

Habitat & Collectivités Locales N° 521

Informations du 28 mars au 3 avril 2020

Nouvelle formule – n° 521 – 6 avril 2020

Editorial

La 3^{ème} semaine de confinement (pour beaucoup) se termine et, de déclarations en communiqués, d'alertes en annonces, de plaidoyers en dénonciations, tout le secteur du Logement prend la mesure de l'importance du choc économique qui s'annonce, sans forcément être en mesure de le chiffrer encore !

Après le vrai-faux redémarrage de l'activité du bâtiment qui devait être réglé avec la parution d'un guide de « bonnes » pratiques sur les chantiers puis la controverse sur les retards liés aux délivrances des autorisations d'urbanisme, se profile celle des difficultés prévisibles des locataires (pour régler leur loyer). Clairement, à part une « mobilisation », rien de spécifique à la crise ne semble à ce jour prévu sur ce sujet.

Ce que relate [Rodho](#) avec son crayon aigé...

Sur ces deux thèmes, en ce moment, les vous pourriez rencontrer quelques représentants d'acteurs majeurs de la filière.

Extrait gratuit - accès libre - 2 Itw

Marianne Louis USH - François Rieussec Unam

Guy Lemée

Et on vous suggère à nouveau de « nous » suivre sur les réseaux sociaux (c'est très tendance en ce moment !) : [Twitter](#) et [LinkedIn](#)

LE MINISTRE DU LOGEMENT PROPOSE
LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT
AUX LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ



Sommaire	
Le dossier de la semaine : <i>2 acteurs répondent à HCL</i>	3
Textes.....	6
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 28 mars au 3 avril 2020	6
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.	9
Parlement	10
Projets de loi / Propositions de loi.....	11
Questions parlementaires / Réponses ministérielles	11
Parlement Européen	13
Jurisprudence	13
Documentation	14
Rapports & études.....	14
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés	14
Actualités	16
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques.....	16
On en parle - Revue du web	16
Evènements / Manifestations.....	20

Le dossier de la semaine : 2 acteurs répondent à HCL...

Cette semaine, HCL a interrogé les représentants de deux organisations professionnelles. Des acteurs majeurs de l'univers du Logement, qui sont un peu aux « deux bouts de la chaîne »... les aménageurs et les Hlm. C'est qu'une récente ordonnance sur les délais administratifs (et particulièrement ceux des instructions ADS) a suscité des réactions de la filière évoquant une « onde de choc » et de possibles « conséquences catastrophiques ». D'autres ITW pourraient suivre en ces temps de confinement. (Entretiens réalisés par échanges de courriels/les liens Web insérés le sont par la rédaction)

3 questions à [François Rieussec](#), président de l'Union nationale des aménageurs ([Unam](#) ex Snal)



Diplômé de Sciences Politiques (IEP Grenoble), titulaire d'un DEA d'urbanisme, François Rieussec est aménageur en région toulousaine.

En 1996, il crée la société ARP FONCIER, spécialisée dans la réalisation d'opérations d'habitat mixte et de ZAC. Président de la

Chambre régionale de l'UNAM Midi-Pyrénées et administrateur depuis 2001, il rejoint le bureau national sous les deux présidences de Pascale Poirot entre 2009 et 2012 puis entre 2015 et 2018.

Fort de plus de 20 ans d'expérience dans l'animation des relations entre les élus locaux et les professionnels de l'aménagement, il défend aujourd'hui un modèle de transition urbaine pour promouvoir une approche globale de l'aménagement et un nouveau mode d'urbanisation douce, où nature et biodiversité sont conciliées avec un habitat choisi.

HCL : Il semble que votre première réaction (suite à l'[ordonnance](#) controversée) à l'Unam ait été de vous féliciter de ces dispositions et de vouloir éviter une controverse « contreproductive » avec les pouvoirs publics. Pouvez-vous développer ?

