

Septembre 2020

Contribution du mouvement Hlm Hauts-de-France

# 8 propositions pour une relance responsable et solidaire en Hauts-de-France

*« Libérons les énergies et, ensemble,  
soyons audacieux dans l'action »*

avec le soutien de nos partenaires



UNION RÉGIONALE  
POUR L'HABITAT  
HAUTS-DE-FRANCE

# QUI SOMMES-NOUS ?



L'Union régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France valorise et coordonne l'action des organismes Hlm en les accompagnant dans la mise en oeuvre des politiques nationales du logement.

Elle représente également le mouvement Hlm auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat de la région, notamment au sein des instances de décisions et de réflexions régionales et infrarégionales.

L'URH s'inscrit, avec les organismes, dans les politiques territoriales de l'habitat en mobilisant, sur les territoires, ses compétences d'observation et son expertise dans le domaine du logement social.

Partageons  
les valeurs  
du mouvement Hlm  
Hauts-de-France

Responsabilité

Solidarité

Coopération

Proximité

Innovation

## **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-abris, 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'accession sociale à la propriété** en Région 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 renouvelée 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 A 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 3 ans**, du potentiel de marchés de travaux et de services.

# Et si cette **vision** devenait une réalité...

**8 milliards d'euros** sur 3 ans  
en Région Hauts-de-France

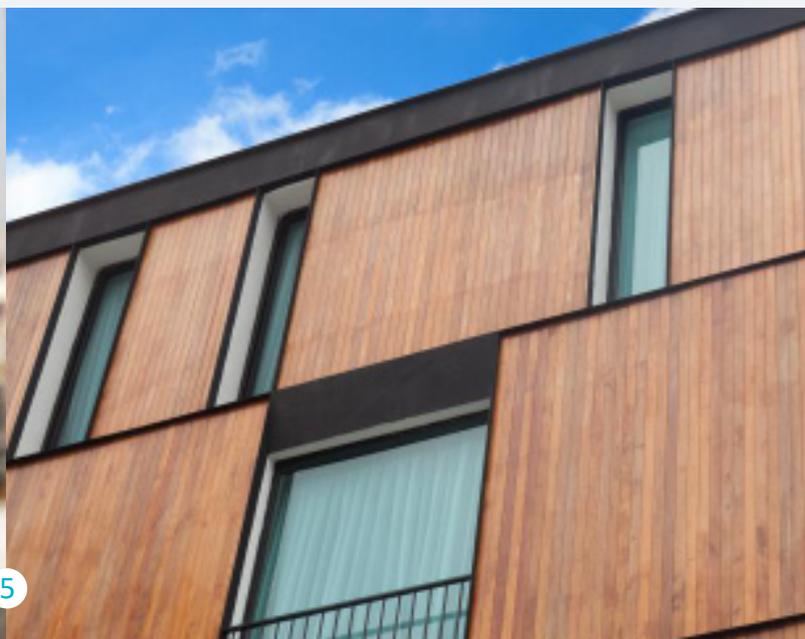
pour l'emploi, l'économie régionale et la protection des ménages modestes

## une ambition collective

- Réussir la relance en donnant la visibilité à 3 ans aux acteurs économiques
- Accélérer la transition écologique du parc de logement social
- Protéger davantage de ménages vulnérables

## 8 propositions.

Les bailleurs sociaux expriment **LES CONDITIONS POUR FAIRE.**



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 (+20%)**, là où c'est nécessaire, la **production** (ou la réhabilitation) de logements ou d'hébergements en PLAI.



DES CONDITIONS POUR FAIRE

**Créer un fond 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-abris 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 explosions, 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 par exemple).

**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 Région et mieux répondre aux besoins des territoires.

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 de ménages, taux de taxes foncières, potentiel de vente hlm, (territoires ruraux, semi-ruraux, territoires délaissés,...).

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 5 ans des investissements possibles.

Se donner les moyens d'apporter une lisibilité des volumes de travaux au tissu économique local, sur les 3 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.

« Le modèle économique uniforme du logement social a atteint ses limites depuis la loi Elan ».

- La région maritime
- L'aire métropolitaine lilloise
- Un territoire central, pôle d'équilibre régional
- Hainaut-Grande Thierache
- Les franges franciliennes et remoises



« Autant de réalités territoriales que de bassins de vie »

**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 la cadre des VEFA.

**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 qualifier l'offre en centre urbain.**



### 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 4ème 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 jusqu'à 2025, accélération des réaménagements de dettes, libération des PHBB, ...

**Instaurer un taux réduit unique de TVA** pour développer le logement social, bien de 1ère 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 les périmètres d'intervention des EPF** afin de couvrir le territoire régional, et déployer les dispositifs fonciers favorables : **charge foncière EPF minorée, financement de 100% des coûts de dépollution, ...**

Développer **les enveloppes pluri-annuelles CDC**.

**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 VEFA** 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.

## Et si nous décidions de « booster » l'accès social à la propriété en Région pour stimuler le parcours résidentiel des ménages et libérer plus de logements sociaux ?

### 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'accès sociale.

### 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'Etat **pour l'accès social 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** des 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.



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 ?

## NOTRE AMBITION

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

Etre 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 urbanismes, financements fonciers,...)

## DES CONDITIONS POUR FAIRE

S'inscrire, de façon volontariste dans les politiques de relance nationale et européenne

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



DES CONDITIONS POUR FAIRE

Fluidifier le processus d'agrément des opérations neuves

En faisant évoluer les méthodes de programmations et de notifications d'enveloppes qui découragent les maîtres d'ouvrage et créent des ruptures dans leur activité : **programmation unique départementale ou régionale (tous partenaires confondus) à 3 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.

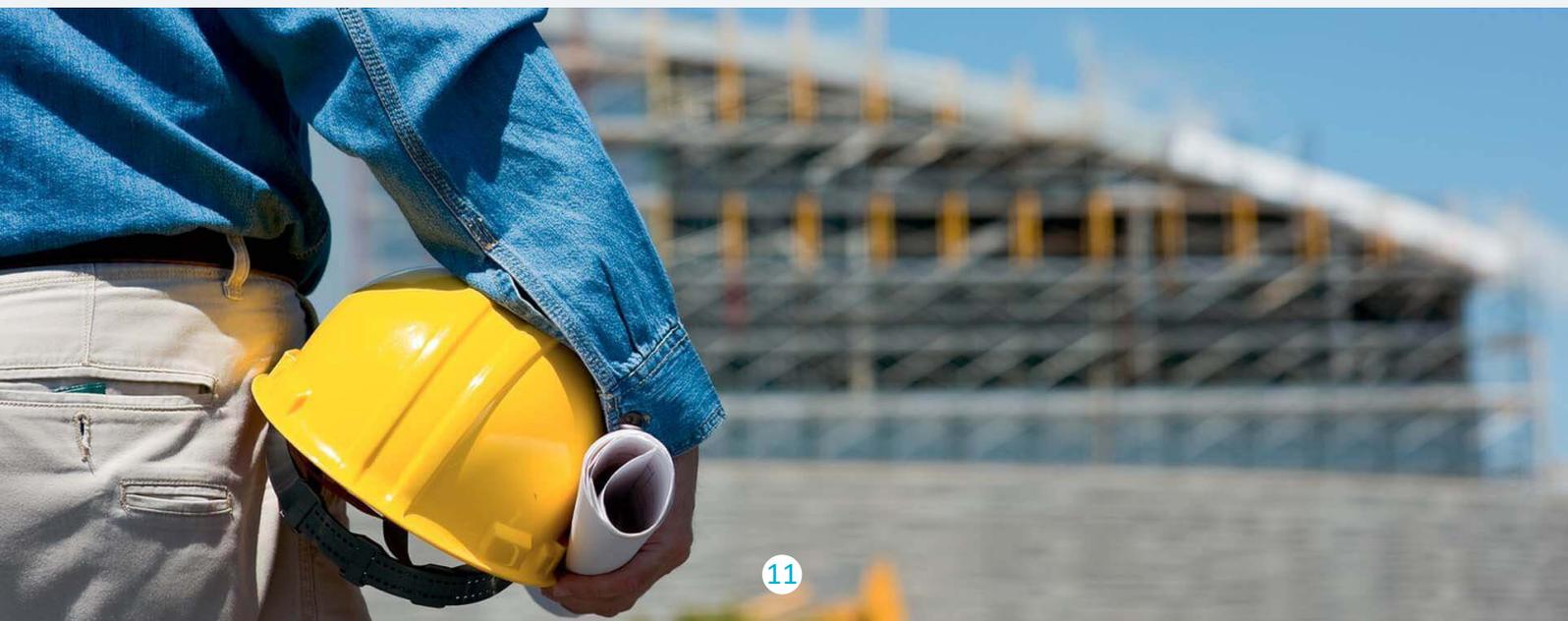
DES CONDITIONS POUR FAIRE

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 dé-conventionnement / reconventionnement (cf : PLAI vétustes vacants).



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 ?**

## 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.**

## DES CONDITIONS POUR FAIRE

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

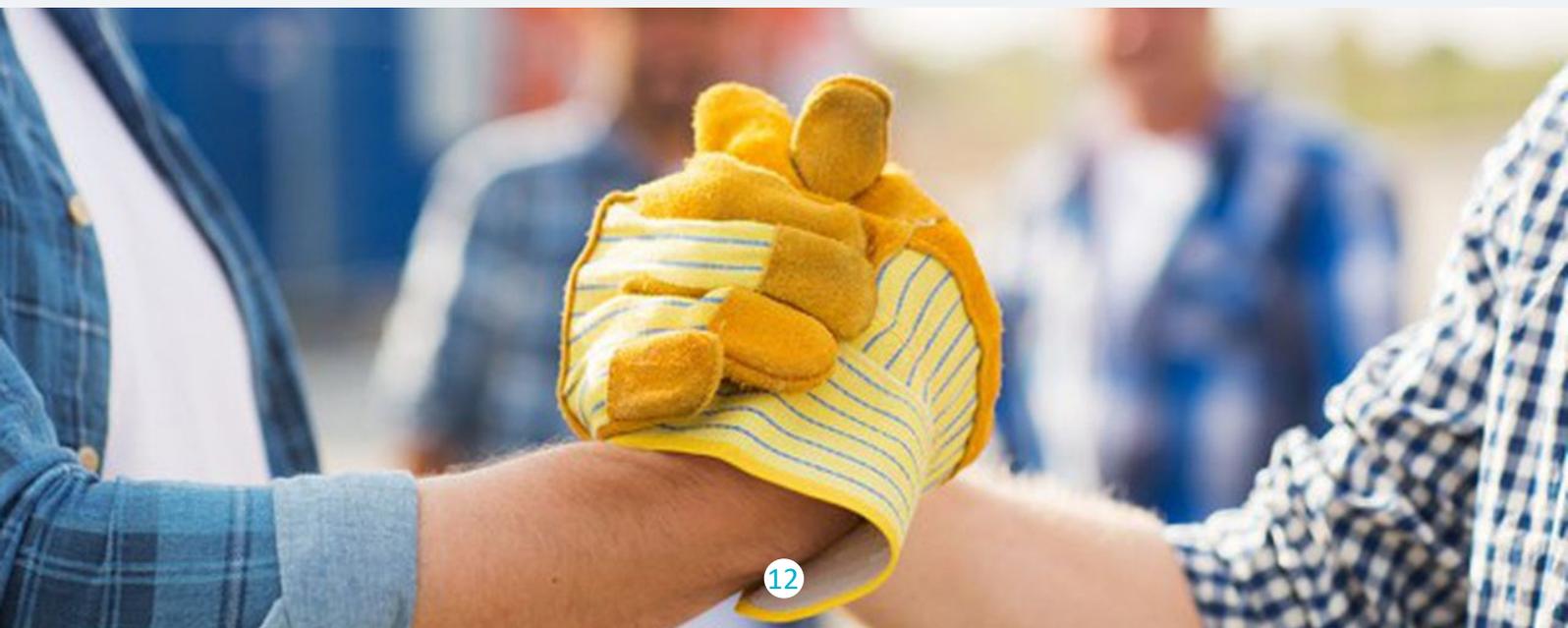
**Possibilité pour les maîtres d'ouvrage présents sur les territoires moins tendus, de faire le choix de privilégier les acteurs économiques locaux** (circuits-courts et économie circulaire) dans la commande publique.

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



**Possibilité de développer des contrats-cadre 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.**



## 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...

## 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 (défavorable 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, ...



