plusieurs chantiers, indépendamment du maître d'ouvrage.

7. Et si nous tirions, dès à présent, les enseignements de la crise sanitaire, pour anticiper les crises à venir ?

7.1. Notre ambition

Être prêts collectivement à affronter une crise (sanitaire ou autre) de même ampleur pour en minimiser au maximum les effets induits.

Moderniser et développer les métiers de la proximité, forts de l'expérience récemment vécue qui a permis d'illustrer l'utilité sociale des métiers de proximité. Cette évolution doit, par ailleurs, contribuer à rendre ces métiers plus attractifs sur le marché de l'emploi.

Construire une politique régionale de l'habitat qui contribue réellement à **réduire les écarts de développement entre les territoires** les plus dynamiques et les territoires en déprise : modérer la concentration excessive des programmations sur les métropoles, soutenir la transformation de l'habitat en territoires détendus...

7.2. Des conditions pour faire

Développer les usages du numérique dans tous les métiers de la construction (sur toute la chaîne de l'acte de construire) et de la gestion locative et du bien vivre ensemble.

Expérimenter de nouveaux modèles d'habitat inclusif (logement + services à la personne) et de nouveaux métiers qui font sens et deviennent attractifs sur le marché du travail.

Réinterroger les approches administratives et financières du zonage, parfois en déconnexion des réalités locales (défavorables aux villes moyennes et au secteur rural), supprimer l'interdiction de reconstruire en QPV.

Poser un nouveau **modèle économique en territoires détendus** (secteurs en déprise, secteur rural ou semi-rural) pour faire du logement social un levier de transformation de l'habitat en territoires détendus : soutien à la démolition-reconstruction, restructuration de patrimoine communal, plafonnement de la taxe foncière...

8. Et si nous décidions de concentrer nos efforts sur les enjeux économiques et sociaux du moment en reportant, momentanément, les échéances initialement posées par la loi Elan ?

8.1. Notre ambition

Prioriser l'action immédiate des bailleurs sociaux et de leurs partenaires sur les enjeux qui sont porteurs de plus-value économique et sociale pour les entreprises et les ménages.

Privilégier l'atteinte de résultats à forte plus-value opérationnelle de court terme plutôt que la mobilisation de l'ingénierie des bailleurs sur des réformes dont les effets ne seraient pas immédiats.

Donner le temps nécessaire aux bailleurs pour **conduire dans de bonnes conditions les réformes ambitieuses attendues** :

- le **dépôt des Conventions d'Utilité sociale** dans le cadre des demandes initiales de report;
- le **regroupement obligatoire pour les organismes de moins de 12 000 logements**;
- la mise en place de la **cotation de la demande**;
- la mise en place des **contingents en flux**;
- la mise en place des **CALEOL**.

8.2. Des conditions pour faire

Reporter les échéances des différentes réformes initialement envisagées.

Permettre à chaque territoire de définir de façon concertée un calendrier de mise en œuvre des réformes adapté aux besoins de son territoire dans la limite d'un report de trois ans.

Annexe 6

Contribution de l'AORIF

Préambule

La **compétition entre métropoles mondiales** génère dans notre région de **puissants mécanismes ségrégatifs, immobiliers et sociaux**. Dans ce contexte, le logement social constitue un outil essentiel des politiques publiques de l'habitat destinées à lutter contre les fractures sociales et urbaines qui menacent tout particulièrement le bon fonctionnement et le développement de l'Île-de-France.

Tout dernièrement, la **crise sanitaire** causée par le virus Covid-19 à l'échelle mondiale a frappé durement l'Île-de-France, du fait notamment de sa **densité de population et d'échanges**.

Les organismes franciliens se sont fortement mobilisés pour organiser la **gestion de crise et assurer la continuité du service auprès des locataires et leur accompagnement social**, avec l'appui de leur organisation professionnelle.

S'il est trop tôt pour identifier précisément toutes les implications de cette crise et en mesurer précisément les impacts, nous savons déjà qu'ils seront majeurs et durables, sur les plans économiques, sociaux et environnementaux.

Les organismes entendent **contribuer à amortir les impacts de la crise sociale et se mobiliser pour participer à une relance responsable de l'activité économique tout en assurant une forte présence de proximité**. Cette mobilisation devra tenir compte des leçons de la crise sanitaire encore en cours, qui questionne le fonctionnement global des très grandes métropoles qu'elle a particulièrement frappées. Si le socle des **politiques conduites en Île-de-France en matière de logement social** garde toute sa pertinence globale, la crise sanitaire nous appelle à réfléchir avec les pouvoirs publics sur les **inflexions à apporter**.

Les **capacités d'action des organismes** seront fortement sollicitées. Pour cela, les organismes devront mobiliser toutes leurs ressources alors même qu'elles ont été ces dernières années notablement réduites par une série de réformes gouvernementales (APL, RLS, TVA, FNAP...).

Concernant l'Île-de-France, nous proposons trois axes pour structurer les problématiques de la région :

- la gouvernance francilienne (organisation des pouvoirs et compétences) ;
- les politiques sociales (hébergement et accès au logement) et de proximité ;
- les politiques de développement de l'offre et de restructuration patrimoniale (volume, territorialisation, nature d'offre et qualité environnementale).

1. La gouvernance francilienne

Il existe maintenant une **organisation juridique de la gouvernance territoriale francilienne** associée à des dispositions dédiées au logement. Cette **organisation juridique peine à vivre politiquement**. Ce blocage trouve une partie de sa source dans un **conflit** entre :

- une **hiérarchie juridique descendante** de la gouvernance ;
- une **légitimité démocratique ancienne issue de la commune** ascendante vers les EPCI, EPT et la MGP (les pouvoirs des niveaux intercommunaux étant issus de la légitimité démocratique communale).

En outre vient interférer avec ce conflit la **légitimité démocratique plus récente du conseil régional** (au sens du temps long politique ; avec

la revendication de la région d'être la « bonne échelle » métropolitaine), pour ne pas mentionner la question des départements, sujet cependant moins crucial pour le logement (même si la problématique du FSL reprend de l'ampleur face à la crise sociale qui monte).

Cet état de fait constitue un **handicap majeur pour répondre aux besoins de rééquilibrage et de solidarité** indispensables pour faire face aux puissants mécanismes ségrégatifs, immobiliers et sociaux à l'œuvre dans notre métropole de dimension mondiale. Cette situation est **d'autant plus critique que s'annonce une crise systémique de grande ampleur, conséquence de la crise sanitaire** qui menace d'aggraver encore les ségrégations spatiales franciliennes (illustration ponctuelle du FSL indispensable pour accompagner les ménages fragilisés économiquement et socialement par les impacts de la crise sanitaire : déblocage par le conseil départemental des Yvelines de 3 M€ supplémentaires quand par exemple l'Essonne ou la Seine-Saint-Denis se mobilisent et peinent à dégager quelques centaines de milliers d'euros).

2. Les politiques sociales et de proximité

La crise sanitaire conduit à remettre à l'ordre du jour la question de **l'équilibre des politiques d'accès au logement social, entre « logement d'abord » et « logement des travailleurs clefs »**.

Face aux besoins des ménages les plus en difficultés économiquement et socialement, à l'engorgement et au coût de l'hébergement en Île-de-France (plus d'un milliard d'euros annuellement et plus de 100 000 Franciliens hébergés chaque nuit), les politiques de l'État ont mis fortement, et à juste raison, l'accent sur le « logement d'abord ».

Or, l'énorme tension entre l'ampleur de la demande de logement social et la faiblesse de l'offre (plus de 740 000 demandes actives en

hausse régulière pour 80 000 attributions, en baisse tendancielle) ne permet :

- **ni de répondre de façon satisfaisante aux objectifs du logement d'abord** (malgré les efforts très importants réalisés comme le montrent les statistiques de la Dihal qui placent l'Île-de-France comme première région en part des attributions consacrées au logement d'abord) ;
- **ni de répondre au besoin en logements correctement localisés des salariés clefs modestes** qui sont souvent contraints à des temps de transport domicile-travail déraisonnables ; la crise sanitaire a bien remis en exergue le rôle d'une partie importante de ces travailleurs modestes dans la résistance à la crise et dans la résilience de notre métropole francilienne, public que nous qualifions de « travailleurs clefs ».

Logement d'abord

Le « logement d'abord » nécessite un **partenariat étroit entre le secteur Hlm et le secteur associatif**. Alors que le secteur Hlm voit ses capacités d'action amoindries par les récentes réformes gouvernementales (APL, RLS, TVA, FNAP...), en gardant toutefois des perspectives à moyen terme, le secteur associatif quant à lui ne dispose pour sa gestion que d'une visibilité annuelle qui fait obstacle à une projection et planification.

Les secteurs Hlm et associatifs pourraient appeler conjointement à une loi de **programmation pluriannuelle du « logement d'abord » prenant en compte l'hébergement comme le logement adapté, et associant plan d'investissement et visibilité sur les moyens de gestion**.

Logement des « travailleurs clefs »

Le logement des « travailleurs clefs » doit redevenir un objet de politique publique. Il doit être réintégré dans les textes législatifs. Ces dernières années, le législateur a renforcé les obligations des organismes et des réservataires en matière

d'accueil des publics du « logement d'abord » en méconnaissant tout un pan de la fonction pourtant essentielle du logement social dans les marchés tendus de l'habitat, l'accueil des salariés modestes.

Notamment, le passage programmé à la gestion en flux des réservations, malgré de nombreuses alertes de l'AORIF, va contribuer à **fragiliser la dimension rapprochement domicile travail en limitant la capacité, des bailleurs comme des réservataires, de territorialiser finement l'offre à flécher vers ces publics « travailleurs clefs »**. On peut d'ailleurs regretter que la possibilité de réservation « en stock » (réservation de logements identifiés) ait été redondant à une fraction modeste des « travailleurs clefs », en l'occurrence les personnels de la sécurité intérieure et de la défense. La cotation de la demande pourrait aussi avoir un impact négatif, si elle devient un outil « mécanique », risque qui existe du fait de l'impasse actuelle offre/demande.

Proximité

L'importance de l'action de proximité des organismes (qu'il s'agisse de la qualité de service et de la sécurité) a été remise en avant à l'occasion de la crise sanitaire, notamment dans les quartiers « politique de la ville », particulièrement frappés.

Or, la lecture de l'efficacité de l'action des bailleurs sociaux est faite largement à travers les ratios comptables suivis par les organismes de contrôle du secteur. La réduction des frais de gestion est une demande forte de l'État. **Le service de proximité des organismes n'apparaît, dans cette lecture des pouvoirs publics, que comme une source de charges et se trouve fragilisé**. La conséquence en est une **réduction de la présence de proximité des bailleurs** qui repose largement sur les gardiens. En outre, un des leviers pour soutenir les actions de proximité, l'abattement de TFPB, est très fragilisé et menacé de suppression lors de chaque projet de

loi de finances. Il faut **revenir avec volontarisme sur ces tendances**.

3. Les politiques de développement et de restructuration patrimoniale

En matière de développement et de restructuration patrimoniale plusieurs enjeux sont à relever :

- le maintien d'un **niveau de production global adapté** à l'importance des besoins et le **rééquilibrage territorial de l'offre** (deux sujets qui se heurtent aux difficultés de gouvernance francilienne) ;
- le soutien « contracyclique » à la filière bâtiment dans une **logique de reprise responsable** ; il s'agit en effet de prendre en compte les questions posées par la densité urbaine et les transports dans les politiques de développement de l'habitat : c'est un objet de travail en soi qui pourrait justifier une révision du SDRIF et du SRHH ;
- la **divergence entre les objectifs de programmation et les moyens financiers** consacrés à sa mise en œuvre (cf. baisse tendancielle des montants moyens de subvention du FNAP en Île-de-France alors que le prix du foncier et le coût des travaux continuent de croître) : aujourd'hui cet écart devient inquiétant, cela pose la question du retour de l'État dans le financement du FNAP, la sécurisation des garanties d'emprunt de plus en plus difficiles à obtenir auprès de collectivités, mais aussi l'intéressement des réservataires au financement de réservations, qui se trouve affaibli par le passage à la gestion en flux ;
- demain, relance de l'**innovation, en partenariat avec les architectes et les urbanistes, dans la qualité des logements** en intégrant davantage toutes les dimensions environnementales (énergie, espaces extérieurs, flexibilité dans l'usage) ; cet axe concerne notamment les politiques de **restructuration**

patrimoniales (y compris la rénovation urbaine, la participation au traitement des copropriétés dégradées...); il doit être couplé avec une prise en compte de la dimension de fonctionnement social et urbain (cf. dimension proximité);

- une meilleure **articulation entre les compétences « plan d'urbanisme » et la compétence « permis de construire »**, ce dernier n'ayant pas vocation à servir d'instrument de révision du projet urbain; le « permis de construire » pourrait constituer une « compétence liée » au regard du PLU, avec une vocation recentrée consistant à préciser les conditions d'intégration de la construction dans son environnement proche;

- le renforcement **des politiques foncières permettant de garantir un accès équitable au foncier** pour les organismes Hlm, qui en sont ces dernières années progressivement exclus (montée de la Véfa, généralisation en aménagement des macro-lots et des concours de très grande ampleur, au détriment des organismes);

- la modernisation des processus administratifs : **réforme des agréments** (simplification, fluidification, dématérialisation, ouverture de possibilité d'agrément à l'opérateur), simplification du conventionnement qui vient souvent du fait de procédures complexes retarder la livraison des opérations.

Annexe 7

Contribution de la commission Qualité de service – 3 juin 2020

L'Union sociale pour l'habitat a souhaité initier une démarche visant à construire collectivement des propositions pour que le Mouvement Hlm joue pleinement son rôle dans la reprise de l'activité, la relance de l'économie et la réponse aux besoins de la société dans le nouveau contexte qui s'ouvre à nous. Cette démarche associe largement les organismes Hlm à la réflexion mais également les partenaires historiques du logement social : collectivités locales, secteur économique, acteurs de la solidarité, experts...

La commission Qualité de service a souhaité contribuer à cette réflexion sur les champs de compétence spécifique dont elle a la charge, en mettant en évidence les principaux enseignements tirés de la gestion de la crise sanitaire par les organismes.

Dans un premier temps, la commission souhaite réaffirmer que la **qualité de service** est une **composante essentielle** de l'activité des organismes Hlm et participe à leur **valeur ajoutée**.

Pendant le confinement, **les bailleurs sociaux ont assuré une continuité de leurs activités** : les fondamentaux ont été réaffirmés : maintien du contact bailleur-locataire, entretien quotidien des résidences, maintenance technique...

Au-delà des services essentiels, les bailleurs ont **démontré leur capacité à proposer des offres de services complémentaires** pour répondre aux attentes de leurs locataires, dans leur variété et selon leurs besoins. Dans un contexte où l'offre de service proposée par les organismes s'étend et se diversifie, il apparaît essentiel de porter **une réflexion sur les services « de base »**, partie

intégrante du bail, ainsi que sur **les services « complémentaires »** et sur leur mode de financement. La commission propose de conduire des travaux permettant de mieux définir ces services et leur modèle économique. Ces travaux pourraient notamment contribuer à l'évolution du décret charge afin de proposer une offre de services adaptée aux besoins de chaque locataire.

L'utilisation des outils numériques a connu une nette accélération pendant la période du confinement. **La digitalisation de la relation client** constitue un enjeu majeur pour les organismes et leurs locataires. Toutefois, cette crise a également **démontré l'importance de la proximité, au cœur de l'action des bailleurs**. La commission réaffirme que la stratégie de digitalisation doit être inclusive et s'envisager en complémentarité de la **proximité** et de la présence des équipes du bailleur sur le terrain.

Au-delà du service « de base », les organismes ont démultiplié les initiatives pour **repérer et accompagner les publics isolés et vulnérables**. Les nombreuses actions portées auprès de personnes âgées illustrent cet engagement des organismes auprès de leurs locataires pendant cette crise sanitaire. Ces actions relèvent davantage du registre du « prendre soin » que des services « classiques » prévus entre un bailleur et son locataire. Ces initiatives doivent être valorisées car elles démontrent l'engagement des organismes auprès de leurs publics les plus vulnérables et participent à la valeur ajoutée du parc locatif social. Plus globalement, **la crise a démontré à quel point un logement de qualité constitue un élément déterminant de la santé** pour ses habitants.

Cette crise a démontré **l'implication**, aux côtés des organismes, **des associations de locataires et des habitants** : des actions d'entraide et de solidarité ont été conduites sous leur impulsion. Ainsi, la commission réaffirme que la **concertation locative** est essentielle pour assurer un dialogue de qualité entre l'organisme et les représentants des locataires et constitue un élément fondamental du modèle français du logement social.

La vente Hlm, l'accèsion à la propriété, les politiques publiques d'amélioration du parc privé contribuent à **développer la présence des bailleurs sociaux au sein de copropriétés**, parfois très durablement. De nouvelles relations de services doivent être développées dans ces contextes associant différents statuts d'occupants locataires et propriétaires.

