

Crise du coronavirus Covid-19 : les propositions du Mouvement Hlm pour accompagner et relancer l'activité

Le Mouvement Hlm a fait part, mardi 14 avril, au ministre de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, de ses propositions sur la reprise et la relance de l'activité dans le secteur du logement social. L'Union sociale pour l'habitat rend aujourd'hui publiques ses propositions, établies autour de deux temps : la reprise de l'activité, et la relance de celle-ci dans le contexte de la crise économique qui s'annonce.

Il a également fait part dans le cadre du CNH, le 10 avril dernier, de plusieurs **propositions à court et moyen terme pour l'accès et le maintien dans un logement décent des ménages aux revenus modestes.**

A ce titre, le Mouvement Hlm rappelle que l'ensemble des organismes Hlm a fait de l'accompagnement social et individualisé une priorité renforcée dans la période. Il propose que les **Fonds de Solidarité Logement (FSL)** soient abondés par l'État, que leurs publics bénéficiaires et critères d'octroi soient élargis. Plus structurellement l'USH demande la **revalorisation de l'APL** au-delà de l'inflation au moins en 2020 et 2021, a minima pour revenir sur la baisse de 5€ décidée à l'été 2017 et jamais rattrapée et que la **production de logements très sociaux (PLAI)** soit renforcée dès à présent et au moins pour les 3 années. L'USH indique également, dans le cadre de cette contribution au CNH, qu'en ce qui concerne le parc privé, si la sécurisation des propriétaires privés est utile pour permettre l'accès et le maintien des personnes modestes au sein du parc locatif privé, elle doit s'accompagner d'outils tels que **l'encadrement des loyers.**

S'agissant de la **reprise de l'activité économique**, le Mouvement Hlm propose :

- La **définition au niveau régional des chantiers prioritaires dans leur redémarrage**, dans le cadre du dialogue qui est organisé sous l'égide du préfet entre la filière BTP, l'État, les maîtres d'ouvrage. Il sera naturellement vigilant à ce que les chantiers sous maîtrise d'ouvrage Hlm soient traités équitablement et ne souffrent pas de retards plus importants que ceux d'autres maîtrises d'ouvrage, notamment des collectivités locales ;
- **Une évaluation « théorique et in situ » des surcoûts, et la recherche d'une juste répartition** de ces derniers rendue possible par un refinancement de la maîtrise d'ouvrage et un allègement fiscal. L'USH a mis en place **un groupe de travail de directeurs du patrimoine d'organismes Hlm** pour évaluer les surcoûts pour la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, à partir d'une approche théorique, mais aussi de quelques chantiers qui redémarrent et qui ont été identifiés en régions. Le Mouvement Hlm propose de **partager ces travaux avec la FFB, la CAPEB et l'ensemble des acteurs du secteur ;**
- La mobilisation spécifique d'une enveloppe d'agrément 2020 **pour permettre des achats de logements en cours de finalisation ou livrés dans des opérations privées en cours qui connaîtraient des difficultés.**

Pour participer à la relance de l'activité, le Mouvement Hlm propose un plan sur 3 ans en production neuve et en réhabilitation. Ce plan doit pouvoir permettre de préserver près de 500 000 emplois dans le secteur par **la production de plus de 300 000 logements et l'amélioration de 400 000 logements.** Sa réussite dépend de la capacité des entreprises du bâtiment et de leurs sous-traitants et fournisseurs à faire face à la demande. 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 PLA1 et PLUS, la massification de l'amélioration de la qualité des logements et le maintien d'un haut niveau d'ambition pour la rénovation urbaine.

Ce plan de relance – qui s'appuie majoritairement sur des dispositifs nationaux mais qui seront utilement complétés par des dispositifs de relance européens, notamment en termes de rénovation – est bâti autour de cinq axes :

1. Simplifier et alléger :

- **En allégeant les règles de la commande publique** afin d'accélérer la production de logements sous maîtrise d'ouvrage Hlm et de privilégier les entreprises locales ;
- **En facilitant la délivrance des permis de construire** dans des délais encadrés sans renoncer aux prescriptions liées à la sécurité et à l'environnement, en autorisant les préfets à accorder des permis dérogatoires aux règles architecturales locales ;
- **En évitant des surcoûts non essentiels** par la prorogation des Diagnostics de Performance Energétique périmés en 2020 jusqu'à la fin du plan de relance (3 ans), le gel de l'obligation d'installation de douches sans ressaut, la possibilité d'accorder une dérogation concernant l'individualisation des frais de chauffage (IFC) aux organismes Hlm justifiant d'un DPE satisfaisant.

2. Gagner en agilité et rendre possible une stratégie de régulation des prix à l'échelle régionale :

- **En déconcentrant les agréments au niveau régional et sur 3 ans ;**
- **En numérisant et dématérialisant** l'instruction des agréments ;
- En mobilisant les Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour définir des chartes de **maîtrise des prix** en VEFA 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. Considérer fiscalement le logement comme un bien de première nécessité :

- **En rétablissant le taux de TVA réduit sur tous les investissements des organismes Hlm**, dans la production neuve pour répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et dans la rénovation pour continuer d'adapter le parc aux besoins des locataires actuels et futurs ;
- **En renforçant la production de logements locatifs très sociaux (PLAI)** par un retour de l'État dans le financement des aides à la pierre via le Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

4. Concentrer les énergies, en reportant quelques-unes des échéances de la loi ELAN, relatives aux regroupements, aux Conventions d'utilité sociale (CUS) et à la gestion en flux des attributions, impliquant un dialogue local rendu difficile par le report des élections municipales ;

5. Restaurer les marges de manœuvre des organismes Hlm et apporter un financement pérenne pour accélérer le renouvellement du parc Hlm :

- **En consolidant la santé financière du secteur Hlm et de ses capacités d'autofinancement** par la suppression de la RLS et le renforcement de l'effectivité des aides de taux de la CDC par baisse du taux plancher du livret A de 0,5% à 0,25% en cohérence avec les prévisions en termes d'inflation et de taux de marché, et le réexamen du taux de commissionnement des établissements bancaires ;
- En accélérant le lancement des projets de rénovation urbaine, **en amplifiant le traitement des quartiers les plus sensibles**, et en augmentant le financement de l'Agence nationale de rénovation urbaine pour pouvoir porter une ambition plus forte dans certains quartiers ;
- En permettant aux bailleurs de lancer hors ANRU des « **plans Qualité de vie** », en renforçant la rénovation énergétique et l'accompagnement de restructurations du parc existant par la mobilisation de subventions en faveur de la rénovation du parc ;
- **En soutenant résolument les acteurs de l'accession sociale** pour donner à chacun la possibilité de construire son avenir et un parcours résidentiel vers l'accession sociale avec notamment le maintien et le doublement du prêt à taux zéro sur l'ensemble du territoire au-delà du 31 décembre 2021, le versement d'une prime exceptionnelle à l'achat de 15 000 euros sous conditions et en encourageant les **innovations de foncières** de type Office foncier solidaires (OFS).

Pour Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, « *ce plan, est une première étape de réflexion que nous avons voulu formuler tôt pour être au rendez-vous et participer à l'effort collectif. Ambitieux et volontaire, il doit permettre de répondre aux défis qui sont devant nous. Les organismes Hlm, en tant que donneurs d'ordre économique, seront un des acteurs de référence d'une relance de l'activité économique responsable, durable, tournée vers les besoins sociaux. Il s'agit, pour le Gouvernement, l'administration, et pour notre écosystème bancaire et productif, de rendre possibles, avec nous, les conditions de cette relance.* »

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 660 opérateurs Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (Coop'Hlm), PROCIVIS UES-AP et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. En 2018, les organismes Hlm ont mis en chantier 80 000 logements neufs et logements-foyers, en ont acquis et amélioré 5 000 et acquis sans travaux 5 500. Ils détiennent et gèrent 4,6 millions de logements locatifs et 0,3 million de logements-foyers et logent environ 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accession sociale à la propriété : 14 500 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, ils emploient 82 000 salariés. **Pour en savoir plus : www.union-habitat.org**

Contacts presse :

Joachim Soëtard / Alice Grapinet - Direction de la Communication - Tél. : 01 40 75 52 56 ou 07 64 57 85 66
[@UnionHlm](https://twitter.com/UnionHlm)