François Rieussec : En effet, l'UNAM s'est félicitée de cette ordonnance car l'article 4 y suspend les délais des contrats de droit privé. En clair, nous avons sauvé notre chiffre d'affaires de début d'année, nos acheteurs, mais aussi les projets que nous allons engager avec les collectivités. Cela représente 6 à 12 mois d'activité et d'investissement. L'ordonnance, suspend aussi tout ce qui pourrait devenir conflictuel à cause des retards : par exemple en cas de retard de livraison les pénalités ne seront pas dues, de même en cas de retard dans la passation de l'acte d'acquisition le client ne peut se retirer. Pour la question des délais administratifs, il y a deux aspects à envisager : on ne démarre pas un projet d'une certaine taille sur la base d'un permis tacite, les banques, les notaires, tous les acteurs souhaitent une autorisation explicite et purgée de tout recours. Donc il faut un permis modificatif pour valider le tacite. Cela prend les mêmes délais qu'une suspension, avec un dossier en plus. Certaines communes nous ont alertés sur leur volonté de retirer les permis tacites, là aussi c'est une perte de temps, un nouveau dépôt avec ses délais d'instruction. Donc le report ou la suspension semblent un moindre mal. Par contre le mieux est que l'instruction se poursuive, même si elle est ralentie.

HCL : Ensuite, vous avez signé avec une large part des organisations du secteur [un communiqué commun](#) réclamant une modification de cette ordonnance et alertant sur les possibles "conséquences catastrophiques", notamment de « l'instruction décalée des autorisations d'urbanisme »... Pouvez-vous expliquer votre participation à cette action commune (des ingénieurs aux Hlm) dont les revendications sont larges (des délais aux conditions de chômage partiel) ?


F. R. : Nous avons été surpris par des réactions immédiates de collectivités qui ont profité de cette ordonnance pour annoncer des prises de délais systématiques, même si le ministère a assuré que le mot d'ordre était de faire télétravailler les services instructeurs ! Sans permis, pas de terrain, pas de construction,

pas de promotion : nous sommes évidemment solidaires de toute la chaîne des acteurs pour limiter les interruptions de délais administratifs. Mais n'oublions pas que ce qui fera le chiffre d'affaires, c'est la reprise effective du travail, donc des moyens de protection, de détection et de soins des personnes aussi bien dans les administrations que sur les chantiers.

HCL : Plus précisément, pouvez-vous dire les conséquences mesurables aujourd'hui pour l'activité de vos membres ? Quelles perspectives de sortie de crise ?



F. R. : Les [conséquences actuelles](#) sont l'arrêt des chantiers et de la commercialisation. Les chiffres d'affaires vont donc plonger. Nous continuons de préparer les projets avec les maîtres d'œuvre, architectes, géomètres, bureaux d'études et nous préparons aussi les marchés de travaux futurs avec les entreprises. En perspectives, nous ne sortirons pas de cette crise sans une remise en cause du modèle de développement, l'hyperspécialisation, l'internationalisation, la dépendance de tous à cette chaîne complexe, et en bout de course la faible résilience locale. Nous aurons donc une remise en cause de l'aménagement du territoire dualiste, entre métropolisation et rural désertifié. Nous aurons une attente de local et de proximité à l'environnement et à la nature au quotidien. Les territoires ont une nouvelle carte à jouer pour relocaliser des activités, pour concevoir un développement basé sur des bassins d'emplois, avec un urbanisme du quotidien qui apporte des solutions aux questions sociétales des mobilités, de la biodiversité, de l'agriculture urbaine et de l'énergie... Bref les projets d'aménagement pourront apporter de nouveaux moyens à ces réponses locales spécifiques.

3 questions à [Marianne Louis](#), directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat ([Mouvement HLM](#))



Marianne Louis · 1er
Directrice générale
Région de Paris, France · [+ de 500 relations](#) · [Coordonnées](#)

[Message](#) [Plus...](#)

 **L'Union sociale pour l'habitat**
 **Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne**

HCL : Vous avez signé avec une large part des organisations du secteur un [communiqué commun](#) réclamant une modification de cette ordonnance et alertant sur les possibles "conséquences catastrophiques", notamment de « l'instruction décalée des autorisations d'urbanisme ». Pouvez-vous expliquer votre participation à cette action commune (des ingénieurs aux promoteurs) dont les revendications sont larges (des délais aux conditions de chômage partiel) ?

Marianne Louis : Nous sommes comme tous les acteurs de la chaîne du logement attentifs à plusieurs sujets. A court terme il a fallu penser les arrêts de chantiers, leur mise en sécurité, la sécurité des habitants. Et dès à présent il faut travailler aux conditions dans lesquelles ces chantiers peuvent ou pourront redémarrer. On sait que les situations seront très différentes : organisation du chantier, coordination, approvisionnement...