La commission propose d'engager, sur les champs de la qualité de service, **un travail de capitalisation pour tirer les enseignements de la gestion de la crise** par les organismes et **valoriser leurs interventions dans ce contexte** inédit. Cette démarche pourrait être élargie pour intégrer d'autres champs que ceux suivis par la commission.

Annexe 8

Contribution de la commission Attributions, gestion sociale, mixité – 17 juin 2020

L'Union sociale pour l'habitat a souhaité initier une démarche visant à construire collectivement des propositions pour que le Mouvement Hlm joue pleinement son rôle dans la reprise de l'activité, la relance de l'économie et la réponse aux besoins de la société dans le nouveau contexte qui s'ouvre à nous. Cette démarche associe largement les organismes Hlm à la réflexion mais également les partenaires historiques du logement social : collectivités locales, secteur économique, acteurs de la solidarité, experts...

La commission Attributions, gestion sociale, mixité a souhaité contribuer à cette réflexion, en approfondissant les propositions sur les champs de compétences spécifiques dont elle a la charge. Les propositions ci-dessous ont vocation à s'inscrire en complément et précision de celles déjà soumises au débat par l'Union.

Ces propositions portent sur cinq grandes thématiques

1. **Mieux prendre en compte les difficultés économiques d'une partie des locataires, améliorer la gestion des impayés et la prévention des expulsions**
2. **Renforcer la gestion sociale, la veille et l'accompagnement des ménages en situation de fragilité**
3. **Développer et diversifier l'offre de logements abordables et adaptés en direction des publics vulnérables, conforter l'offre d'hébergement**
4. **Améliorer l'accueil des jeunes dans le parc social**
5. **Adapter les dispositifs de gestion de la demande et des attributions**

1. Mieux prendre en compte les difficultés économiques d'une partie des locataires, gestion des impayés et prévention des expulsions

La crise sanitaire risque d'entraîner des conséquences financières importantes pour une partie des locataires Hlm : actifs, salariés intérimaires, salariés au chômage partiel, artisans, commerçants, indépendants et auto entrepreneurs... Ces derniers peuvent être confrontés à une baisse de leurs ressources qui peuvent entraîner des difficultés de paiement de leurs loyers. À cela s'ajoute une augmentation des charges pour ces mêmes locataires (charges liées à l'alimentation, à l'énergie...).

Les organismes Hlm se sont fortement mobilisés pour prévenir et prendre en compte ces difficultés au moment du confinement : mise en place de cellules de veille, prise de contact, écoute et propositions personnalisées, approche au cas par cas, propositions éventuelles de solutions d'étalement de paiement de loyers ou de charges, orientation vers les dispositifs d'aides locaux (FSL)... La crise a révélé les forts besoins « d'aller vers », la nécessité d'une prise en compte plus individualisée des difficultés. Le Mouvement Hlm et les associations nationales de locataires ont signé une charte nationale d'engagements de bonnes pratiques en faveur des locataires en situation de fragilité économique liée à la crise. Les partenaires associatifs, soutenus par le Mouvement Hlm et les associations de locataires, proposent de prolonger le moratoire sur les expulsions locatives.

Les actions engagées doivent permettre de limiter les incidents de paiement et l'apparition

d'impayés. Mais les bailleurs sociaux anticipent, dans les mois à venir, une augmentation forte des difficultés financières de certains de leurs locataires, travailleurs indépendants, travailleurs pauvres, salariés en difficulté du fait de la cessation des mesures de chômage partiel et de la faillite de certaines entreprises.

Pour rappel, l'Union sociale pour l'habitat a déjà formulé les propositions suivantes :

- renforcer les moyens des FSL par un soutien financier accru de l'État et élargir leurs missions;
- assouplir durablement les règles relatives au maintien de l'APL en cas d'impayés;
- renforcer les moyens dont disposent les préfets pour indemniser les propriétaires en cas de refus de concours de la force publique;
- revalorisation de l'APL au-delà de l'inflation.

En complément de ces mesures, la commission propose :

- **le renforcement de l'observation quantitative et qualitative des difficultés financières des locataires du parc social qui se traduiraient par des incidents de paiement et impayés** (avec notamment identification des nouveaux entrants dans l'impayé, dont les difficultés sont liées aux conséquences de la crise sanitaire). Cette observation devrait pouvoir s'organiser à différents niveaux : local (régional, départemental, métropolitain) et national. Cette observation permettra au Mouvement Hlm et à ses partenaires de mettre en œuvre des actions visant à trouver des solutions adaptées à la situation de ces ménages;
- **renforcer la capacité d'action des acteurs sur les territoires pour traiter ces impayés** : il importe de traiter rapidement ces situations et de ne pas les laisser se dégrader;
 - mise en place, pour la gestion de crise pendant quelques mois, d'un fonds départemental géré par les FSL dédié au traitement

des impayés des ménages impactés par la crise, qui ne sont pas toujours les publics cibles des dispositifs locaux,

- **dans la durée, renforcer les moyens des FSL**. Les FSL sont des dispositifs performants qui disposent de moyens insuffisants, au regard des besoins. **L'État doit abonder ces fonds qui, à cette occasion, doivent élargir et assouplir les critères**, et réduire les délais d'octroi des aides,
- **développer l'accompagnement social et l'aller vers** certains de ces ménages en difficulté, au travers du FSL et de l'AVDL dont les moyens doivent être en partie orientés vers le soutien à ces démarches,
- **améliorer la coordination territoriale** des acteurs impliqués par la prévention des expulsions (préfectures, commissions de surendettement, justice, centres communaux d'action sociale), en lien avec les CCAPEX dont les moyens doivent être renforcés pour bien jouer leur rôle de pilotage au niveau départemental et de traitement des situations complexes;
- **renforcer le pouvoir solvabilisateur de l'APL** :
 - reprendre le chantier de la contemporanéisation de l'APL et l'affiner pour s'assurer qu'en cas de diminution brutale des revenus liée à la perte de son emploi ou de son activité, l'évolution de l'APL permettra de compenser cette baisse de ressources sans délai (pour mémoire, aujourd'hui, il existe un délai de carence et il est nécessaire de justifier de deux mois de chômage pour bénéficier d'une actualisation de l'APL);
 - prévoir une **actualisation des barèmes de l'APL** pour qu'ils se rapprochent des loyers plafonds réglementaires dans le secteur Hlm, et **prennent mieux en compte les charges locatives** (revalorisation du forfait charge);
- **consolider l'APL comme aide dédiée à l'accès au logement** :

- les travaux pour la mise en place d'un « **revenu universel d'activité** » ont été suspendus. Dans l'hypothèse d'une reprise des réflexions sur le revenu universel, la **commission rappelle qu'elle considère que les aides au logement doivent demeurer un dispositif autonome visant à favoriser l'accès au droit fondamental qu'est le logement**. Les aides au logement ne doivent donc pas être intégrées dans un futur revenu universel;
- **autres propositions visant à limiter l'impact des impayés sur la situation des locataires :**
 - affecter temporairement une fraction du SLS à la création d'un fonds de soutien aux locataires en difficultés,
 - dans certaines configurations, recourir aux mesures d'aide à la gestion du budget familial pour accompagner le rétablissement de la situation des ménages en difficulté.

2. Renforcer la gestion sociale, veille et accompagnement des ménages en situations de fragilité

Les bailleurs sociaux se sont fortement mobilisés pour limiter les impacts potentiels de la crise de la Covid-19 sur les ménages confrontés à des formes diverses de fragilité économique et sociale, dont celles liées au vieillissement et à l'isolement social. Ils ont pris des contacts téléphoniques, signalé ou orienté vers les partenaires certaines situations et recherché des solutions permettant le maintien du lien social (journal, initiatives culturelles, projets communs) et le développement d'actions de solidarité (que ce soit avec le personnel du bailleur (avec le système de parrains/marraines ou entre locataires).

La mise en œuvre de ces actions fait partie de la mission sociale des organismes : certaines ont été renforcées, d'autres initiées pour la première fois par certains bailleurs.

La commission estime que la mission sociale des organismes doit s'inscrire, sur les territoires, en complémentarité des dispositifs partenariaux existants, qu'il s'agisse de maintien à domicile ou d'accueil en milieu ouvert de personnes handicapées, d'insertion sociale de personnes isolées en difficulté de lien social, de personnes en souffrance psychique ou ayant plus largement des difficultés de santé...

Ces dispositifs relèvent pour partie de la solidarité nationale (politique gérontologique et d'accompagnement du handicap du département, politique territoriale de santé portée par les ARS...), de la responsabilité des collectivités locales, des mutuelles et caisses de retraite et/ou d'acteurs privés. Les bailleurs sociaux n'ont évidemment pas vocation à se substituer aux acteurs locaux en charge de ces politiques mais inscrivent leur action en lien avec ces acteurs.

Sur le champ de l'accompagnement du vieillissement et du handicap, les collectivités sont attentives à favoriser la coordination des multiples initiatives prises par différents acteurs en faveur du maintien à domicile et les organismes s'inscrivent comme partenaires de ces démarches.

La commission propose :

- **d'évaluer l'apport des mesures de la loi Elan relatives aux services d'animation et d'accompagnement que peuvent délivrer les organismes d'Hlm aux personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violence familiale, et de proposer le cas échéant des adaptations législatives et réglementaires pour en faciliter l'exercice, et permettre l'élargissement de ces services à d'autres catégories de publics (personnes fragiles...);**
- **de s'appuyer sur des démarches locales telles celles engagées en Centre Val-de-Loire, où l'association régionale Hlm engage une expérimentation pour le développement de services de sécurisation du maintien au domicile des seniors logés dans le parc social entre**

bailleurs sociaux et les partenaires du secteur social et médico-social;

- de conduire des travaux permettant de mieux définir le modèle économique des services que les organismes Hlm pourraient être amenés à développer;
- ... mais aussi de veiller à ce que les coûts de fonctionnement associés à la mise en œuvre de ces services soient analysés de manière distincte des coûts de gestion examinés par les corps de contrôle;
- de compléter les outils professionnels de labellisation Qualité (Quali'Hlm®) par des mentions spécifiques liées à la prise en compte du vieillissement.

3. Développer et diversifier l'offre de logements abordables et adaptés en direction des publics vulnérables, conforter l'offre d'hébergement

La crise sanitaire a accentué la mise en évidence de l'insuffisance et/ou de l'inadéquation de l'offre d'hébergement et de logement pour les publics les plus précaires, sans-abri, hébergés, mal logés. Elle a également mis en évidence les difficultés rencontrées par certains publics logés en résidence, tels les étudiants. Certaines personnes, en situation d'isolement social, peuvent souhaiter un habitat de type habitat regroupé favorisant la délivrance ou la mise en commun de services, c'est le cas par exemple des personnes âgées, mais peut-être également celui de certaines femmes seules avec enfants.

Les organismes Hlm proposent déjà une grande variété de solutions de logement en direction des publics les plus modestes, dans le parc familial et au sein de structures collectives, souvent en partenariat avec le secteur associatif. Les besoins dans certains territoires sont tels que la poursuite du développement d'offres adaptées en qualité

et quantité paraît nécessaire. Certains organismes Hlm sont également très investis dans l'hébergement, ils peuvent être propriétaires de structures d'hébergement gérées par des associations.

La commission souhaite réaffirmer la nécessité d'une offre diversifiée pérenne et de qualité pour répondre à la diversité des besoins des publics les plus vulnérables : hébergement d'urgence, logement adapté, logement familial très abordable.

La commission se prononce pour le renforcement des solutions très court terme, sans lâcher le moyen terme : mobiliser les immeubles et structures vacantes tout en développant une offre de logement classique et en résidence adaptée à court et moyen terme. La commission pointe également le manque structurel de places d'hébergement d'urgence de qualité, dont le nombre doit être augmenté sur certains territoires.

La commission propose :

- a) Identifier des solutions de très court terme, développer l'offre intercalaire en mobilisant un parc temporairement disponible (avant restructuration, démolition...)
 - En Île-de-France, l'AORIF a recensé un volume de logements rendus vacants temporairement dans le cadre de projets d'aménagement, de restructuration ou de renouvellement urbain qui peuvent constituer pour une durée limitée une offre d'appoint pour réduire la tension sur les structures d'hébergement (environ 1000 logements mobilisables chaque année sur la période 2020-2022). Les bailleurs s'appuient sur des associations professionnelles qui gèrent les logements, les affectent temporairement à des publics en grande difficulté et libèrent les lieux aux dates convenues. Une mobilisation des collectivités locales sur ce type de projet est indispensable.

- Dans certains territoires en régions, en périphérie de métropoles et de villes moyennes, certains bailleurs peuvent disposer d'immeubles partiellement vacants qui peuvent également constituer une offre d'hébergement transitoire mobilisable si une offre de transport adaptée est conçue avec le projet d'hébergement.
- Pour étoffer le panel de solutions de court terme, **développer un nouveau modèle d'intermédiation locative dans le parc social, sur le modèle de « Solibail »**, visant, d'une part, à assurer un accompagnement personnalisé des personnes logées par une association et, d'autre part, à assurer un niveau de quittance très maîtrisé, compatible avec les ressources du ménage. Ce dispositif permettrait par exemple de loger des personnes à très faibles ressources dans des logements sociaux dont le niveau de quittance est trop élevé, en raison des loyers (PLS...) ou des charges.
- Parallèlement, **continuer à soutenir l'intermédiation locative dans le parc privé** qui permet d'élargir la gamme d'offre au bénéfice des ménages les plus vulnérables.

b) Poursuivre le développement de logements adaptés, notamment en résidence sociale, en en simplifiant le montage

Ces structures constituent parfois un sas avant l'accès au logement (résidences sociales), dans d'autres cas, elles permettent de loger de manière pérenne des ménages qui souhaitent bénéficier d'un mode de vie semi-collectif (pensions de famille, résidences accueil, résidences autonomie pour personnes âgées), d'un accompagnement socio-éducatif (foyers de jeunes travailleurs), etc. Ces structures constituent des éléments indispensables de la gamme d'offre sur les territoires. Bénéficiant de l'APL Foyer, elles peuvent permettre des restes à charge compatibles avec les ressources des résidents :

- **Faciliter le financement de type « logements-foyers »** (PLAI/PLUS « structures ») à

l'investissement et en exploitation, quel que soit le mode de gestion (gestion directe ou externalisée) dès lors que le projet de résidence s'appuie sur un projet social validé par les partenaires.

- Une certaine **souplesse dans la validation du projet social** de ces structures par les services de l'État est nécessaire pour **répondre aux besoins du territoire d'accueil** et consolider le partenariat avec les élus locaux, permettre en fonction des besoins de développer des **résidences thématiques** pour des publics ou projets spécifiques (jeunes actifs en insertion, femmes isolées, habitat intergénérationnel...).
- Faire preuve de **souplesse dans les attributions** (délégation du contingent État) dès lors que les besoins des publics prioritaires sont bien pris en charge à l'échelle du territoire (PPGID, cotation, gestion en flux).
- Permettre, sous certaines conditions, le développement de résidences sociales en QPV, dès lors que le public accueilli et le projet social contribue aux objectifs de diversité d'occupation sociale du quartier (cas des jeunes actifs notamment).

La production de pensions de famille constitue également un enjeu majeur de la mise en œuvre du logement d'abord, ainsi que les résidences accueil pour les ménages ayant des difficultés de santé mentale. Des points de progrès peuvent permettre d'améliorer la production :

- Améliorer les conditions de mobilisation du PLAI adapté, qui finance les pensions de famille et résidences accueil : **l'adaptation des règles s'appliquant au PLAI adapté** est nécessaire pour faciliter le montage de projets par les organismes et permettre l'indexation des loyers à l'IRL qui facilite l'équilibre d'opération de ces projets.
- Une **communication active et un dialogue renforcé avec les collectivités locales** pour promouvoir ce type de produits au lendemain

des élections municipales serait de nature à faciliter ces projets.

c) Optimiser l'occupation et poursuivre l'adaptation aux besoins de l'offre de résidences spécialisées existantes pour répondre à la diversité des besoins

- Le premier enjeu est d'**optimiser l'occupation de certaines structures, hôtels, résidences, localisées dans des centres secondaires**, peu attractifs car l'ensemble des moyens et services sont localisés dans les villes-centre. Réinvestir ces territoires par des politiques de transports adaptées.
- La **réhabilitation/restructuration de certaines de ces structures**, accompagnant le cas échéant une **révision de leur projet social**, est indispensable et nécessite des moyens adaptés de financement des travaux. Des besoins importants existent concernant notamment les foyers de jeunes travailleurs. Il est nécessaire d'amplifier et d'accélérer le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants. Sur les territoires concernés, **une réflexion sur le « desserrement » de l'offre** permettant d'identifier des sites et du foncier adapté doit être menée, associant étroitement les collectivités locales et l'État.
- Concernant le logement des seniors, permettre **aux résidences autonomie** (2300 établissements logeant plus de 100 000 personnes âgées) de **bénéficier de financements adaptés pour leur réhabilitation**, au titre des plans « Qualité de vie ».

d) Mobiliser la capacité de maîtrise d'ouvrage Hlm pour amplifier un plan d'humanisation et de modernisation des structures d'hébergement et, là où c'est nécessaire, compléter l'offre existante par de nouveaux projets

- Les conditions d'accueil dans certaines structures d'hébergement d'insertion doivent encore évoluer pour donner plus d'autonomie aux personnes accueillies, dans des con-

ditions matérielles améliorées (en termes de surface, d'espaces privatifs, etc.). Une partie de ces places pourraient à moyen terme se transformer en logement accompagné.

- La mise en œuvre des projets de construction ou de rénovation des structures d'hébergement ainsi que des résidences adaptées **peut parfois buter sur leurs conditions de financement** et sur les volumes de fonds propres à mobiliser par les opérateurs (le modèle économique de ces structures ne permet pas par exemple le remboursement de quasi-fonds propres du type prêts de haut de bilan ou titres participatifs). Des moyens adaptés sont nécessaires pour permettre aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires de conduire ces travaux :
 - **envisager des modes de financement optimisés** pour ce type de structure, avec un modèle économique à l'investissement fondé sur un mix « subvention + prêts » **mobilisant peu ou pas de fonds propres**. Solliciter la Caisse des Dépôts et/ou Action Logement sur ces modes de financement.

e) Sécuriser les financements dans la durée pour les partenaires associatifs

Le secteur associatif œuvre au quotidien avec les organismes à la réalisation de ces opérations. Les associations en contact avec les publics vulnérables sont souvent à l'origine des projets. Elles sont des partenaires des bailleurs sociaux au stade de l'élaboration du projet (de construction et de réhabilitation) et dans la durée de la vie de l'opération.

- **Compte tenu des enjeux, la commission appelle de ses vœux une loi de programmation pluriannuelle du « logement d'abord »** prenant en compte l'hébergement comme le logement adapté, et associant plan d'investissement et visibilité sur les moyens de gestion.
- **Développer les engagements de financement pluriannuels** entre l'État et les gestionnaires de structures d'hébergement ou de logement adapté.

- **Veiller à la revalorisation régulière des financements, en particulier l'AGLS et les financements « au forfait »** : par exemple, prévoir une revalorisation et une indexation du forfait de 16 €/jour pour les pensions de famille.
- **Sécuriser dans la durée les moyens d'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement.**
- **S'appuyer sur le nouveau FNAVDL pour amplifier les projets bailleurs sociaux sur le modèle « 10 000 logements Hlm accompagnés », et sécuriser la montée en charge de ce fonds par un abondement progressif par l'État.** Garantir le fléchage des 15 M€ annuels apportés par la CGLLS au FNAVDL.

f) Amplifier le développement de réponses dans le parc social familial

- **Diversifier les statuts d'occupation** dans le parc social, pour permettre l'accès au logement social des personnes en mobilité ou de personnes à bas revenus souhaitant partager un logement ou bénéficier d'une solution transitoire dans le parc avant l'accès à une solution pérenne : **faciliter la location meublée, la colocation directe ou en intermédiation locative, assouplir les règles liées à la cotitularité.** Un assouplissement et une simplification de la réglementation qui s'applique à ces questions est indispensable.
- **Amplifier le développement dans le parc social de réponses adaptées pour les publics relevant du logement d'abord** : les personnes isolées, ayant parfois des parcours de rue, avec des problèmes de santé et de très bas revenus, ont besoin de logements de petite typologie (T1/T2) avec un niveau de quittance très maîtrisé et d'accompagnement social et sanitaire. S'appuyer sur le PLAI adapté simplifié pour leur financement.
- **Renforcer les outils d'observation de l'offre de logement à bas niveau de quittance** et de son adéquation aux besoins du territoire

permettrait d'appuyer l'aide à la décision pour promouvoir des projets de développement. Des démarches de ce type menées en Bretagne ou dans la région lyonnaise pourraient être généralisées.

g) Favoriser le développement des formules de logement regroupés :

- Ce type d'offre permet de répondre à des besoins de ménages/personnes en situation d'isolement, ayant besoin de services partagés et solidaires. Par exemple pour rapprocher certaines familles monoparentales, permettre le logement de jeunes primo-locataires, développer l'habitat intergénérationnel... **Des adaptations du cadre réglementaire et du financement sont nécessaire pour prendre en compte** les espaces collectifs à l'investissement et en gestion, ainsi que pour permettre une gestion de proximité contribuant au lien social dans l'habitat regroupé.

La commission rappelle son attachement à ce que les collectivités locales soient pleinement parties prenantes de ces politiques d'adaptation et de développement de l'offre et que l'État les accompagne, notamment en élargissant l'accompagnement en ingénierie dans le cadre du plan quinquennal « logement d'abord ». L'État doit également contribuer à ces réponses en mobilisant le foncier et l'immobilier public pour ces projets.

4. Améliorer l'accueil des jeunes dans le parc social

Les publics jeunes risquent d'être fortement impactés par la crise économique et sociale. Or, comme l'a démontré l'avis du Conseil social de 2019, la part des moins de 30 ans dans le parc social est passée de 24 % à 8 % en moins de 30 ans. Dans le nouveau contexte, ces publics risquent d'être confrontés à d'importantes difficultés. L'accès à l'emploi, même temporaire, même dans une autre région que celle de

résidence, va être conditionné par la capacité de disposer d'un logement. Il importe que le parc social puisse répondre à ces besoins, par une diversité de solutions abordables, accessibles dans des délais courts, parfois pérennes mais éventuellement temporaires et meublées. Une partie des propositions ci-dessus contribuent à apporter des réponses, mais la commission estime **qu'une approche globale du logement des jeunes sur les territoires doit être développée par les organismes Hlm avec leurs partenaires.**

Propositions de la commission :

- **Développer et adapter l'offre de logements à destination des jeunes et des étudiants, à la faveur du plan 80 000 logements étudiants et jeunes.** Pérenniser l'expérimentation permettant l'ouverture à la location de courte durée de logements étudiants inoccupés en deuxième partie de l'année universitaire ; **contribuer à la réhabilitation de l'offre existante** de résidences universitaires *via* des partenariats Hlm/CROUS.
- **Faciliter le développement de « résidences jeunes actifs » en résidence sociale.** Cette offre, souvent meublée et équipée, permet à des jeunes, notamment en marché tendu, d'accéder à l'emploi, parfois pour une durée limitée.
- Rendre **possible la signature de baux d'une durée limitée pour les jeunes en mobilité**, en meublé, et le cas échéant en colocation (sur le modèle des baux loi Molle sans contraintes de localisation).
- Cette mesure pourrait être assortie **d'une dérogation aux règles d'attribution** (cotation, ancienneté, règles de priorité...) pour pouvoir être mobilisée rapidement au plus près des besoins des jeunes. Cette dérogation pourrait être conditionnée à la définition d'un volume annuel d'attributions destinées aux publics jeunes sous l'égide des CIL.
- Le cas échéant, **intégrer des compensations**

au critère d'ancienneté dans les dispositifs de cotation de la demande : ajouter à l'ancienneté de la demande de logement social le temps pendant lequel les jeunes ont été logés temporairement en résidences étudiantes, résidences pour jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs, résidences universitaires ?

- **Définir, évaluer et publier des objectifs d'accès des jeunes** au logement social dans les outils stratégiques locaux et partenariaux (PPGID/CIA) en fixant des objectifs d'attribution pour les jeunes.
- **Faire connaître aux jeunes les possibilités d'accès au logement social** et renforcer encore les vecteurs de communication dématérialisés mis en place, parfois confortés par des marques et développer des outils numériques adaptés à leur culture (location active).

5. Adapter les dispositifs de gestion de la demande et des attributions

Trois axes de réflexion se dégagent :

L'accès au logement des salariés de secteurs clés (key workers)

La crise sanitaire a mis en évidence la difficulté des salariés de secteurs clés (personnels hospitaliers, personnels des établissements médico-sociaux, travailleurs sociaux, caissiers(es), petits commerçants alimentaires, éboueurs, facteurs, etc.) à se loger à proximité de leur lieu de travail. Sur les territoires, ils n'ont pas toujours été identifiés par les conventions intercommunales d'attribution (CIA) comme un public cible des politiques d'attribution. Tous n'entrent pas dans les priorités fixées par les différents réservataires. Certains d'entre eux (indépendants, commerçants, salariés d'entreprise de moins de 10 salariés) ne sont pas éligibles à l'accompagnement d'Action Logement. Une partie de ces publics ne dépose pas de demande de logement social, pensant ne pas être prioritaire pour une attribution.

La commission propose que ces publics soient mieux pris en compte dans les orientations d'attribution des conventions intercommunales de logement. Ces publics ne relèvent pas spécifiquement d'un réservataire ou d'un autre. Sur certains territoires très tendus, comme certaines communes d'Île-de-France qui concentrent les emplois, la difficulté vient de la pénurie de l'offre disponible.

- Une **analyse des besoins de logements des travailleurs clés** doit être systématiquement effectuée dans le cadre des travaux des CIL, en articulation avec le PLH.
- À l'occasion de la mise **en œuvre de la cotation et de la gestion en flux**, les plans partenariaux de gestion de la demande d'information des demandeurs (PPGID) et les conventions intercommunales d'attribution (CIA) vont être adaptés. À cette occasion, la CIL doit pouvoir définir les priorités d'attributions locales qui intègrent et hiérarchisent la diversité des besoins sur le territoire. **Cette définition locale des priorités d'attribution**, dès lors qu'elle fait l'objet d'un accord du préfet et du président de l'EPCI dans le cadre de la CIL, doit pouvoir se substituer aux priorités définies nationalement.

La dématérialisation du processus d'enregistrement et de traitement de la demande

Dans le contexte du confinement, l'accès aux guichets d'enregistrement a été rendu impossible et la création d'une demande de logement social, sa modification ou son renouvellement n'a été possible que par l'intermédiaire des outils numériques (portail grand public du SNE, portails web des fichiers partagés...). Cette expérience a montré l'importance de progresser dans la numérisation de la demande de logement social. Se pose cependant les modalités d'accompagnement des publics les plus fragiles, les plus éloignés du numérique lorsque les contacts physiques sont réduits. De même, la crise sanitaire a entraîné une organisation dématérialisée des commissions d'attribution de

logements sociaux. Globalement, les équipes ont pu poursuivre l'activité nécessaire sur la période.

La commission estime que l'expérience a montré l'efficacité des processus dématérialisés qui doivent pouvoir perdurer tout en veillant à l'accompagnement des publics éloignés du numérique.

- **L'enregistrement en ligne de la demande** doit être encouragé. Les plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs doivent se **mobiliser pour mieux informer les demandeurs, les conseiller, qualifier leur demande** en vue de la cotation/priorisation et accompagner les plus fragiles d'entre eux dans leurs démarches.
- La dématérialisation des CALEOL et leur tenue dans ce format simplifie leur gestion, tout en permettant une décision collégiale s'appuyant sur des débats contradictoires.
- La décision d'attribution en CALEOL présente une vraie technicité. **Les administrateurs membres des CAL y font un travail très important. Leur statut doit être mieux valorisé pour reconnaître leur rôle et leur valeur ajoutée** (et notamment prévoir l'indemnisation des administrateurs, y compris pour les CAL non présentes).

La simplification des politiques de gestion de la demande et des attributions

La réglementation qui s'applique à l'accès au parc social s'est fortement complexifiée ces dernières années avec un empilement de règles nationales à respecter, dans le cadre d'une organisation territoriale de la gestion de la demande et des attributions pilotée par les EPCI depuis la loi Alur.

Les bailleurs sociaux doivent répondre à leurs obligations contractuelles vis-à-vis des réservataires, permettre le logement des publics prioritaires selon les critères définis nationalement et localement, tout en préservant les équilibres de

peuplement au sein du parc et des territoires. Ils doivent rendre des comptes à différents partenaires. **Cette multitude d'injonctions rend de plus en plus difficile le métier de l'attribution** qui devrait pour l'essentiel permettre de satisfaire les besoins exprimés localement, dans toute leur diversité. Par ailleurs, la **mise en œuvre de la réglementation nécessite une ingénierie extrêmement développée de la part des collectivités locales/EPCI dont tous ne disposent pas, notamment dans les petites agglomérations ou secteurs très détendus**. Dans le contexte qui s'ouvre, la capacité des acteurs à s'adapter rapidement pour offrir les solutions adaptées aux besoins des ménages va être cruciale, une simplification du cadre réglementaire paraît fortement souhaitable.

La commission est attachée à l'organisation territoriale du pilotage et de la gestion de la demande et des attributions. Cette organisation doit être confortée.

Cette organisation, sous l'égide de la conférence intercommunale du logement coprésidée par l'État et l'EPCI, permet de prendre en compte, entre les partenaires et les réservataires, la demande qui s'exprime localement ainsi que les contraintes de mixité propres au territoire.

- Les **objectifs d'attribution portés par l'État, garant du droit au logement, principal financeur de l'APL et responsable de l'hébergement, doivent pouvoir être adaptés aux contextes locaux dans leurs diversités (territoires tendus, détendus, intermédiaires...)**, et être intégrés aux conventions intercommunales d'attribution (CIA). Dans ce cas, les objectifs recontextualisés doivent pouvoir se substituer aux objectifs nationaux.
- En particulier, **les objectifs d'attribution portés par la loi Égalité et citoyenneté (25 % d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV notamment) doivent pouvoir être adaptés** pour répondre aux deux objectifs sous-jacents fixés par la loi (attention prioritaire aux ménages à très faibles ressources et vigilance aux équilibres de peuplement), tout en **répondant au contexte du territoire** (notamment pour éviter certains effets pervers : certains ménages sous le seuil de pauvreté ne sont pas dans le 1^{er} quartile, certains ménages jeunes ont des ressources très faibles mais peuvent contribuer à l'équilibre social des QPV...). **Ces objectifs d'attribution doivent s'imposer de manière équitable à l'ensemble des réservataires.**
- Là où le cadre territorial de gestion de la demande et des attributions est suffisamment organisé, **l'État doit progressivement déléguer la mise en œuvre opérationnelle** de ces objectifs et se positionner sur le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre.
- Notamment, les organisations locales de gestion de la demande et des attributions doivent **favoriser un rapprochement et une meilleure coordination des acteurs** : bailleurs sociaux, collectivités locales, réservataires...
 - En particulier, **les SIAO doivent être mieux intégrés dans le partenariat local des attributions**, pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages hébergés vers le parc social.
- **L'accompagnement par l'État des EPCI** ayant l'obligation de mettre en place une CIL **doit être poursuivi et amplifié**, dès le lendemain des élections municipales. Un important travail d'acculturation est à mener avec les EPCI pour leur permettre de s'approprier des textes réglementaires et de mesurer l'enjeu d'amélioration du service rendu aux habitants.
 - Afin de favoriser échanges et partages d'expérience, le **ministère du Logement doit réactiver le club des EPCI concernés** par la réforme.
 - Mise en œuvre **d'une campagne de sensibilisation et d'information vis-à-vis des nouveaux élus** sur les enjeux de la réforme des attributions.
- **La location active doit être encouragée et accompagnée**, là où elle répond à un projet

du territoire, et où elle peut constituer un moyen de simplification des démarches du demandeur. Elle doit toutefois s'inscrire dans les processus de gestion de la demande et des attributions comme une modalité complémentaire de rapprochement offre-demande et être conçue de manière à répondre aux objectifs de priorisation et d'équilibre des projets territoriaux.

- **En Île-de-France**, pour que le dispositif de gestion de la demande et des attributions soit compréhensible par les demandeurs, il doit **s'appuyer sur un socle régional défini par l'État** (DRIHL), le Mouvement Hlm (AORIF), les collectivités locales (AMIF...) et Action Logement.
- **Pour les territoires non concernés par la loi Alur** (environ 20 % du parc social), ainsi que pour **certains territoires détendus**, les demandeurs doivent pouvoir s'appuyer sur un dispositif d'accueil et d'information simplifié, défini à l'échelle du département. Pour ces territoires **également, le cadre réglementaire doit être considérablement assoupli** et adapté à la spécificité de leur contexte.
- Enfin, d'autres simplifications et assouplissements doivent être apportés au corpus

réglementaire qui encadre les attributions et qui vont parfois à l'encontre de l'intérêt des ménages et leur bonne insertion dans le logement :

- **Assouplir le recours à la cotitularité** : l'application stricte de la loi Elan réserve aux seuls couples mariés, pacsés ou concubins la possibilité de bénéficier de la cotitularité du bail. Pour tous les autres ménages incarnant d'autres formes de solidarités (de type parents-enfants, frères et sœurs...), seul le recours à la colocation semble désormais possible. Le cadre réglementaire doit évoluer pour offrir aux ménages différentes options de régime juridique en fonction du projet de vie qu'ils forment.
- **Assouplir les règles de sous-occupation**, pour permettre de prendre en compte la diversité de la situation des ménages : recours au télétravail, accueil de personnes aidantes, arrivée de nouveaux enfants, familles recomposées...

La commission a initié l'élaboration d'un « Livre blanc » sur la gestion de la demande et des attributions qui viendra étoffer et compléter ces premières propositions, et dont la finalisation est prévue à l'automne 2020.

Annexe 9

Contribution de la Commission quartier, sécurité, emploi - Refaire la ville, retisser l'humain - 12 juin 2020

La crise sanitaire a mis en exergue les inégalités sociales existantes dans les quartiers. Elle a mis en évidence une spécificité de ces portions de ville et des difficultés de tous ordres, rencontrées par

leurs habitants. Les organismes Hlm sont des acteurs territoriaux investis sur le long terme dans le champ de l'habitat, mais également dans les domaines social et économique, en particulier

auprès des habitants des QPV. Ils sont restés mobilisés auprès des ménages fragilisés pendant la crise et sont investis dans de nombreux projets et actions visant à améliorer leur cadre de vie et les conditions de fonctionnement des quartiers, tout en contribuant au développement des territoires (parfois même comme initiateur d'une écologie industrielle et territoriale). L'enjeu aujourd'hui consiste à conforter et amplifier cette mobilisation pour apporter une amélioration notable des conditions de vie des habitants, tout en contribuant activement à relancer l'économie de la filière bâtiment en lien avec les investissements que cela suppose. Cet engagement accru doit s'accompagner de moyens complémentaires pour garantir l'effet catalyseur et accélérateur attendu.

1. Amplifier l'impact du renouvellement urbain

a) Conforter et accélérer les projets de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU

Les projets de **renouvellement urbain constituent une opportunité d'améliorer à court et moyen termes les conditions de vie des habitants** tout en impulsant des dynamiques de projets vertueuses au sein des quartiers. La situation des quartiers **appelle à enrichir et amplifier les projets** de rénovation urbaine, afin d'améliorer significativement les conditions de fonctionnement des quartiers et traiter l'ampleur des enjeux auxquels les habitants sont confrontés, en tenant compte des enseignements de ces dernières années et de la crise sanitaire.

Cette **relance est une opportunité** pour sortir de **façon visible et fortement symbolique** de la phase de conclusion opérationnelle des derniers dossiers du premier PNRU et de la phase d'étude, de négociation et de contractualisation du NPNRU qui a pu être perçue indûment comme une phase de désengagement par certains habitants et acteurs.

Propositions :

- **Accélérer et amplifier la transformation des quartiers en réintégrant dans les projets des opérations ou des secteurs de projet écartés** lors de la négociation initiale avec l'ANRU (projets de renouvellement urbain nationaux et régionaux).
- **Mobiliser, après transformation, les locaux en pied d'immeuble des organismes Hlm pour créer une offre de service solidaire de proximité et de développement de l'offre économique et d'emploi** et pallier les manques identifiés pendant la crise (cf. point 6 ci-après).
- **Renforcer qualitativement le relogement des ménages** rendu nécessaire par les projets en musclant les actions d'accompagnement social pour des ménages qui seront fragilisés avec la crise économique et sociale, **résoudre les situations de cohabitation subies comme de surpeuplement.**
- **Amplifier l'intervention sur le parc de logements situé en copropriété** pour assurer un traitement qualitatif de ces copropriétés en s'appuyant sur la capacité de maîtrise d'ouvrage des organismes Hlm.

Conditions de réussite :

- Renforcer les moyens de l'ANRU à hauteur de 2 milliards d'euros supplémentaires permettant de générer 8 milliards d'euros d'investissement, en complément des 40 milliards déjà validés.
- Privilégier les subventions aux prêts « équivalent-subventions ».
- Faciliter le financement par l'ANRU des travaux de transformation des locaux en pied d'immeuble des bailleurs sociaux.
- Accompagner à leur juste hauteur les opérations par l'application des possibilités offertes par le RGA de l'ANRU, en limitant les plafonnements des financements.

- Remettre en place, dans le NPNRU, un système d'avances sur projets qui permette le financement des opérations au plus près de leur avancement réel.
- Amplifier la dématérialisation des demandes administratives à l'ANRU, rythmant la vie des projets de renouvellement urbain.
- Instaurer une prime à la vente Hlm au titre de la diversification de l'offre afin de garantir la pérennité de ces copropriétés (travaux de réhabilitation à réaliser au préalable).

b) Améliorer durablement et profondément le parc de logements, en QPV et hors QPV

La crise a mis en lumière à la fois le rôle crucial du logement comme premier élément de protection des ménages, mais également les limites d'une partie du parc social dont les prestations ne répondent plus que partiellement aux besoins de nos concitoyens. Pour les immeubles dont le potentiel urbain et patrimonial est avéré, afin d'apporter un confort d'usage qui permette de combler les insuffisances mises en évidence par la crise sanitaire, **le Mouvement Hlm est prêt à s'engager pour favoriser les restructurations typologiques, les ajouts de surfaces extérieures ou d'ascenseurs, améliorer la performance énergétique, l'insonorisation, la recomposition des espaces, le traitement des espaces extérieurs.** Compte tenu de l'objectif d'amélioration de la qualité d'usage des logements, il paraît plus que jamais nécessaire de **beaucoup mieux impliquer les habitants** et leur expertise propre dans la conception et la mise en œuvre de ces projets.

Propositions :

- **Engager des opérations de restructuration lourde** sur les patrimoines dont la pérennité urbaine est assurée, avec une ambition forte, fruits d'une concertation des habitants, permettant de donner une seconde vie à ce patrimoine et participant à la diversification et à la mixité sociale (recyclage d'immeubles, changement de typologie, d'usage, de produit...).

- **Coupler les opérations de réhabilitation ambitieuses avec une politique de loyers** (adaptation des loyers post-réhabilitation) visant à maintenir une offre de logement abordable tout en permettant un rééquilibrage progressif de l'occupation sociale de certaines résidences.

Conditions de réussite :

- Faciliter le montage administratif, juridique et financier des opérations de réhabilitation lourde, financements dédiés (FEDER, ANRU, Action Logement, collectivités), démarches de déconventionnement/reconventionnement, assouplissement des règles d'appréciation de la sous-occupation dans le logement social...

2. Soutenir l'emploi et l'insertion par l'économique

Les habitants des quartiers et les publics jeunes risquent d'être les plus durement touchés par la crise économique. Les organismes Hlm peuvent contribuer à en amoindrir l'impact.

Propositions :

- **Amplifier les clauses d'insertion par l'économique** générées par la « commande Hlm » et **favoriser des parcours durables et qualitatifs** en répondant à la réalité des besoins des entreprises.
- **Renforcer l'accueil d'apprentis, de stagiaires, et de premières embauches de jeunes** au sein des organismes Hlm.
- **Déployer le dispositif « parcours gardiens »** afin d'accompagner le retour à l'emploi des habitants des quartiers sur les métiers de proximité des organismes Hlm.
- **Tirer le bilan de l'expérimentation et envisager le développement du « pack emploi-logement »** pour l'accompagnement des

jeunes vers une autonomie sociale économique à travers l'accès à l'emploi et à un logement social.

- Si le Gouvernement relance un dispositif d'emplois « aidés », le Mouvement Hlm serait volontaire pour accueillir ces jeunes et construire des parcours professionnels qualitatifs sur les métiers du Mouvement Hlm.

Conditions de réussite :

- Faciliter la mutualisation des objectifs des clauses d'insertion et permettre la continuité des parcours d'insertion sur plusieurs chantiers, indépendamment du maître d'ouvrage.

3. Accompagner les parcours résidentiels des habitants des quartiers

La crise sanitaire a mis en lumière les conditions d'exiguïté, voire de surpeuplement dans le logement que rencontrent certains habitants des quartiers. Le passage à la gestion en flux, le nouveau rôle des CAL et les PRU offrent des opportunités pour amplifier des actions d'accompagnement des parcours résidentiels.

Propositions :

- Développer des programmes de mobilité au sein du parc social visant en priorité l'accompagnement des ménages en situation de sur-occupation dans les quartiers. S'appuyer sur le nouveau rôle que la loi Elan a donné aux CAL.
- Amplifier les solutions d'accession à la propriété sécurisées adaptées aux besoins des ménages des quartiers, en mobilisant les acteurs Hlm durablement implantés sur les territoires.
- Favoriser l'accueil de personnel médico-social au sein du parc Hlm des quartiers, par des dispositifs de location/sous-location et

contribuer ainsi à la diversité d'occupation sociale des quartiers.

Conditions de réussite :

- Développer les solutions d'accompagnement de politiques de mutations volontaires (prise en charge du relogement...).
- Assouplir la réglementation relative à la location/sous-location par des associations dans le parc Hlm pour y intégrer le personnel médico-social.
- Faciliter les opérations d'accession sociale sécurisée portées par des acteurs Hlm, en mobilisant en priorité les opérateurs dont l'engagement d'investissement durable dans le territoire est avéré.

4. Tirer pleinement partie de la proximité

Les personnels des bailleurs sociaux et notamment les personnels de proximité se sont fortement mobilisés pour assurer le fonctionnement des résidences au quotidien et venir en aide aux ménages en difficultés au sein des différents métiers (travailleurs sociaux, DSU, chargés de recouvrement...). Pendant le confinement, la connaissance qu'ont les personnels de proximité des habitants (notamment les gardiens habitant dans les quartiers) a été précieuse pour repérer les publics fragiles et les aider. Cette connaissance fine des besoins ainsi que les partenariats établis avec les acteurs locaux et les habitants pour agir dans l'urgence ont conforté les organismes de logement social dans leur rôle d'acteur de la cohésion sociale dans les quartiers.

Propositions :

- Valoriser la plus-value apportée par le personnel de proximité (notamment les gardiens d'immeubles au titre de « travailleurs clés » pendant la période de crise)...

- ... Et relativiser les « coûts de gestion » induits par la proximité...
- **Intégrer la capacité de réactivité en cas de crise dans l'évaluation des prestataires sous-traitants**, apprécier à cette aune l'atout apporté par les régies internes, ou des partenaires comme les régies de quartier.
- **Faire vivre et pérenniser les initiatives nées pendant le confinement**, notamment liées au développement du lien social et la solidarité entre habitants.
- **Faire mieux connaître le rôle des organismes Hlm en tant qu'acteurs de proximité** auprès des professionnels de santé, de l'éducation, de la médiation numérique, de l'emploi, de l'aide alimentaire, de l'action sociale... et contribuer à la structuration de l'offre de services aux habitants au niveau territorial.
- **Encourager une gouvernance et une coordination des politiques sociales dans les QPV**, en réactivant les contrats de ville en s'appuyant chaque fois que nécessaire sur une coordination interbailleurs
- **Assurer une évaluation régulière et partenariale des actions des associations** ayant obtenu un financement public (limiter les risques de dérives communautaristes qui se développent dans certains territoires).

Conditions de réussite :

- **Conforter l'abattement de TFPB**, qui a permis, pendant le confinement, de soutenir des actions d'urgence en direction des habitants des quartiers et en lien avec les collectivités (confection de masques en tissu, aide alimentaire...). **Assurer la compensation intégrale par l'État de cet abattement auprès des collectivités.** Ce financement des actions de surentretien, de gardiennage renforcé, d'aide aux associations et aux acteurs du lien social permet de pérenniser l'investissement de plus de 50 Md€ engagé dans le PNRU et de conforter les investissements du NPNRU.

5. Rétablir la sécurité et la tranquillité dans tous les quartiers

La crise sanitaire a révélé des situations très contrastées dans les quartiers en termes de sécurité et de tranquillité résidentielle. Certains quartiers qui connaissaient une situation préoccupante ont connu un apaisement pendant le confinement ; dans d'autres sites en revanche, le contexte a pu se complexifier fortement, du fait de l'action de réseau de trafiquants ou d'acteurs communautaristes.

La période de confinement a globalement été bien maîtrisée par les organismes. Les personnels des organismes ont continué à « occuper le terrain » et à être présents sur site, assurant leurs missions indispensables d'entretien, de maintenance technique et de proximité avec les locataires.

Certains organismes ont profité de cette crise sanitaire pour mettre en place, avec l'assistance des services de police et d'hygiène, des actions de « reprise en main » de leur patrimoine.

Lors de la période de confinement, il a été noté de la part des bailleurs un moins fort engagement des services de police en matière de travail judiciaire. Aux abords des quartiers, les forces de sécurité intérieure ont été principalement, voire exclusivement, mobilisées sur des opérations de contrôle du respect des règles de confinement. Cette présence policière ainsi que les mesures de confinement ont pu déstabiliser fortement certaines activités illicites. Le déconfinement progressif que connaît notre pays offre une opportunité inédite aux acteurs publics de « reprendre la main » sur certains sites.

Les services de police, éloignés de leurs missions judiciaires pendant le confinement, vont progressivement réinvestir le champ judiciaire. Les bailleurs sociaux devront participer activement aux GPO et autres instances, et à orienter, cibler et définir les actions prioritaires qu'ils souhaitent voir mener.

Tout en veillant à assurer la tranquillité résidentielle dans leurs patrimoines, les organismes devront également veiller à maintenir le dialogue et l'écoute, au plus près des locataires, des associations et des collectivités.

Début 2020, sur invitation du ministère de l'Intérieur, l'Union sociale pour l'habitat a apporté sa contribution au projet de « Livre blanc pour la sécurité intérieure », qui doit servir de support à une future loi de programmation sur la sécurité intérieure visant à actualiser la doctrine d'intervention des forces de police et de gendarmerie. Plusieurs propositions formulées dans ce cadre voient leur sens renforcé dans le nouveau contexte qui s'offre à nous.

Propositions :

- **Pour les quartiers qui auraient connu des dégradations pendant le confinement, réintervenir rapidement pour redresser la situation** et s'appuyer sur le dispositif d'abattement TFPB dont la pérennisation au-delà de 2022 doit être assurée.
- Le déconfinement doit être une opportunité pour le **renforcement des partenariats avec les services de police**, au travers notamment des groupes de partenariat opérationnel.
- **Renforcer la protection du personnel de proximité** en permettant à un organisme de logement social de déposer plainte en lieu et place de son personnel ; étendre la protection juridique dont bénéficient les gardiens d'immeubles à l'ensemble des personnels des organismes Hlm.
- **Mettre en place des plans d'action d'envergure pour les quartiers les plus en difficulté** visant à **démanteler les réseaux de trafics illicites** tout en offrant des perspectives éducatives et professionnelles aux jeunes des quartiers.

Conditions de réussite :

- Inscrire les actions de continuum de gestion, d'animation et de tranquillité résidentielle mises en place par les bailleurs, ainsi que les projets de sécurité passive, parmi les priorités du Fonds interministériel de prévention de la délinquance (FIPD).

6. Soutenir les politiques de santé, d'éducation, le télétravail, l'ESS, les partenariats associatifs par une mobilisation renforcée des locaux des organismes

La crise a mis en avant les fragilités des habitants des quartiers en termes d'alimentation, d'accès à la santé, de décrochage scolaire, d'exclusion numérique mais aussi la richesse du partenariat local. La crise économique risque de voir disparaître certains petits commerces et laisser de nouveaux locaux inoccupés, en sus des anciens LCR (locaux communs résidentiels) parfois déjà inoccupés. Afin de les mobiliser utilement :

Propositions :

- **Développer une offre de service solidaire de proximité, en mobilisant les locaux des bailleurs sociaux** : locaux de santé, espace de coworking, aide aux devoirs/soutien scolaire, assistantes maternelles, conseils citoyens, espaces de médiation numérique...
- **Faciliter l'accès au numérique des locataires** : équipements informatiques (offre à bas coût d'ordinateurs/smartphones reconditionnés, bornes numériques dans les espaces collectifs, accès aux imprimantes-scanner, salles informatiques...), connexion Internet (clé 4G, offre Internet à tarif préférentiel...), médiation numérique (ateliers sur les usages numériques, orientation vers des partenaires locaux du numérique, information sur les chèques APTIC...), conception inclusive des services

numériques aux locataires (ergonomie des interfaces, accessibilité numérique, simplicité des contenus, intégration des services numériques dans la relation multicanale avec les locataires...).

Conditions de réussite :

- Soutenir la transformation des locaux d'activités et commerciaux détenus par les OLS, afin de faciliter l'installation des acteurs de l'ESS, des professions libérales et des entreprises dans les quartiers : mobiliser des aides l'ANRU à la restructuration/aménagement des LCR fermés et locaux en pied d'immeubles désaffectés.
- Étendre les allègements fiscaux en matière de TFPB des très petites et petites entreprises installées ou souhaitant s'installer dans les QPV aux OLS propriétaires de locaux d'activités/commerciaux en QPV (dans certains territoires le montant de la TFPB peut peser lourdement sur l'équilibre économique de l'exploitant du local) et compenser cet abattement auprès des collectivités.
- Développer les liens entre organismes Hlm et acteurs de la médiation numérique et s'inscrire dans l'écosystème territorial de l'inclusion numérique.

7. Accompagner les nouvelles copropriétés et soutenir le redressement des plus fragiles

Dans une période de fragilité économique accrue des ménages modestes, l'accélération de la dégradation de copropriétés fragiles constitue un risque fort, ainsi que la fragilisation de copropriétés nouvelles, en particulier celles mises en place sur les quartiers dans le cadre de la diversification de l'offre des sites faisant l'objet d'un PRU.

Propositions :

- **Mobiliser la capacité de maîtrise d'ouvrage des organismes pour d'accompagner l'amélioration du parc en copropriété dans les QPV.**
- **Accompagner les nouvelles copropriétés issues de la diversification** en s'appuyant sur organismes Hlm locaux, opérateurs de long terme investis durablement sur le territoire, notamment en matière d'accession sociale à la propriété.
- **Amplifier le recours aux OFS / BRS pour soutenir l'accession** à la propriété dans les quartiers et y pérenniser ainsi la place des familles « structurantes ».
- **Créer un réseau d'administrateurs judiciaires spécialisés** sur les questions de gestion immobilière, pour accompagner le redressement de copropriétés en difficulté.

Conditions de réussite :

- Envisager la constitution d'un fonds dédié au soutien de ce type d'opération en s'appuyant sur les dispositifs d'investissement de la Caisse des Dépôts et de l'ANRU.

8. Amplifier les interventions en Cœur de ville

Depuis deux ans, le Mouvement Hlm a fortement contribué à la dynamique d'Action cœur de ville en portant près des deux tiers des opérations « habitat » financées par Action Logement dans le programme, soit près de 8 logements sur 10. Les premières livraisons de logements dans le programme ACV ont été celles des Hlm, y compris en accession sociale. La mobilisation du secteur dans la relance portée par le Gouvernement dans ses programmes territoriaux (Action cœur de ville, Petites Villes de demain, Territoires d'industrie et dans le cadre des ORT) constituera un gage de réactivité (les chantiers Hlm reprennent, les projets sont déjà validés par les exécutifs

locaux), de soutien au tissu local d'entreprises et d'amplification des projets.

Mais la revitalisation de ces territoires – actuellement freinée par la crise – sera durablement confortée si l'intervention des Hlm sur tous les types de patrimoine en cœur de ville est facilitée, favorisant ainsi l'accélération des projets et leur changement d'échelle.

Propositions :

Traiter la diversité des situations patrimoniales des centres :

- **Amplifier le changement d'usage et la réintervention sur le patrimoine Hlm conventionné** présent dans les cœurs de ville pour lui donner une « deuxième vie ».
- **Déployer des plans « qualité de vie »** incluant des changements de destination, de statut et de produits, territorialisés et diffusés aux collectivités du programme Action cœur de ville.
- **Intervenir globalement sur le patrimoine des copropriétés plus récentes mais fragiles**, pour lequel les Hlm disposent d'un savoir-faire, dans le cadre d'un « contrat de rénovation de copropriété » (financement + travaux).
- **Développer des programmes mixtes logements/commerces** portés par les organismes Hlm.

Favoriser l'accélération et le changement d'échelle des opérations :

- S'appuyer sur les opérateurs du Mouvement Hlm pour **renforcer l'offre d'accèsion à la propriété et les baux réels solidaires**, faciliter le montage des opérations (simplification d'agrèments PSLA, unicité des zonages des plafonds et revenus) et l'adaptation à la solvabilité des ménages.

- **Développer l'intervention des OFS** en simplifiant leur financement par Gaïa, et les mobiliser y compris dans le cadre de la vente Hlm.

- **Conduire des opérations d'envergure nécessitant un recyclage foncier** à l'échelle de l'îlot.

Conditions de réussite :

- Pour faciliter les interventions sur le parc social existant, supprimer le délai décennal à compter de la résiliation des conventions APL pour l'octroi de prêts et subventions.
- Prévoir une garantie locative commerciale à l'échelle des ORT, adossée au Fonds national de revitalisation des territoires (FNRT) et/ou en créant une aide à l'investissement.
- Faire bénéficier les investissements des organismes Hlm d'un taux de TVA unique réduite.
- Faciliter le panachage des financements ANAH, Action Logement et Banque des Territoires pour les opérations plus « complexes ».
- Pour les opérations d'aménagement à l'îlot, élaborer un dispositif spécifique dans le cadre du futur Fonds national de revitalisation des territoires (FNRT) en cours d'élaboration. Les premières réflexions sur le calibrage de ce FNRT et son aide aux opérations complexes doivent impérativement associer l'USH.
- Accélérer et soutenir les opérations déposées par les Hlm afin de les faire bénéficier d'un examen bienveillant et rapide par les services de l'État et de la collectivité pour lever les freins techniques : archéologie, ABF, stationnement, normes, levée des taxes d'occupation du domaine public...

Annexe 10

Contribution de la commission Stratégies patrimoniales – Faire du parc Hlm un atout dans la lutte contre les changements climatiques et pour la sobriété énergétique

Relever le défi de la neutralité carbone d'ici 2050 nécessite de conforter l'engagement du Mouvement Hlm dans la lutte contre les changements climatiques et d'impulser une approche plus globale orientée bas-carbone pour la construction neuve et la réhabilitation du parc existant. Les actions entreprises dans le cadre du nouveau Plan Hlm sur la période 2021-2023 permettra en outre la production neuve de 390 000 logements et l'amélioration de 450 000 logements existants, ainsi que la préservation de 600 000 emplois dans le secteur du bâtiment.

Rappel des enjeux

Les organismes Hlm sont historiquement des acteurs de la construction neuve et préfigurent les bâtiments de demain. Ils l'ont encore démontré ces dernières années en participant fortement à la dynamique qu'est l'expérimentation Énergie positive et réduction carbone (E+C-) lancée par l'État et le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique fin 2016.

Quant au parc existant, son amélioration énergétique est une préoccupation de longue date des organismes Hlm. Ils ont démontré leur savoir-faire et leur engagement en la matière, puisqu'aujourd'hui, 80 % du parc des organismes Hlm présente une performance énergétique de niveau D ou supérieure.

La dynamique générale vise à faire sortir du parc existant les logements les plus énergivores. À raison de 150 000 rénovations énergétiques financées par an, le Mouvement Hlm peut faire

disparaître la quasi-totalité des logements collectifs E, F et G d'ici 2025. Cependant, il s'agit d'une première étape dans la stratégie carbone 2050 qui préconise que 100 % des bâtiments construits avant 2000 bénéficient d'une rénovation de leur enveloppe d'ici 2050.

Pour rappel, le secteur du bâtiment est le deuxième poste d'émissions de CO₂ en France. Si le secteur du logement social est en avance de phase par rapport au secteur du logement privé, le rythme et la performance des constructions et des réhabilitations doivent être challengés pour se mettre sur la trajectoire et atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Les travaux menés sur la production neuve avec l'analyse de l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment conduisent à une véritable transformation de l'acte de construire et d'exploiter les bâtiments. L'approche doit être confortée pour la production neuve et également être transposée au parc existant puisque 75 % des logements de 2050 sont déjà construits et que l'atteinte de l'étiquette B, voire A, est nécessaire pour relever le défi climatique.

Proposition 1 : construire un plan « amélioration de la qualité de vie » à empreinte carbone minimale

Atteindre un niveau de performance environnementale exemplaire sur le parc existant sans questionner la bonne adéquation du parc existant aux besoins devient contreproductif. Un vaste

plan « amélioration de la qualité de vie » porté par le Mouvement Hlm doit renforcer notre capacité à faire évoluer le parc, le rendre compatible avec l'objectif de neutralité carbone et lutter contre les multiples cycles coûteux sur des aspects économiques, sociaux et environnementaux.

Trois « niveaux de réhabilitation » sont possibles. Le premier consiste à exécuter des travaux de rénovation énergétique, le deuxième à y ajouter également une rénovation de l'obsolescence des équipements et une amélioration qualitative des logements qui réponde aux attentes des occupants et peut améliorer l'attractivité, alors que la troisième – par une réhabilitation globale – complète la précédente par l'allongement de la durée de vie du bâtiment, et donc d'une diminution de son empreinte carbone globale. Dès à présent, il semble essentiel que les arbitrages de politiques patrimoniales, qui tenaient compte jusqu'alors principalement de considérations économiques et pour partie aux attentes qualitatives exprimées par les locataires, s'enrichissent de réflexions portant sur la qualité de vie et la limitation de l'empreinte carbone, et favorisent donc des projets de réhabilitation globale.

Engager ces restructurations lourdes partout où cela est nécessaire devient central pour renforcer nos ambitions et construire ce nouveau plan Hlm « amélioration de la qualité de vie ». Outre la pérennisation et l'élargissement à la restructuration lourde du champ des aides à la démolition mobilisées par Action Logement et la Banque des Territoires, des mesures d'accompagnement au niveau national et européen doivent venir soutenir ce plan. À l'image des travaux engagés dans le programme Action cœur de ville, renforcer notre capacité de reconversion du parc existant et questionner systématiquement l'obsolescence, la vacance, l'accessibilité des patrimoines anciens, l'étalement urbain deviennent un des axes essentiels.

Plus globalement, l'atteinte de la neutralité carbone implique une approche globale qui doit permettre la massification de la rénovation énergétique sans freiner les démarches plus

ambitieuses qui concourent à l'élaboration des standards de demain. Penser la complémentarité des dispositifs de financement devient une condition *sine qua non* pour atteindre ce double objectif. À ce titre, de nouveaux dispositifs CEE, qui permettraient d'apporter le complément de financement nécessaire à la réhabilitation ambitieuse ou d'accompagner les acteurs et les locataires Hlm à entrer dans une démarche exemplaire de sobriété sur les volets énergie et carbone, allieraient des mesures d'exemplarité aux mesures de massification portées au niveau européen.

De multiples actions complémentaires se développent et deviennent, au-delà de l'expérimentation, des axes pleins et entiers d'action : économie circulaire, autoconsommation d'énergie, accompagnement du développement des mobilités douces, écoconception et réemploi, promotion de la biodiversité, confort d'été... Le Mouvement Hlm dans le cadre des négociations sur les futurs programmes opérationnels FEDER proposera aux régions une approche modernisée et innovante de la performance environnementale de manière à accompagner correctement la massification de la prise en compte de ces sujets. Des financements spécifiques et fortement incitatifs pourraient être proposés par la Banque des Territoires, en tant que « banque du climat » aux organismes qui s'engagent volontairement dans ces démarches, en avance de phase par rapport aux obligations réglementaires.

Proposition 2 : mettre en place une école bas carbone au sein de l'EMOS pour accompagner le savoir-faire

L'École bas carbone du logement social, partie intégrante de l'École de la maîtrise d'ouvrage sociale (EMOS) a pour ambition, tant pour la production neuve que le parc existant, de développer des compétences et des outils d'aide à la décision, et de les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage Hlm selon un dispositif original, appelé à constituer un véritable accélérateur

bas carbone. Elle permettra d'accompagner la filière de la construction vers des objectifs alignés avec la neutralité carbone.

Cette école permettra de doter les organismes Hlm d'outils d'aide à la décision et d'analyse tant pour mesurer, de manière comparative, la performance de leurs réalisations engagées, en regard de leur prix de revient, que pour déterminer la capacité d'un choix optimal à concourir à leurs objectifs de performance et de coût.

Ces nouveaux savoir-faire seront par ailleurs essentiels pour répondre et devancer les exigences de la réglementation environnementale 2020. La mise en œuvre des outils de connaissance structurants sur le sujet bas carbone permettra de croiser performance environnementale et maîtrise des coûts de construction, d'exploitation et d'usage, et de faire monter en compétences les équipes de maîtrise d'ouvrage à leur emploi.

Proposition 3 : accompagner les locataires vers la sobriété énergétique

Le taux de ménages Hlm sous le seuil de pauvreté (1026 € par mois et par UC en 2016) est de 34 % dans le parc social. La question des charges énergétiques supportées par les ménages Hlm est donc un enjeu central de l'action des organismes. La sensibilisation des habitants aux éco-comportements et le renforcement de leur capacité à maîtriser leur demande en énergie, par la bonne utilisation des équipements installés et une bonne prise en main de leur logement sont nécessaires pour garantir l'usage sobre dans les logements neufs comme existants.

L'Union sociale pour l'habitat (USH), l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB), l'Association pour la formation professionnelle des organismes de logement social (Afpols) proposent de développer un grand programme CEE visant à inciter les habitants locataires du parc social à devenir les acteurs de leur empreinte carbone et à améliorer leur confort en les sensibilisant à la maîtrise de l'énergie.

Ce programme se structurera autour du concours « CUBE Logement Social » basé, d'une part, sur les principes d'un concours d'économies d'énergie entre bâtiments qui a fait ses preuves depuis 2014 en créant une « urgence ludique » à l'efficacité, et les retours d'expériences de plus d'une décennie d'opérations d'animation et d'engagement des locataires par leurs bailleurs, de l'autre.

Le déploiement d'un cadre de sensibilisation, de formation et d'actions collectives autour de la gestion de l'empreinte carbone individuelle et de la gestion énergétique - dynamisé par un outil de calcul de l'empreinte carbone individuelle adapté à la population concernée - permettra, de manière simple, de sensibiliser positivement les habitants locataires des logements sociaux aux enjeux énergétiques et climatiques, ainsi que sur les leviers d'action dont ils disposent.

Annexe 11

Contribution du groupe de travail confédéral pour la simplification de la commande publique

Ces propositions s'inscrivent dans le cadre du projet de relance porté par le Mouvement Hlm. Elles visent à **faciliter la mise en œuvre des objectifs ambitieux d'investissements** qu'il comporte et à permettre au secteur, en tant que maître d'ouvrage de premier plan, de privilégier l'accès des TPE et PME dans le cadre de la relance, dans une démarche de développement durable et de protection de l'environnement, ainsi que de responsabilité sociale.

En effet, la crise sanitaire a freiné fortement la construction et la rénovation et la circonstance que cette pandémie va probablement perdurer dans le temps va amplifier ce mouvement, de sorte qu'il est indispensable d'apporter des **souplesses aux règles de la commande publique**, d'une part, en prenant des **mesures transitoires fortes et exceptionnelles** pour faire face à la situation, comme le Gouvernement l'a fait pour soutenir les entreprises, d'autre part, en prenant des **mesures à long terme** pour accroître la production et la rénovation des logements sociaux.

I. Mesures à long terme de simplification de la commande publique

1. Extension des cas d'ouverture à la procédure négociée sans publicité et mise en concurrence préalables (Cf. art. 30 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016)

1.1. Dans l'hypothèse d'une liquidation judiciaire du titulaire d'un marché de travaux en cours d'exécution ou d'une résiliation d'un marché de travaux en cours d'exécution

L'article 30 précité, qui liste les hypothèses dans lesquelles un acheteur peut librement négocier un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables, mériterait d'être complété pour intégrer la liquidation judiciaire d'un titulaire d'un marché de travaux et la résiliation dudit marché, notamment en cas de défaillance du titulaire au cours de l'exécution du marché.

En effet, les organismes Hlm sont fréquemment confrontés à la difficulté de devoir relancer un appel d'offres en cas de résiliation du marché du titulaire pour raison de défaillances graves ou répétées.

Ceci a notamment comme incidence d'engendrer pour les organismes Hlm des retards importants, des surcoûts liés à la passation des nouveaux marchés/des avenants de prolongation des marchés ou encore des réclamations financières des autres intervenants/prestataires.

Ceci est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit des marchés de travaux de construction ou de réhabilitation de logements sociaux et spécifiquement ceux passés en corps d'état séparés. La défaillance du titulaire d'un des lots a des incidences lourdes sur le planning de l'opération et sur les interventions des titulaires des autres lots.

En effet, les délais pour attribuer un appel d'offres sont en moyenne entre deux mois et demi à trois mois :

- les délais légaux de publicité incompressibles sont de 30 jours auxquels il faut ajouter les délais d'analyse des offres ;
- la convocation et le passage en CAO dudit marché ;
- la constitution et l'envoi au contrôle de légalité de la consultation en cause ;
- le respect du délai de recours des candidats évincés qui est de 16 jours, ramené à 11 jours si l'envoi des lettres de rejet est effectué par voie électronique, puis le marché peut être notifié.

Une fois la notification faite, l'ensemble des titulaires des marchés de travaux sont invités à une réunion de chantier pour établir un nouveau calendrier d'exécution des marchés de travaux. Des avenants de prolongation sont établis pour chaque titulaire du marché de travaux (en moyenne une construction comprend 10 lots) pour prendre en compte les nouveaux délais de réalisation des marchés de travaux, ce qui constitue un accroissement de travail tant pour les services opérationnels que pour les services marchés.

Dès lors, les organismes Hlm sont dans l'impossibilité de respecter leurs engagements, notamment envers leurs futurs locataires et, de fait, envers les réservataires.

Ainsi, dans l'hypothèse où la location d'un logement d'un programme neuf a été attribuée à un ménage, si ce dernier a signé un contrat de location

qui indiquait une date d'entrée dans les lieux et qu'à la date convenue, le ménage ne peut intégrer le logement en raison d'un retard de livraison, le bailleur n'est donc plus en mesure de respecter son engagement contractuel. Deux cas de figure peuvent ensuite se produire :

- soit le locataire entrant accepte la signature d'un avenant pour différer la date d'entrée dans les lieux car il a une solution d'hébergement et il ne demande pas de dédommagement ;
- soit le locataire entrant n'a pas d'autre solution de logement/hébergement, et il met en cause la responsabilité du bailleur.

Dans la pratique, afin d'éviter un contentieux et surtout éviter qu'un ménage se retrouve à la rue, le bailleur mettra en œuvre des mesures comme la prise en charge de nuits d'hôtel, l'installation provisoire dans un logement *via* une convention d'occupation précaire (mobilisation par conséquent de ce logement qui ne peut pas être loué) avec éventuellement prise en charge des frais liés au déménagement, dépôt de certains meubles en garde-meubles... Dans ce cas, le retard de livraison va entraîner un coût financier pour le bailleur.

Au surplus, ces retards compromettent également le plan de financement des opérations dans la mesure où les loyers ne commenceront pas à courir à la date de mise en location prévisionnelle.

Quant aux entreprises titulaires des lots non défaillantes, celles-ci, en raison du prolongement des délais d'exécution des opérations, auront des difficultés pour honorer d'autres contrats, ce qui constitue un frein à la dynamique du secteur et, *in fine*, à l'activité économique du secteur.

Sachant que dans le contexte actuel de la crise sanitaire, de nombreuses entreprises vont tomber en liquidation judiciaire et ainsi mettre à l'arrêt de nombreux chantiers de construction.

1.2. En cas de procédure infructueuse, le recours à cette procédure devrait être autorisé en cas d'offres inacceptables ou irrégulières

En l'état actuel du droit (cf. art. 25 du décret n° 2016-360), les acheteurs disposent seulement de la possibilité de relancer sous la forme de la procédure concurrentielle avec négociation ou de la procédure du dialogue compétitif, deux procédures qui ne sont pas adaptées à la situation dans la mesure où l'acheteur vient d'essayer un « échec » (l'infructuosité de son marché) et doit repartir à zéro dans des conditions beaucoup plus contraignantes que les conditions initiales.

En effet, si on compare les différentes procédures : les délais de publicité en appel d'offres sont de 30 jours alors que les délais en procédure concurrentielle avec négociation et en dialogue compétitif sont de 60 jours auxquels il faut ajouter les phases de négociation ou de dialogue. En pratique, il faut trois tours de négociation ou de dialogue pour aboutir à une bonne proposition. Autre possibilité prévue par ladite disposition, c'est de ne repartir qu'avec les soumissionnaires qui ont présenté des offres conformes aux exigences relatives aux délais et modalités formelles de l'appel d'offres. Compte tenu du temps déjà perdu lors de la 1^{re} consultation et du temps long de ces procédures pour attribuer le marché, ces procédures ne sont quasiment pas mises en œuvre par les acheteurs.

1.3. Dans l'hypothèse d'habitat indigne ou indécent

En effet, le droit estime qu'un logement est indécemment lorsque l'accès à l'eau n'est pas garanti (QPC n° 2015-470 du 29/05/2015) et qu'un logement est dépourvu de chauffage (CASS.3^e ci.17/12/2013). Le bailleur qui loue un logement indécemment ou indigne engage donc sa responsabilité envers les locataires.

Dans ce cas, les bailleurs devraient être dispensés des mesures de publicité et de mise en concurrence préalables pour les achats nécessaires liés à l'indécence ou à l'indignité des logements (cf. le 1^{er}-I de l'art. 30 du décret n° 2016-360), tout comme ledit article précité le permet pour faire face à des dangers sanitaires, de santé publique...

1.4. Dans l'hypothèse où lorsqu'il s'agit de travaux, de fournitures ou de services dont la nature ou les aléas qui peuvent affecter leur réalisation ne permettent pas une fixation préalable et globale des prix (cf. l'ancien art. 33-I-4^o du décret n° 2005-1742)

Ces situations d'achat sont incompatibles avec les délais exigés par les procédures existantes et sont donc inadaptées à ces conditions particulières d'achats, tel est le cas de la situation actuelle.

2. Relèvement des seuils fixés par la procédure des petits lots dans un marché public formalisé

Une souplesse est offerte par le droit des marchés publics (cf. l'article R. 2123-1 du Code de la commande publique) qui permet, pour des « petits lots », de passer des marchés selon une procédure adaptée pour les lots inférieurs à 80 000 euros hors taxes pour des fournitures ou des services ou à 1 million d'euros hors taxes pour des marchés de travaux. Le montant cumulé de ces lots ne doit pas excéder 20 % de la valeur totale estimée de tous les lots.

Cette mesure offerte par l'allotissement permet d'associer les petites et moyennes entreprises à des opérations complexes, qui peuvent dépasser les capacités techniques et financières d'une seule entreprise.

Compte tenu de l'inflation ces dernières années des coûts des matières premières, le montant d'un lot d'un marché de travaux, et donc des opérations de travaux, est bien souvent supérieur aux seuils fixés par la commande publique précitée. Aussi, le montant de ces seuils mériterait d'être revu à la hausse pour intégrer l'inflation des coûts de la construction. Il en va de même pour les prestations de fournitures ou de services qui n'ont pas été épargnées par ce mouvement inflationniste. D'autant plus que ces seuils n'ont pas bougé depuis l'ancienne directive « marchés publics » de 2004 alors que le marché des matières premières a explosé à la hausse ces dernières années.

En ne relevant pas ces seuils, on enlève une partie des marchés aux petites et moyennes entreprises.

Ces nouveaux seuils pourraient se faire sur une base quantitative, en faisant mieux correspondre la taille des différents marchés à la capacité des PME, ou sur une base qualitative, en fonction des différentes branches d'activité et spécialisations concernées, afin d'adapter plus étroitement le contenu de chaque marché aux secteurs de spécialisation des PME, ou selon les différentes phases successives du projet. D'autant plus que pour la 1^{re} fois depuis très longtemps, les seuils des procédures formalisées fixés par la Commission européenne pour les deux prochaines années ont été revus à la baisse.

C'est pourquoi il est proposé de relever le seuil de 20 % à 35 %, le seuil de 80 000 euros à 135 000 euros et le seuil de 1 million d'euros à 1 300 000 euros.

Pour ce faire, il convient de réviser la directive « marchés publics ».

3. Suppression du plafond du montant des avenants

Les coûts des matières premières ayant fortement évolué ces dernières années, les montants légaux de plafond des avenants fixés par les textes de la commande publique ne correspondent pas à la réalité économique du terrain.

Ainsi, la dernière directive « marchés publics » de 2014 (retranscrite à l'article R. 2194-8 du Code de la commande publique) prévoit que les avenants des marchés publics passés selon une procédure formalisée ne peuvent légalement être supérieurs à 10 % du montant du marché initial pour les marchés de services et de fournitures ou à 15 % du montant du marché initial pour les marchés de travaux.

Il est proposé de supprimer les plafonds des montants des avenants fixés par la dernière directive « marchés publics » et de revenir à la situation *ante* à la nouvelle directive (la directive de 2004) laquelle n'organisait pas le régime des avenants et de laisser au contrôle des juges nationaux le soin d'apprécier de la légalité des montants des avenants en fonction de la nature de la prestation en cause et des modifications apportées au marché en cause.

Article R. 2194-8 :

« Le marché peut être modifié lorsque le montant de la modification est inférieur aux seuils européens qui figurent dans l'avis annexé au présent code et à 10 % du montant du marché initial pour les marchés de services et de fournitures ou à 15 % du montant du marché initial pour les marchés de travaux, sans qu'il soit nécessaire de vérifier si les conditions prévues à l'article R. 2194-7 sont remplies. Les dispositions de l'article R. 2194-4 sont applicables au cas de modification prévue au présent article. »

4. Réintroduire dans l'ordonnancement juridique l'autorisation des offres variables

En effet, la rédaction initiale de l'article 32-I de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics permettait aux opérateurs économiques de présenter des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être remportés et ainsi d'obtenir des prix attractifs pour les acheteurs publics.

À cet égard, la directive 2014/24/UE du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics a souligné l'intérêt de ce dispositif dans les termes suivants : « La poursuite de l'objectif consistant à renforcer l'accès des PME aux procédures de passation de marchés publics pourrait être entravée si les pouvoirs adjudicateurs étaient tenus d'attribuer le marché lot par lot même lorsque cela impliquerait de devoir accepter des solutions nettement moins avantageuses par rapport à une attribution regroupant plusieurs lots ou la totalité de ceux-ci » (cf. considérant 79 de ladite directive).

Par ailleurs, l'article 32 de l'ordonnance relative aux marchés publics, qui impose le principe d'alotissement, autorisait les offres dites variables, lesquelles constituent un gain d'économie et une souplesse pour les maîtres d'ouvrage que sont les organismes Hlm ainsi que pour les entreprises elles-mêmes.

Ainsi, cette possibilité offerte aux opérateurs économiques de proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être remportés permet pour les entreprises d'emporter plusieurs lots sur un même chantier, pour les acheteurs, de bénéficier de l'offre économique la plus avantageuse grâce à la variabilité des montants des lots, en maîtrisant les coûts de construction par une maîtrise des frais de gestion et des frais de chantier (amortissement des frais de structure des entreprises sur plusieurs lots, rationalisation des débours et des charges d'installations et de repli de chantier...).

Il est donc indispensable de réintroduire la possibilité des offres variables dans le cadre de l'alotissement afin de limiter les surcoûts et garantir une souplesse aux acteurs de la construction.

5. Exclusion du champ d'application des marchés publics des prestations d'avocat

L'achat des prestations d'avocat devrait être exclu des règles de passation des marchés publics dans la mesure où il s'agit de prestations *intuitu personae*, prises en considération de la personne.

La Cour de justice de l'Union européenne s'est notamment prononcée en ce sens dans une décision en date du 6 juin 2019, *aff. C-264/18, P.M., N. G.d.M. P. V.d.S. c/ Ministerrad*. À cette occasion, elle a rappelé que ni les principes d'égalité de traitement et de subsidiarité, ni les articles 49 et 56 TFUE ne font obstacle à ce que certaines prestations de services juridiques mentionnées à l'article 10, sous c) et d) de la directive 2014/24/UE soient exclues de son champ d'application. La Cour considère que le législateur de l'Union pouvait estimer qu'il revenait aux législateurs nationaux de décider si les services en cause devaient ou non être soumis aux règles de passation des marchés publics.

D'ailleurs, c'est la position retenue par le gouvernement dans le projet de loi « d'accélération et de simplification de l'action publique » (dite loi Asap). Sachant que la crise actuelle va donner lieu probablement à de nombreux contentieux, il y a lieu de modifier sans tarder l'ordonnancement juridique dans ce sens pour aider les acheteurs à faire face à cette crise.

6. Protéger financièrement les constructions des organismes privés Hlm

6.1. En alignant le régime juridique des clauses de garanties financières des organismes privés Hlm [les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les Sociétés coopératives Hlm (Coopératives)] sur celui des Offices Publics de l'Habitat (OPH)

En effet, les OPH sont libres de prévoir et de déterminer dans leurs marchés publics leurs clauses d'exécution financière (cf. art. 2 et 109 dudit décret n° 2016-360), ce qui n'est pas le cas pour les organismes privés Hlm. C'est la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du Code civil qui régit les garanties que les organismes privés Hlm peuvent exiger de leur opérateur économique dans leurs marchés.

Cette loi étant d'ordre public, les organismes Hlm privés ne peuvent y déroger (cf. art. 3 de la loi).

Il ressort des termes mêmes du texte précité que les organismes privés Hlm ne peuvent imposer à une entreprise de fournir ni une retenue de garantie en lieu et place d'une caution (cf. art. 1^{er}, dernier alinéa), ni une garantie à première demande en remplacement d'une retenue de garantie ou une caution pour couvrir les réserves à la réception des travaux ainsi que celles formulées pendant le délai de garantie (cf. Cass., Ch. com., 11 décembre 1985, *BRED c/ SCI Résidence du Carmel*).

La garantie à première demande apporte une sécurité complète aux pouvoirs adjudicateurs dans la mesure où elle consiste pour le titulaire du marché public à produire un engagement de la part d'un garant agréé, principalement un établissement bancaire ou une société d'assurance, à produire les sommes garanties dès

demande du pouvoir adjudicateur alors que la caution est limitée par la définition qu'en donne l'article 2036 du Code civil : « la caution peut opposer au créancier/organismes Hlm toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur principal/titulaire du marché public, et qui sont inhérentes à la dette ».

L'intérêt de cette clause réside dans le fait que les organismes privés Hlm/acheteurs pourront obtenir le remboursement « à la première demande » en cas de défaillance de l'entreprise, avant même que le différend ne soit examiné.

Aussi, il est proposé d'unifier le régime juridique d'exécution des clauses de garanties financières des marchés publics applicable aux opérateurs du logement social et ainsi de mettre fin à une rupture d'égalité devant les charges publiques entre les opérateurs du logement social.

7. Assouplir les règles relatives à la CAO des organismes Hlm

7.1. Aménager la CAO des organismes Hlm

7.1.1. Concernant la CAO des organismes privés Hlm (ESH + Coopératives)

Les OPH sont dispensés en cas d'urgence de la saisine de la CAO (cf. art. L. 1414-2 du CGCT : « en cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres »).

Il devrait en être de même pour les organismes privés Hlm pour faire face aux urgences.

De même, les délibérations de leurs commissions d'appel d'offres devraient pouvoir être organisées à distance, tout comme le prévoit ladite disposition précitée.

7.1.2. Concernant les CAO des groupements de commande composés majoritairement des OPH

Les groupements de commande devraient être dispensés de la saisine de la CAO en cas d'urgence, tout comme le prévoient les textes pour la CAO d'un OPH (cf. art. L. 1414-2 du CGCT susvisé).

Par ailleurs, l'obligation d'un représentant pour chacun des membres du groupement dans la CAO manque de souplesse pour constituer un groupement de commande avec des OPH et décourage la constitution de groupements de commande avec des OPH, c'est pourquoi elle devrait être supprimée de l'ordonnancement.

De même, les délibérations de leurs commissions d'appel d'offres devraient pouvoir être organisées à distance, tout comme le prévoit ladite disposition précitée.

7.2. Pérennisation de la suppression du passage en CAO des avenants de plus de 5 % des marchés des OPH

Imposer aux Offices Publics de l'Habitat les mêmes modalités de gouvernance que leurs collectivités de rattachement, particulièrement en matière de passation des avenants, alors que leurs règles de fonctionnement doivent être adaptées à leur activité d'acteur de la construction, constitue un frein pour ces organismes à l'accomplissement de leurs missions et donc à la satisfaction des objectifs de production de logements sociaux fixés par les pouvoirs publics.

Il est donc proposé de supprimer la disposition prévoyant de soumettre pour avis à la commission d'appel d'offres tout projet d'avenant qui entraîne une augmentation du montant global du marché initial supérieure à 5 %. En effet, les contraintes liées à l'organisation de la consultation de la CAO sont incompatibles avec la réactivité dont un office public de l'habitat a besoin pour remplir au quotidien ses missions de service

public. D'autant plus dans le contexte actuel où les avenants vont se multiplier en raison de l'impact juridique de la crise sanitaire sur les marchés en cours d'exécution.

Au surplus, il est à noter que les projets d'avenant aux marchés publics des organismes privés Hlm, à savoir les sociétés anonymes d'Hlm (ESH), les sociétés anonymes coopératives d'Hlm et les fondations d'Hlm, ainsi que des Sem exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, n'ont pas à être soumis pour avis à la commission d'appel d'offres, et cela quels que soient leurs montants. L'obligation susvisée constitue donc une rupture d'égalité de traitement entre les opérateurs du logement social.

8. Suppression de l'interdiction d'insérer des clauses de paiement différé dans les marchés des Offices Publics de l'Habitat

Si les organismes privés Hlm, à savoir les sociétés anonymes Hlm (ESH), les sociétés anonymes coopératives Hlm, sont libres d'insérer des clauses de paiement différé dans leur marché afin d'adapter au mieux leur trésorerie à leur projet, l'ordonnance du 23 juillet 2015 soumet les Offices Publics de l'Habitat (OPH), en leur qualité d'établissements publics locaux, au même régime financier que leurs collectivités territoriales de rattachement.

Une telle disposition constitue un retour en arrière dans la mesure où la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite loi Warsmann) avait unifié le régime juridique des marchés publics des organismes Hlm. De plus, il est à noter que les Offices Publics de l'Habitat seront tous soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce à compter du 1^{er} janvier 2021, comme les organismes privés Hlm.

Aussi, cette disposition méconnaît les spécificités des OPH, qui sont des établissements publics à

caractère industriel et commercial dont la mission première est de produire, d'entretenir et de gérer des logements. À ce titre, ce sont des opérateurs économiques à part entière, dont le statut d'établissement public n'entraîne d'ailleurs pas de traitement spécifique par le droit européen par rapport aux autres organismes Hlm. Ainsi, les soumettre au même régime financier des personnes publiques revient à entraver leur liberté d'action et donc à l'alourdir. C'est pourquoi ils doivent être soumis au même régime financier que celui des organismes privés Hlm dont ils partagent l'objet social afin de ne pas les placer dans une situation de rupture d'égalité devant les charges publiques.

II. Mesures transitoires de simplification de la commande publique

1. Intervenir auprès de la Commission européenne en matière de la commande publique

De manière temporaire et exceptionnelle, la commission européenne a accordé de nombreuses souplesses et dérogations au droit des marchés publics au secteur médical/hospitalier pour faire face à cette crise sanitaire.

Le second volet de cette crise sanitaire étant économique, le Gouvernement français devrait solliciter auprès desdites instances communautaires un plan de relance comprenant un paquet de mesures dérogoires aux règles des marchés publics afin de faire repartir la commande publique en France et en Europe, notamment la suspension des règles de mise en concurrence le temps nécessaire pour relancer l'économie dont la possibilité de recourir aux procédures négociées sans publicité et mise en concurrence préalables (cf. art. 30 du décret n° 2016-360).

2. Revenir sur le droit des marchés publics en vigueur

2.1. Supprimer toutes les dispositions surtransposant la directive européenne des marchés publics

Le relèvement des seuils de publicité aux seuils européens des procédures formalisées

En effet, les achats en dessous des seuils européens doivent pouvoir être réalisés sur la base de la procédure négociée sans publicité et mise en concurrence préalables (cf. art. 30 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) afin de rattraper le retard dans la passation de nombreux marchés et accélérer les constructions.

2.2. Revenir sur l'article 6 de l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 prise en matière de commande publique pour faire face à la crise sanitaire

Alors que le Code de la commande publique ne contient que très exceptionnellement des dispositions relatives à l'exécution des marchés, l'ordonnance prévoit que ses dispositions font échec aux clauses contractuelles contenues dans les marchés relatifs à leur exécution à moins que ces dernières soient plus favorables au titulaire du marché de travaux que ce que prévoit ladite ordonnance, remettant ainsi en cause les obligations contractuelles des parties.

Sachant que cette dernière ne s'applique pas seulement aux contrats de la commande publique mais également aux contrats de droit public, parmi lesquels figurent les BEA, les conventions d'occupation du domaine public.

Sachant que cette dernière prévoit une entrée en vigueur rétroactive de ses dispositions à compter du 12 mars 2020 jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, soit jusqu'au 23 juillet 2020 (cf. art. 4 de l'ordonnance n° 2020-560 du 13 mai

2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire paru au *JORF* du 14/05/2020), et que ces dates fixent le champ d'application temporel de l'ordonnance de sorte que les dispositions de l'ordonnance continueront de s'appliquer après le 23 juillet 2020 aux marchés signés entre le 12 mars et le 23 juillet 2020.

2.2.1. Elle crée ainsi un régime exorbitant au droit commun au profit du titulaire du marché public

a) Création d'un droit de prolongation du marché public au profit du titulaire du marché

En cas de difficultés d'exécution du titulaire du marché public

Le titulaire du marché public peut imposer à l'acheteur, avant l'expiration du délai contractuel, de prolonger ses obligations contractuelles d'une durée égale à la durée d'application de l'ordonnance précitée. Il ne s'agit pas d'une autorisation de la part du titulaire mais d'un droit pour lui d'exiger la prolongation de ses obligations contractuelles.

Le titulaire du marché public peut imposer à l'acheteur une prolongation de ses obligations uniquement dans les deux hypothèses suivantes :

- impossibilité d'exécuter dans les délais une ou des obligations contractuelles;
- exécution rendant sa charge manifestement excessive.

b) Création d'un régime juridique protecteur au profit du titulaire du marché public

En cas d'impossibilité d'exécuter tout ou partie d'un bon de commande ou d'un contrat

Le titulaire du marché public devra justifier :

- l'insuffisance de moyens;
- une charge manifestement excessive.

Dans ce cas, le titulaire du marché ne peut être sanctionné, ni se voir appliquer les pénalités contractuelles, ni voir sa responsabilité contractuelle engagée.

En cas d'annulation d'un bon de commande ou de la résiliation du marché par l'acheteur liée à la Covid-19

Le titulaire peut être indemnisé des dépenses engagées lorsqu'elles sont directement imputables à l'exécution d'un bon de commande annulé ou d'un marché résilié.

Dans ce cas, l'acheteur peut conclure un marché de substitution avec un tiers pour satisfaire ses besoins mais uniquement pour ses marchés qui ne peuvent souffrir aucun retard, nonobstant toute clause d'exclusivité et sans que le titulaire du marché initial ne puisse engager, pour ce motif, la responsabilité contractuelle de l'acheteur.

L'exécution du marché de substitution ne peut être effectuée aux frais et risques de ce titulaire.

En cas de suspension par l'acheteur d'un marché à prix forfaitaire en cours d'exécution

Dans ce cas, l'acheteur procède sans délai au règlement du marché selon les modalités et pour les montants prévus par le contrat. À l'issue de la suspension, un avenant détermine les modifications du contrat éventuellement nécessaires, sa reprise à l'identique ou sa résiliation ainsi que les sommes dues au titulaire ou, le cas échéant, les sommes dues par ce dernier à l'acheteur.

Il conviendra de vérifier au cas par cas si la situation résultant de la crise sanitaire actuelle, notamment le confinement, ne permet effectivement plus au prestataire de remplir une ou plusieurs de ses obligations contractuelles.

2.2.2. L'impact de ces règles sur les marchés publics des organismes Hlm

a) Elles découragent la reprise de la commande publique et plus spécifiquement des marchés de construction

En prévoyant que si le titulaire du marché n'est pas en mesure de réaliser ses prestations ou que la réalisation de ces dernières constituerait pour lui une charge manifestement excessive, l'acheteur public doit accepter la prolongation de ses marchés à l'initiative de ses titulaires et ne peut s'y opposer, dépourvu de tous les moyens d'action sur ses titulaires dont il dispose dans les circonstances normales (impossibilité juridique d'appliquer des sanctions et des pénalités de retard envers les titulaires, d'engager leur responsabilité).

En encadrant strictement l'annulation d'un bon de commande ou la résiliation d'un marché liée à la crise sanitaire aux marchés qui ne peuvent souffrir d'aucun retard, tout en dépouillant les acheteurs publics de leur droit de mettre à la charge de leurs titulaires le recours à un tiers pour la réalisation des prestations non réalisées par ces derniers, et en leur imposant d'indemniser leurs titulaires dans ces circonstances.

En imposant la poursuite des paiements des marchés forfaitaires en l'absence de service fait ou de réalisation desdites prestations, faisant ainsi supporter une partie de la crise aux organismes Hlm dans la mesure où en vertu de ce texte, les acheteurs publics doivent continuer à payer les titulaires quand bien même ils ne réalisent pas leurs prestations, à charge pour eux, après la crise, de recouvrer les sommes d'argent indûment perçues.

Sachant que bon nombre d'entreprises vont tomber en liquidation judiciaire, les acheteurs publics ne récupéreront jamais l'argent versé.

Au surplus, le recouvrement des sommes versées indûment va conduire à toute une série de coûts annexes liés au contentieux de recouvrement, à

l'accroissement de travail tant pour les services opérationnels que pour les services « marchés » (rédaction des avenants) que pour les services de comptabilité.

En conclusion

Ces règles, dès lors qu'elles limitent très fortement l'action des acheteurs publics sur les marchés en cours et sur leurs titulaires, découragent les organismes Hlm à lancer des marchés, notamment de construction dans la mesure où ces nouvelles conditions de passation des marchés de construction vont leur coûter plus cher que celles qui sont en vigueur en temps normal.

D'autant plus que cette ordonnance va perdurer beaucoup plus longtemps dans le temps, contrairement à bon nombre de textes pris pour faire face à cette crise, dans la mesure où elle prévoit qu'elle continuera à s'appliquer à tous les contrats conclus durant cette période même après la fin de l'état d'urgence.

2.3. Suspendre une partie du droit en vigueur durant la période de crise sanitaire et au-delà, durant quatre mois

2.3.1. Suspendre l'obligation de transmettre le rapport annuel sur les marchés publics au conseil d'administration pour les organismes privés Hlm (Sociétés coopératives et ESH) quatre mois après la fin de la période de crise sanitaire

En vertu du dernier alinéa de l'article R. 433-6 du CCH, les organismes privés Hlm ont l'obligation de transmettre un rapport annuel sur l'exécution des marchés publics. Cette obligation étant très chronophage, il est recommandé de la suspendre jusqu'à nouvel ordre.

Article R. 433-6 du CCH :

« Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la

composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du Code de la commande publique. »

« Ces mêmes marchés font en outre l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme ou de la société d'économie mixte. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. »

2.3.2. Suspending la publication des modifications des marchés publics quatre mois après la fin de la période de crise sanitaire

Aux termes de l'article R. 2194-10 du Code de la commande publique, les modifications apportées aux marchés publics passés selon une procédure formalisée doivent faire l'objet d'une publication au *JOUE*. Compte tenu des circonstances, de nombreux organismes Hlm vont devoir apporter des modifications à leurs marchés pour faire face à ces nouveaux enjeux, il est donc proposé de suspendre cette obligation qui est chronophage.

Article R. 2194-10 du Code de la commande publique :

« Dans les cas prévus aux articles R. 2194-2 et R. 2194-5, lorsque le marché a été passé selon une procédure formalisée, l'acheteur publie un avis de modification. Cet avis est publié au *Journal officiel de l'Union européenne* dans les conditions fixées aux articles R. 2131-19 et R. 2131-20, conformément au modèle fixé par le règlement de la Commission européenne établissant les formulaires standards pour la publication d'avis dans le cadre de la passation de marchés. »

2.3.3. Suspending la publication des données essentielles des marchés publics et des contrats de concession

Les organismes Hlm ont l'obligation de publier les données essentielles de leurs marchés publics au plus tard deux mois à compter de la date de notification du marché public au titulaire et en cas de modifications du marché public au plus tard deux mois à compter de la date de notification de la modification du marché public.

Il en va de même pour les contrats de concession lors de leur notification avant le début d'exécution du contrat, en cas de modification dans le délai de deux mois à compter de la date de notification de la modification du contrat de concession et lors de l'exécution du contrat de concession, au plus tard deux mois à compter de la fin de chaque année d'exécution du contrat de concession. (Cf. l'article 4 à 6 de l'arrêté du 22 mars 2019 relatif aux données essentielles dans la commande publique.)

Ces obligations sont très chronophages, c'est pourquoi il est proposé de les suspendre durant la crise sanitaire.

Article R. 2196-1 du Code de la commande publique :

« L'acheteur offre, sur son profil d'acheteur, un accès libre, direct et complet aux données essentielles des marchés répondant à un besoin dont la valeur est égale ou supérieure à 40 000 euros hors taxes. »

« Un arrêté du ministre chargé de l'économie qui figure en annexe au présent code fixe la liste de ces données essentielles ainsi que les modalités de leur publication. »

« Les dispositions du présent article sont également applicables aux marchés conclus en application de l'article R. 2122-8 dont la valeur est égale ou supérieure à 25 000 euros hors taxes. Toutefois, pour ces mêmes marchés, l'acheteur peut satisfaire à cette obligation d'information en publiant au cours du

premier trimestre de chaque année, sur le support de son choix, la liste de ces marchés conclus l'année précédente. Cette liste mentionne l'objet, le montant hors taxes et la date de conclusion du marché ainsi que le nom de l'attributaire et son code postal s'il est établi en France, ou le pays de son principal établissement, s'il n'est pas établi en France. »

Arrêté du 22 mars 2019 relatif aux données essentielles dans la commande publique :

Article 4 :

« I. - Les données essentielles des marchés publics mentionnées au I de l'article 1^{er} sont mises à disposition sur le profil d'acheteur au plus tard deux mois à compter de la date de notification du marché public au titulaire. »

« II. - Les données essentielles des contrats de concession mentionnées au I de l'article 2 sont mises à disposition sur le profil d'acheteur avant le début d'exécution du contrat. »

Article 5 :

« I. - Les données essentielles relatives aux modifications des marchés publics mentionnées au II de l'article 1^{er} sont mises à disposition sur le profil d'acheteur au plus tard deux mois à compter de la date de notification de la modification du marché public. »

« II. - Les données essentielles relatives aux modifications des contrats de concession mentionnées au III de l'article 2 sont mises à disposition sur le profil d'acheteur au plus tard deux mois à compter de la date de signature de la modification du contrat de concession. »

Article 6 :

« Les données relatives à l'exécution des contrats de concession mentionnées au II de l'article 2 sont mises à disposition sur le profil d'acheteur au plus tard deux mois à compter de la fin de chaque année d'exécution du contrat de concession. »

2.3.4 Autoriser le dé plafonnement du montant des avenants

Aux termes de l'article R. 2194-8 du Code de la commande publique, les avenants des marchés publics passés selon une procédure formalisée ne peuvent légalement être supérieurs à 10 % du montant du marché initial pour les marchés de services et de fournitures ou à 15 % du montant du marché initial pour les marchés de travaux. Il est proposé de dé plafonner les montants des avenants afin de faire face aux circonstances exceptionnelles qui vont conduire dans certains cas à augmenter les prestations figurant dans les marchés publics pour faire face à la crise.

Article R. 2194-8 :

« Le marché peut être modifié lorsque le montant de la modification est inférieur aux seuils européens qui figurent dans l'avis annexé au présent code et à 10 % du montant du marché initial pour les marchés de services et de fournitures ou à 15 % du montant du marché initial pour les marchés de travaux, sans qu'il soit nécessaire de vérifier si les conditions prévues à l'article R. 2194-7 sont remplies. Les dispositions de l'article R. 2194-4 sont applicables au cas de modification prévue au présent article. »

2.3.5. Suspendre les obligations issues du Code des relations entre le public et l'administration

Sur la base de ce Code, les soumissionnaires aux marchés publics ont le droit de demander la communication d'un document administratif et pas seulement un document lié à la passation des marchés publics.

Pour rappel, les organismes privés Hlm sont soumis aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration et à la CADA lorsqu'ils construisent ou gèrent des logements sociaux.

Dans cette affaire, le CE estime que « si cette société revêt la forme d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré et

constituait ainsi un organisme de droit privé, elle n'en remplit pas moins, eu égard notamment à son objet et au contrôle de l'administration auquel elle est soumise, une mission de service public, qu'ainsi M^{me} X... avait droit à la communication des documents administratifs se rapportant à l'activité de service public de cette société. » (CE du 31 juillet 1992, n° 102487)

Focus sur l'application du Code des relations entre l'administration et les administrés en présence d'un lien avec la mission de service public d'un OPH et notamment, ci-joint, l'extrait du dernier rapport de la CADA sur le sujet :

La commission considère que :

Les documents sollicités sont le rapport amiante, établi à la suite de l'intervention du 29 janvier 2016, portant sur les parties privatives de l'appartement X, ainsi que les documents attestant que toutes les précautions nécessaires ont été prises avant la réalisation des travaux dans les parties communes du bâtiment D (travaux ascenseur et monte-charge pharmacie), notamment en matière d'amiante, en application des dispositions des articles L. 1334-12-1, L. 1334-17 et R. 1334-14 du Code de la santé publique.

Les dispositions de l'article L. 1334-12-1 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique mentionnées par le requérant prévoient que les propriétaires des immeubles bâtis y font rechercher la présence d'amiante et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante ».

Ainsi, ces documents nécessaires pour protéger la population contre les risques liés à la présence de poussière d'amiante dans l'air à l'intérieur d'immeubles bâtis ne portent pas sur l'exécution de contrats de droit privé mais sont produits dans le cadre de l'exécution d'un service public, dans les conditions et selon des procédures qu'imposent au bailleur social les articles L. 441-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ils constituent des documents administratifs communicables en application de l'article L. 300-2 du Code des relations entre le public et l'administration, sous réserve, le cas échéant, de l'occultation préalable des mentions nominatives concernant des tiers en application des dispositions précitées des articles L. 311-6 et L. 311-7 du Code des relations entre le public et l'administration (TA de Paris, 1713705/5-2, 31 mai 2018 ; confirmé par CE, n° 422569, B, 7 juin 2019).

Il est donc proposé de suspendre l'application dudit code durant la période de crise dans la mesure où sa mise en œuvre nécessite de nombreuses ressources pour y répondre.

2.3.6. Suspendre l'obligation de transmettre les marchés publics au contrôle de légalité

En application de l'article R. 2182-5 du Code de la commande publique, les marchés publics passés par les Offices Publics de l'Habitat doivent être transmis au représentant de l'État pour l'exercice du contrôle de légalité lorsque leur montant est au moins égal à un seuil défini par décret. Ce seuil est fixé à l'article D. 2131-5-1 du CGCT, il s'agit du seuil applicable aux marchés publics et aux contrats de la commande publique, il correspond, en principe, au seuil européen de procédure formalisée pour les marchés de fournitures et de services passés par les pouvoirs adjudicateurs autres que les autorités publiques centrales. À ce jour, le seuil est porté à 214 000 euros H.T.

Dans les conditions d'urgence, supprimer cette étape permettrait de gagner un temps précieux.

Article R. 2182-5 du Code de la commande publique :

« Les marchés des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics prennent effet à la date de réception de la notification du marché au titulaire sous réserve du respect des dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives au contrôle de légalité. »

2.3.7. Autoriser la non-application des pénalités de retard aux pouvoirs adjudicateurs

Pour rappel, le délai de paiement ne peut excéder 30 jours pour les Offices Publics de l'Habitat en application de l'article R. 2192-10 du Code de la commande publique et 60 jours pour les organismes privés Hlm (société coopérative et SA d'Hlm) en application du II de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-503 du 7 juin 2004 portant transposition de la directive 80/723/CEE relative à la transparence des relations financières entre les États membres et les entreprises publiques. Le défaut de paiement dans les délais prévus fait courir de plein droit, et sans autre formalité, des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire.

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de 8 points de pourcentage. Par ailleurs, les sanctions en cas de retard de paiement sont renforcées par l'instauration d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 euros, en sus des intérêts moratoires.

En conséquence, au-delà du délai, les intérêts moratoires ainsi que les frais de recouvrement sont dus et doivent être versés, que le titulaire du marché les ait réclamés ou non.

Il est donc proposé par souci d'équité avec les titulaires des marchés publics de ne pas appliquer les intérêts moratoires ainsi que les frais de recouvrement aux pouvoirs adjudicateurs en cas de retard dans les délais de paiement.

Article L. 2192-12 du Code de la commande publique :

« Le retard de paiement est constitué lorsque les sommes dues au créancier, qui a rempli ses obligations légales et contractuelles, ne sont pas

versées par le pouvoir adjudicateur à l'échéance prévue au marché ou à l'expiration du délai de paiement. »

Article L. 2192-13 du Code de la commande publique :

« Dès le lendemain de l'expiration du délai de paiement ou de l'échéance prévue par le marché, le retard de paiement fait courir, de plein droit et sans autre formalité, des intérêts moratoires dont le taux est fixé par voie réglementaire.

« Il ouvre droit, dans les conditions prévues à la présente sous-section, à des intérêts moratoires, à une indemnité forfaitaire et, le cas échéant, à une indemnisation complémentaire versés au créancier par le pouvoir adjudicateur.

« Le retard de paiement donne lieu, de plein droit et sans autre formalité, au versement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé par voie réglementaire.

« Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa précédent, le créancier peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification. »

Article L. 2192-14 du code de la commande publique :

« Toute renonciation au paiement des intérêts moratoires est réputée non écrite. »

Article R. 2192-32 du Code de la commande publique :

« Les intérêts moratoires courent à compter du lendemain de l'expiration du délai de paiement ou de l'échéance prévue par le marché jusqu'à la date de mise en paiement du principal incluse. »

Article R. 2192-33 du Code de la commande publique :

« Les intérêts moratoires appliqués aux acomptes ou au solde sont calculés sur le montant total de l'acompte ou du solde toutes taxes comprises,

diminué de la retenue de garantie, et après application des clauses d'actualisation, de révision et de pénalisation. »

Article R. 2192-34 du Code de la commande publique :

« En cas de désaccord sur le montant d'un acompte ou du solde, le paiement est effectué dans les délais fixés aux articles R. 2192-10 et R. 2192-11 sur la base provisoire des sommes admises par le pouvoir adjudicateur. Lorsque les sommes ainsi payées sont inférieures à celles qui sont finalement dues au créancier, celui-ci a droit à des intérêts moratoires calculés sur la différence. »

Article D. 2192-35 du Code de la commande publique :

« Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros. »

Article R. 2192-36 du code de la commande publique :

« Les intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement sont payés dans un délai de quarante-cinq jours suivant la mise en paiement du principal. »

2.3.8. Suspendre l'obligation de motiver les lettres de rejet

Dans le cadre de la passation des procédures formalisées, l'acheteur a l'obligation de motiver les rejets des candidatures et des offres. Compte tenu des circonstances, il est recommandé de suspendre ses obligations chronophages et pouvant donner lieu à des contentieux en cas d'erreur dans la rédaction des motifs des rejets.

Article R. 2181-3 du Code de la commande publique :

« La notification prévue à l'article R. 2181-1 mentionne les motifs du rejet de la candidature ou de l'offre. Lorsque la notification de rejet intervient après l'attribution du marché, l'acheteur communique en outre :

- 1° Le nom de l'attributaire ainsi que les motifs qui ont conduit au choix de son offre ;
- 2° La date à compter de laquelle il est susceptible de signer le marché dans le respect des dispositions de l'article R. 2182-1. »

Article R. 2181-4 du Code de la commande publique :

« À la demande de tout soumissionnaire ayant fait une offre qui n'a pas été rejetée au motif qu'elle était irrégulière, inacceptable ou inappropriée, l'acheteur communique dans les meilleurs délais et au plus tard quinze jours à compter de la réception de cette demande :

- « 1° Lorsque les négociations ou le dialogue ne sont pas encore achevés, les informations relatives au déroulement et à l'avancement des négociations ou du dialogue ;
- « 2° Lorsque le marché a été attribué, les caractéristiques et les avantages de l'offre retenue. »

2.3.9. Suspendre le délai de *standstill*

Le délai de *standstill*, ou délai de suspension, est un délai suspensif entre l'envoi des lettres de rejet et la notification du marché afin de permettre aux soumissionnaires non retenus, le cas échéant, un recours en justice. Les marchés publics ne peuvent être notifiés qu'à l'issue de cette période sous peine d'une sanction financière de 20 000 euros. Afin de raccourcir les délais de démarrage des prestations, il est proposé de suspendre cette obligation durant la crise sanitaire.

En effet, le Conseil d'État dans une décision en date du 25 janv. 2019 (n° 423159 : *JurisData* n° 2019-000856) rappelle que lorsqu'il constate que le pouvoir adjudicateur a signé un marché en méconnaissance de la suspension résultant de l'introduction d'un référé précontractuel, sans pour autant que le marché ne soit entaché d'une illégalité, le juge des référés contractuels inflige une pénalité financière d'un montant de

20 000 euros évaluée au vu de l'ensemble des circonstances de l'espèce et notamment du caractère plus ou moins délibéré du comportement du pouvoir adjudicateur et de la plus ou moins grande capacité de ce dernier à connaître et à mettre en œuvre ses obligations.

Lors de l'audience, le rapporteur public a indiqué qu'il s'agissait d'une condamnation symbolique, espérant qu'elle dissuade d'autres acheteurs de s'adonner à cette pratique.

Article R. 2182-1 du Code de la commande publique :

« Pour les marchés passés selon une procédure formalisée, un délai minimal de onze jours est respecté entre la date d'envoi de la notification prévue aux articles R. 2181-1 et R. 2181-3 et la date de signature du marché par l'acheteur. »

« Ce délai minimal est porté à seize jours lorsque cette notification n'a pas été transmise par voie électronique. »

Annexe 12

Contribution de la Mission Europe sur la rénovation des bâtiments dans le cadre du Pacte vert européen

1. La rénovation des bâtiments, un moteur du plan de relance européen

La Commission européenne s'est donnée comme objectif de permettre à l'Union européenne de devenir neutre en carbone d'ici 2050. Afin de concrétiser cette ambition, elle a adopté une feuille de route, le Pacte vert européen, qui concerne différents domaines comme l'énergie, l'industrie durable, l'agriculture, la mobilité, la pollution, l'économie circulaire et la construction et la rénovation. Concernant ce dernier thème, qui intéresse directement le secteur du logement social, la Commission proposera une « Vague de rénovation », qui sera précisée en septembre 2020.

Cette vague de rénovation sera un des piliers du plan de relance européen, en s'appuyant sur les instruments financiers européens existant dont

la politique de cohésion (le FEDER en particulier) et Invest EU (ex plan Juncker).

Le logement social au niveau européen étant identifié comme un secteur clé du projet de la « vague de rénovation », l'Union sociale pour l'habitat souhaite prendre part au débat et formuler ses propositions à la Commission européenne.

2. Propositions du Mouvement Hlm

Le logement social au niveau européen étant identifié comme un secteur clé du projet de la « vague de rénovation » par la Commission, l'Union sociale pour l'habitat souhaite prendre part au débat et formuler ses propositions, en conformité avec le Plan Hlm Qualité de vie :

Voici les quatre champs d'actions identifiés pour l'avenir :

1^{er} champ d'actions : Faire de la réhabilitation bas carbone des logements une priorité européenne avec la définition d'objectifs pluriannuels, à partir des stratégies nationales bas carbone

- Créer les conditions de la massification de la rénovation avec une approche coût/avantage par le bilan carbone global sur le cycle de vie des bâtiments.
- Mobiliser massivement les fonds européens dans les régions (en particulier le FEDER), les prêts de la Banque européenne d'investissement et le programme Invest EU (en particulier les garanties) avec pour objectif de soutenir ces projets de façon massive.
- Mettre en place un observatoire européen de la réhabilitation bas carbone.

2^e champ d'actions : Accompagner l'assurance d'une responsabilité sociétale partagée de l'ensemble des acteurs

- Favoriser la création d'emplois, la montée en compétence et leur maintien de l'activité des filières « rénovation bas carbone » des bâtiments.
- Transformer l'amélioration de la performance bas carbone en amélioration du pouvoir d'achat pour les locataires.
- Accompagner la bonne appropriation des bâtiments bas carbone par les usagers et limiter les effets rebonds.

3^e champ d'actions : Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'élaboration et la conduite des rénovations bas carbone

- Soutenir et développer la création de filières régionales européennes de construction en application des principes de l'économie circulaire.

- Favoriser l'expérimentation européenne à grande échelle en matière de construction et de réhabilitation bas carbone intégrant les principes de l'économie circulaire et préparer les nouvelles réglementations.

4^e champ d'actions : Assurer un approvisionnement énergétique décarboné

- Assurer un approvisionnement énergétique décarboné à coût maîtrisé aux locataires Hlm.
- Faciliter le développement des énergies décentralisées et l'autoconsommation collective.

Annexe 13

Contribution de la Mission Outre-mer – Relancer durablement la politique publique de l’habitat dans les outre-mer

1. Des territoires en développement, une géographie multiforme et une acuité de la politique du logement dans les outre-mer

Le développement économique et social des régions et collectivités d’outre-mer est contraint par de nombreuses difficultés structurelles liées à la réalité de leurs enjeux d’aménagement des territoires, dans un contexte de crise de l’offre persistante et particulièrement de l’offre de logements décents à coûts abordables. Ces territoires connaissent par ailleurs des géographies particulières et, selon leurs localisations, des phénomènes de pression liés à d’importants flux migratoires (Mayotte, Guyane).

Dans le secteur de l’habitat, la question du logement pour les ménages aux revenus modestes et très modestes est centrale : **80 % de la population est éligible au logement social, les deux tiers des ménages concernés disposent de ressources qui les rendent éligibles à un logement très social.**

Malgré l’action conjuguée des collectivités, de l’État, des financeurs et des organismes de logement social, les besoins de logements à coût abordable restent encore élevés (déficit estimé à un minimum de 60 000 logements dans les seuls DROM, près de 75 000 logements pour l’ensemble des territoires) dans un contexte de persistance d’habitat indigne et de nécessaire réhabilitation du parc ancien, tant public que privé.

C’est dans ce contexte qu’intervient la crise sanitaire de la Covid-19 qui connaît ici, autant

– voire plus – qu’ailleurs, des conséquences dramatiques sur le fonctionnement de l’économie qui reste pour l’essentiel sensible à l’évolution de la conjoncture du secteur du tourisme comme ressource externe mais aussi à l’évolution du poids de la commande publique dans l’activité économique locale.

a) La Covid-19 : ampleur et conséquences d’une pandémie qui aggrave de nombreux tensions et blocages dans le secteur du BTP et de la construction de logements

Le contexte général du secteur de la construction dans les territoires ultramarins se caractérise ces dernières années par une baisse sensible de l’offre de logements à coût abordable, une tendance haussière des prix des terrains et des coûts de construction, les difficultés des bailleurs sociaux à contenir les loyers de sortie des opérations face à une demande marquée par des profils de ménages aux ressources très modestes.

Les résultats du Plan Logement outre-mer de la période 2015–2019 sont bien en-deçà des objectifs et notamment de livrer (en neuf et en réhabilitation) 10 000 logements par an. Le nouveau Plan Logement outre-mer (2019–2022) signé l’année dernière semble marquer le pas de l’avis des organismes de logement social et de nombreux partenaires.

L’une des principales difficultés reste liée à l’insuffisance d’une offre foncière aménagée et équipée, compatible avec les équilibres des programmes immobiliers destinés aux ménages aux ressources modestes pour les opérateurs constructeurs et gestionnaires de logements

sociaux. Une autre porte sur la nécessité d'une gouvernance locale de la dynamique d'aménagement – construction immobilière en étroite relation avec les opérateurs. La faiblesse de ce bilan est encore plus marquée pour le parc privé d'habitat ancien dégradé.

b) Des collectivités locales confrontées à la faiblesse des moyens d'intervention, un système d'acteurs et de financement en pleine évolution

Cependant, face à l'ampleur des besoins de logements, malgré la faiblesse de leurs moyens, les collectivités ultramarines, en partenariat étroit avec l'État et les organismes de logement social, ont engagé ces dernières années de très nombreux programmes de logements sociaux tant en locatif qu'en accession sociale.

Cette dynamique a permis l'émergence d'un parc locatif social significatif dans l'offre en outre-mer ; il représente aujourd'hui près de 165 000 logements et pèse 21 % du total des résidences principales pour ces régions (15 % en métropole) réparti entre une vingtaine d'organismes de logement social (OLS). Le parc des OLS reste pourtant insuffisant face à une demande soutenue, et d'importants besoins sont toujours d'actualité, notamment dans les territoires les plus dynamiques du point de vue démographique (Réunion, Guyane et Mayotte).

Deux groupes totalisent l'essentiel du parc locatif social en outre-mer : Action Logement et CDC Habitat avec, pour la Caisse des Dépôts, l'évolution de la gouvernance des sociétés immobilières d'outre-mer, les SIDOM.

C'est également le mode de financement du logement social qui a connu ces deux dernières années une mutation entraînant une réelle complexité : la quotité des subventions liées à la ligne budgétaire unique a baissé (et sa consommation rendue plus difficile), le recours à la défiscalisation a augmenté, la part des prêts Caisse des Dépôts a diminué. Dans ce contexte, les

contributions de CDC Habitat et d'Action Logement, notamment dans le cadre du PIV Outre-mer (1,5 milliard d'euros pour les DOM), apparaissent être une réelle opportunité pour améliorer durablement l'équilibre des opérations des OLS, voire des programmes Cœur de ville et NPNRU. Cette évolution des sources de financement du logement social pose d'emblée la question de leur cohérence et de leur efficacité et donc celle d'une réelle mutualisation de ces moyens financiers nécessaires aux outre-mer.

2. Réussir la relance du secteur de l'habitat outre-mer

C'est dans ce contexte que l'Union sociale pour l'habitat a initié une démarche de concertation avec les partenaires de la politique publique de l'habitat en outre-mer autour de la relance du secteur.

Il ne s'agit pas de promouvoir la réalisation d'un énième Plan Logement outre-mer mais, de manière plus pragmatique, d'identifier les principales mesures de relance de la construction et la réhabilitation des programmes de logements sociaux, et plus largement du secteur de l'habitat, d'identifier et lever les freins (administratifs, réactivité des donneurs d'ordre publics, simplification dans la mobilisation des moyens financiers existants...) et de favoriser les logiques partenariales opérationnelles au plan local, y compris à travers les programmes des opérateurs et organismes nationaux (ANRU, ANAH, PIV, ACV...).

Ces mesures devront mobiliser d'abord et au plus vite les moyens existants et les potentiels disponibles pour relancer les commandes prévues dans des délais courts, engager des adaptations administratives au plan national et local...

Plusieurs partenaires (État, Banque des Territoires – Caisse des Dépôts, Action Logement) ont répondu favorablement à cette initiative et des rencontres avec les partenaires ont d'ores et déjà eu lieu et continuent tout au long des mois de juillet et août.

Enfin, une attention particulière est également portée au projet de loi de finances 2021 et aux propositions législatives à venir pour renforcer les conditions de réussite de la relance du logement social outre-mer ; il en est de même pour

les travaux que le nouveau Gouvernement entend conduire, pour l'outre-mer, dans le cadre d'un plan de relance national tel qu'annoncé par le Premier ministre.

Photos
Pierre-Yves Brunaud

Design graphique
Luciole

Impression
DEJA LINK

Conception et coordination
USH, Direction de la Communication





14, rue Lord-Byron
75384 Paris Cedex 08
01 40 75 78 00