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 ?**

## 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.

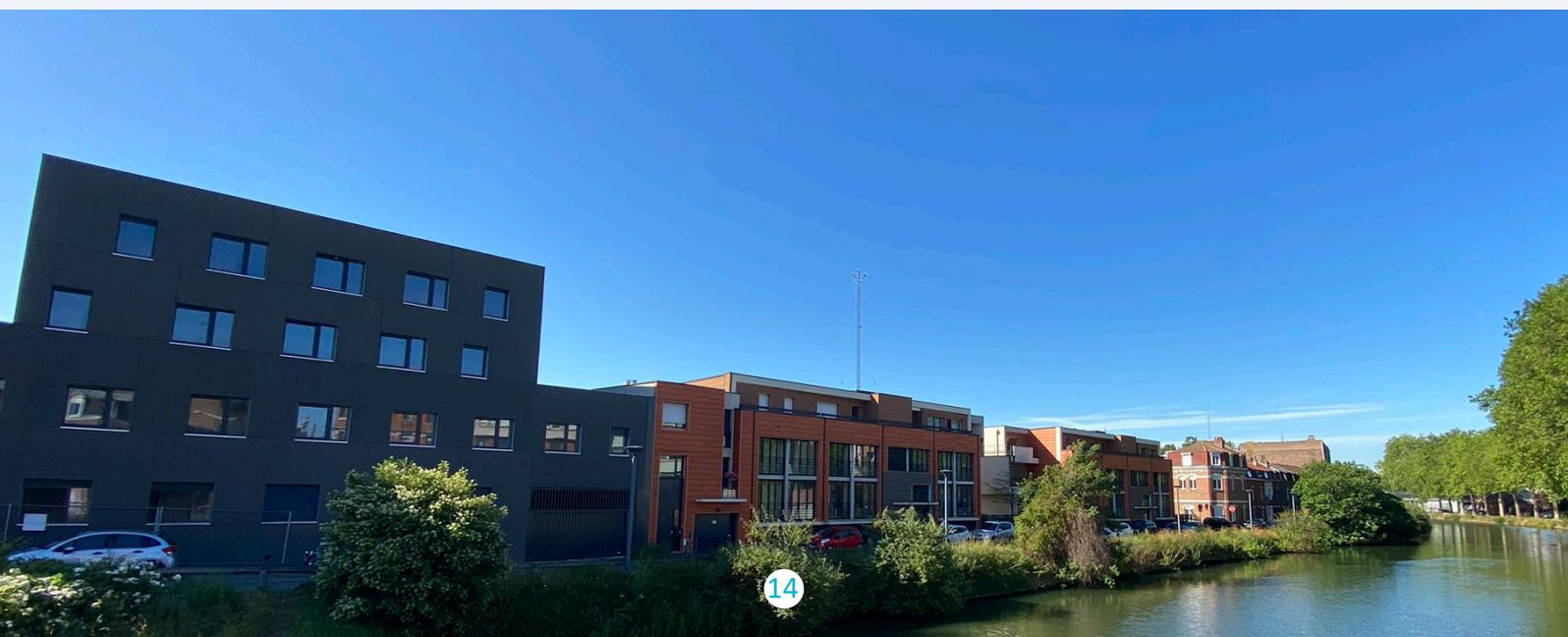
Donner le temps nécessaire aux bailleurs pour **conduire dans de bonnes conditions les réformes ambitieuses attendues.**

- **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**

## 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 3 ans.**



# Les adhérents à l'Union régionale pour l'Habitat Hauts-de-France

3F Nord-Artois

Amsom Habitat  
*Toit aussi*

Antin Résidences

Avesnoise

Baie de Somme Habitat

CDC Habitat Social (OSICA)

Clésence  
*Cap logement*  
*Le Toit Familial*  
*SACICAP Aisne Somme Oise*

Flandre Opale Habitat  
*Chacun chez soi,*  
*Maison Flandre Métropole*

Fourmies Habitat

Groupe Sambre Avesnois  
*Logis Sambre - Avesnois*

Habitat du Littoral

Habitat du Nord  
*Habitat du Nord Coop*

Habitat Hauts-de-France  
*Copronord*

ICF Habitat Nord-Est

Le Cottage Social des Flandres  
*Notre Cottage*

LMH

Logis Métropole  
*Mon abri*

Maisons & Cités  
*Maisons & Cités accession*

Norévie

*Florévie*

Notre Logis  
*Notre Foyer*

Oise Habitat

OPAC de l'Oise  
*Val de France Résidences*

OPAL

Partenord Habitat

Pas-de-Calais Habitat  
*Coopartois*

Procivis Nord

Promocil

S.A Hlm du Beauvaisis

S.A Hlm de l'Oise

SIA Habitat  
*Escaut Habitat*

SIGH

Société Immobilière Picarde (SIP)  
*Picardie Maritime Habitat*

Soliha : Fédération solidaire pour l'habitat

SRCJ  
*Maisons d'en France Nord*

Terre d'Opale Habitat

Vilogia  
*Vilogia Premium*  
*Vilogia Logifim*

1001 vies Habitat



**UNION RÉGIONALE  
POUR L'HABITAT**  
HAUTS-DE-FRANCE

[www.unionhabitat-hautsdefrance.org](http://www.unionhabitat-hautsdefrance.org)

Retrouvez-nous sur :  

**Sylvie RUIN**

Directrice de l'Union régionale pour l'Habitat Hauts-de-France  
[s.ruin@union-habitat.org](mailto:s.ruin@union-habitat.org)