Mais il faut aussi penser l'après et éviter tant que faire se peut un « trou d'air » trop long pour que le système ne se grippe pas durablement. C'est pour cela que nous avons co-signé avec d'autres cette alerte sur les autorisations d'urbanisme. La période de confinement impose une distanciation sociale, elle n'empêche pas l'instruction de dossiers. Nous avons bon espoir que notre appel va être pris en compte. D'ailleurs plus globalement dans les mesures de la relance, nous espérons que cette question des autorisations d'urbanisme sera également prise en compte.

HCL : Toujours sur le thème des délais, ceux d'instruction - non pas des ADS - mais d'agrément ne vont-ils pas mécaniquement s'allonger et peser (fortement ?) sur la production Hlm 2020 (comptée en nombre de logements autorisés selon l'usage) ? Quelles sont vos prévisions à ce stade ?

M. L. : La production 2020 n'est pas le sujet de la programmation et des agréments 2020. En 2020 et 2021, la production, on le sait, sera celle des agréments des années précédentes. Mais la question qui se posera sera celle de la souplesse. Si un organisme peut produire plus que l'opération agréée, faudra-t-il l'enfermer

dans l'agrément d'origine ? Globalement il faudra mettre de la souplesse dans ce système, sans perdre les fondamentaux : s'il y a une aide publique, c'est pour garantir un logement social, à loyer maîtrisé dans le temps. Peut-être faut-il vite réfléchir plutôt à la manière de garantir plus de production de logements PLAI (*), car hélas on peut craindre une crise sociale.

De même nous devons être vigilants à ne pas enrayer le processus d'accession sociale et à s'assurer que les dispositifs de soutien sont bien mobilisables sur tous les territoires et pas uniquement dans les métropoles.

Attention, cette crise dans le secteur immobilier est très différente de la crise de 2008. Les organismes Hlm y prendront toute leur part pour en limiter l'impact.

Mais nous pensons qu'il faut prévoir une stratégie de relance à 2 ou 3 ans qui ne soit ni un « feu de paille », ni inflationniste. L'enjeu c'est de produire des logements, de développer l'emploi dans le secteur, pas de faire monter les prix.

HCL : Enfin et au-delà des pétitions de « mobilisation » et de « solidarité », constatez-vous d'ores et déjà - ou prévoyez-vous - une augmentation des impayés locatifs ? Quelle ampleur, quelles conséquences pour les organismes ?

M. L. : Il est beaucoup trop tôt pour répondre à votre question. Au-delà de la question de la capacité matérielle à régler son loyer qui risque d'être réduite pour les paiements par chèque à la loge, en mandat postal etc. nous savons que 15% des salariés sont touchés par le chômage partiel, mais que ceux au SMIC ou avec des revenus inférieurs (temps partiels) seront compensés à 100%.

Par ailleurs les retraités ou les allocataires ne verront pas leurs pensions ou allocations baisser. Les APL sont maintenues, la [réforme de la contemporanéisation](#) a été reportée et nous avons demandé qu'il n'y ait pas de suspension d'APL dans les cas d'impayés qui n'ont pas donné lieu à un plan d'apurement dans les délais... Donc la grande majorité des locataires Hlm ne devraient pas voir leurs ressources évoluer.

Mais d'une part certains peuvent quand même connaître des baisses de ressources (intérimaires, intermittents, auto-entrepreneurs...) et d'autre part les ménages, notamment avec enfants voient une hausse de leurs charges.

C'est pour cela que [tous les organismes ont sur-mobilisé](#) leurs services clientèle, leurs conseillers sociaux. Il faut d'abord comprendre la situation de la famille et l'aider à actionner le bon dispositif. Pour faire face aux situations nouvelles nous avons demandé un abondement et une simplification des règles des [FSL](#). Des aides aux salariés existent également. Il faut un traitement au cas par cas. Par ailleurs nous soutenons les demandes d'appui aux ménages modestes dont les enfants ne bénéficient plus de la cantine scolaire. Cela vaut pour le parc social, mais bien sûr aussi pour le parc privé.

(*) Ndr : Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions.