



Covid-19



Mobilisés pour la relance

P.4 Un manifeste pour
une relance socialement
juste

P.6 Titres participatifs :
après le succès du
premier AMI, aller plus
loin dans le dispositif

P.11 Renforcer
l'accompagnement
des locataires en
difficulté financière

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

21 septembre : Assemblée générale 2020 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat
à Paris. Modalités d'inscription, programme provisoire et informations pratiques bientôt disponibles sur le site internet de la FOPH.

JOURNÉE NATIONALE

7 octobre : les OPH acteurs de l'insertion, en collaboration avec les Régies de Quartier.

ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ URBAINE

Le 3 novembre se tiendront les **Assises nationales du logement et de la mixité urbaine**, au Conseil économique, social et environnemental, à Paris. Événement dont la FOPH est partenaire pour la 3^e année consécutive. Les quatre thématiques de cette nouvelle édition seront : financer, construire, habiter et connecter.



Assises Nationales
du Logement et de
la mixité urbaine
3 Novembre 2020

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES RH

20 novembre à Paris

JOURNÉE NATIONALE

1^{er} décembre : présentation-débats de l'étude stratégique réalisée par la FOPH sur les capacités d'action des offices, Paris.

Merci aux OPH qui ont partagé leurs visuels emblématiques de ces derniers mois pour illustrer la couverture de ce numéro d'Avec Vous.

13 Habitat, Aquitanis, Bondy Habitat, Est Métropole Habitat, Habitat 17, Habitat 44, Inolya, Lyon Métropole Habitat, Nantes Métropole Habitat, OAH, Office 64, Opal, Opaly, OPH de Villejuif, Ophéa, Sèvres Loire Habitat, Terres de Loire Habitat.

Merci également à tous les OPH qui nous ont transmis leurs visuels, non publiés en raison des contraintes graphiques.

Actis, Alpes Isère Habitat, Aube Immobilier, Bourg Habitat, Bretagne Sud Habitat, Gironde Habitat, Grand Lyon Habitat, Habitat 08, Habitat Audois, Habitat Haute Savoie, Lille Métropole Habitat, Logement Hérault, Logemloiret, Opac Quimper Cornouaille, Opac Saône et Loire, OPH Aubervilliers, Orne Habitat, Paris Habitat, Partenord, Plaine Commune Habitat, Presqu'île Habitat, Saint-Louis Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat, Silène, Terre et Baie Habitat, Toulouse Métropole Habitat, Uniter, Val de Berry Habitat.

Hommage



Hommage à Jean-Marie Zoellé, président de Saint-Louis Habitat

Jean-Marie Zoellé, président de l'OPH Saint-Louis Habitat depuis 2001 et maire de Saint-Louis depuis 2011, est décédé le 6 avril 2020, à 75 ans, des suites du Covid-19. Marcel Rogemont, président de la Fédération, et l'ensemble des OPH s'associent à la douleur de sa famille et de tous ceux qui ont connu et apprécié cet homme de cœur, de conviction et d'engagement.

« C'était un homme extrêmement humain et attachant », a déclaré Valérie Julie Tritsch, directrice générale de Saint-Louis Habitat.

« Il avait l'envie de faire grandir l'office et défendait son organisme pour préserver le pouvoir décisionnel au niveau local avec un objectif, le bien-vivre ensemble. Il a toujours été d'un soutien sans faille et inconditionnel depuis 20 ans. Je perds et nous perdons un homme profondément humain ».

Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat • **Directeur de la publication** Marcel Rogemont • **Directeur de la rédaction** Laurent Goyard • **Rédactrice en chef** Axelle Lebigot-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Carole Debras, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon, Stéphanie Schwartz, Anne Tixier. • **Réalisation** Agence Cito • **Crédits photos** p.2 : G. Buchheit / Ville de Saint-Louis ; p.3 : Y. Piriou/ FOPH ; p.6 : Y. Piriou/ FOPH ; p.6-7 : illustrations Gavrinis ; p.7 : Hervé Thouroude ; p.8 : AdobeStock ; p.10 : Val de Berry ; p.11 : Alexandre Durastanti

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08
Tél. 01 40 75 78 00 • contact@foph.fr - www.foph.fr

Pour une relance juste

La crise sanitaire liée au Covid-19 a rendu plus visibles les inégalités entre nos concitoyens et les difficultés rencontrées par nos locataires les plus démunis. Pour surmonter cette crise, tous les acteurs sociaux et économiques doivent se mobiliser et participer à la relance. À commencer par le Mouvement HLM, pilier du pacte républicain. C'est pourquoi dès le 14 avril, nous avons fait part au ministre du Logement de propositions en faveur de la reprise et de la relance de l'activité.

Cette relance doit être socialement juste. Pour cela, nous demandons aux pouvoirs publics de revaloriser l'APL au-delà de l'inflation, d'abonder les FSL, et de reconnaître le logement social comme un bien de première nécessité en lui appliquant une TVA à 5,5% sur tous les investissements. Cette mesure représenterait un gain de 4 000 à 7 000 euros par logement construit, qui ne sont autres que des fonds propres supplémentaires, qui dans un premier temps couvriront les surcoûts liés à la crise sanitaire et permettront d'accroître les investissements. Les organismes d'HLM et les offices en particulier accompagnent les locataires en difficultés économiques

et sociales, et ont une attention toute particulière pour ceux mis en difficulté par la crise sanitaire.

La relance passe aussi par la reprise des chantiers, essentielle à l'activité économique des territoires, créatrice d'emplois et de dynamisme pour les entreprises du bâtiment. En ce sens la Fédération plaide pour une chaîne de loyauté économique, avec un partage des surcoûts liés au Coronavirus entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises et l'État.

Enfin cette relance doit irriguer tous les territoires et favoriser la transition écologique. Nous estimons qu'avec la suppression de la RLS, la TVA à 5,5%, des subventions à hauteur de 200 millions d'euros par an, ou encore l'ouverture à la souscription des titres participatifs aux collectivités locales, les offices pourraient accroître très sensiblement le nombre de logements réhabilités chaque année pour aller bien au-delà des 50 000 effectués en moyenne par an.

Ce sont ces propositions que nous portons et continuerons de défendre devant les pouvoirs publics, afin d'être à la hauteur des enjeux sociaux et humains qui nous attendent, plus que jamais, en cette période inédite.



Marcel Rogemont

Président de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

GRAND ANGLE - PAGE 4

Un manifeste pour une relance plus juste

FOCUS - PAGE 6

Titres participatifs : après le succès du premier AMI, aller plus loin dans le dispositif

EXPERTISE RH - PAGE 8

Dispositif de reconversion ou de promotion par alternance : signature d'un accord

VIE DES OFFICES - PAGE 11

Renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté financière

UN MANIFESTE POUR UNE RELANCE SOCIALEMENT JUSTE

Au lendemain du confinement et dans le cadre de la démarche « Utiles ensemble » impulsée par l'Union sociale pour l'habitat, les fédérations des ESH et des OPH ont travaillé conjointement sur les mesures à prendre pour être au rendez-vous d'une relance sociale, écologique et responsable. De cette collaboration est né le Manifeste pour une relance socialement juste, qui évoque les engagements nécessaires pour répondre à l'urgence et énumère une série de mesures à porter devant les pouvoirs publics.



« J'ai souhaité cette initiative pour que les deux grandes fédérations locatives qui constituent la force du mouvement HLM puissent retrouver un langage commun au sein de l'USH. Nous tiendrons le discours du manifeste auprès du ministre du logement », affirmait le 10 juin dernier Marcel Rogemont, président de la Fédération des OPH, co-auteur du document avec Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH.

Afin d'amortir le choc de la crise sur les ménages, les fédérations plaident pour un accompagnement renforcé. Elles formulent un certain nombre de propositions sur des problématiques liées à l'APL (indexation, devenir des réformes RUA et contemporanéisation), à la question des impayés (le FSL et son abondement, la participation des organismes aux commissions de surendettement), à l'impératif de loyers plus accessibles et mieux adaptés. Elles évoquent également le sujet de politiques d'attributions mieux ciblées et plus efficaces, avec la prise en compte des nouvelles priorités (travailleurs clé, zéro refus d'attribution pour motif économique) et le report de la réforme de la gestion en flux. Elles reviennent sur la nécessité d'un accompagnement social renforcé des ménages et d'une réduction de la fracture numérique (télétravail, fibre ou 5G, etc.). « Cette crise a enseigné une chose intéressante : on a construit pendant des années en suivant des réseaux routiers ou ferrés, et on s'aperçoit que

ce qui est le maître mot aujourd'hui, c'est le réseau numérique et informatique », expliquait Paul Gibert, directeur général de l'OPH 77, lors de la rencontre avec les dirigeants d'OPH du 10 juin (*lire encadré ci-dessous*). « Il existe une importante fracture entre ceux qui sont équipés et les autres, en

réduire l'empreinte carbone des bâtiments. Elles ambitionnent d'atteindre 150 000 réhabilitations de plus de 5 000 euros par an, et de doubler le volume de démolitions, en passant de 3 000 à 6 000 par an. « Une première étude de notre Fédération montre que les offices auraient besoin d'au moins

Paroles d'OPH

Le 10 juin, la Fédération a invité les dirigeants d'OPH à participer à une visioconférence pour leur présenter le manifeste et recueillir leurs commentaires. 107 présidents et directeurs généraux d'offices ont répondu présent. Voici quelques extraits de leurs interventions.

- « Avec la crise on s'est rendu compte que la qualité de l'espace intérieur des logements était fondamentale pour aider les locataires à survivre psychologiquement. Nous avons décidé d'introduire ces dimensions dans notre approche, notamment dans l'hypothèse d'un reconfinement ». **Michel Lachambre, administrateur de Seine Ouest Habitat**
- « Nous avons été au rendez-vous de la relance au moment de la crise de 2008/2009, nous le serons à nouveau. Mais il ne faut pas oublier les moyens qui vont avec : ne pas nous ponctionner davantage, ne pas alourdir la RLS et obtenir la TVA à 5,5 % qui nous permettrait de financer les surcoûts réels qu'on commence à constater sur le bâtiment ». **Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat**
- « Sur la question de la lutte contre le chômage, les jeunes vont être aux premières loges. Il serait intéressant de structurer des partenariats avec les acteurs locaux mais aussi de se demander comment tisser un dialogue avec des acteurs au niveau national, comment travailler sur les contrats de professionnalisation, essayer de se saisir de cette question ». **Stéphane Carassou, directeur général de l'OPH 31**

matière de qualité de réseau. Les territoires équipés, fibrés, ont mieux vécu la crise que les autres ».

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET CONFORT : LES RÉHABILITATIONS AU CŒUR DU PLAN DE RELANCE

Les deux fédérations présentent un programme ambitieux de réhabilitations, jugé nécessaire pour améliorer la qualité de vie des habitants et

200 millions de subventions par an pour réaliser ces réhabilitations. On peut estimer un montant équivalent pour les ESH, soit 400 millions de subventions au total», explique Laurent Goyard, directeur général de la FOPH. « Ce levier permettrait de faire que les logements concernés par ces travaux soient vraiment remis aux normes énergétiques mais aussi aux normes de confort, de qualité phonique, etc. »

Pour une relance qui favorise la transition écologique, le manifeste en appelle à la reconnaissance par les pouvoirs publics du logement social comme bien de première nécessité, et en conséquence à l'application de la TVA à 5,5 % sur tous les investissements HLM. « Mesure qui représenterait entre 4 000 et 7 000 euros d'économie par logement construit, et environ 1 000 à 2 000 euros par logement réhabilité », affirme Marcel Rogemont, président de la FOPH. « Nous sommes porteurs d'une relance qui sera forte et socialement juste si elle nous permet de construire ».

POUR UN REBOND QUI PROFITE À TOUS LES TERRITOIRES

La relance ne doit négliger aucun territoire. Différentes mesures de simplification sont proposées en ce sens : reporter d'un an l'échéance du regroupement des OLS soumis aux obligations de la loi ELAN, soit au 1^{er} janvier 2022 ; mettre en place un

« permis de faire » élargi au plan local ; simplifier le processus d'obtention des garanties d'emprunt pour

Afin d'amortir le choc de la crise sur les ménages, les Fédérations plaident pour un accompagnement renforcé.

accélérer le démarrage des projets de construction, etc.

Pour une relance efficace, il est nécessaire d'accélérer l'investissement dans tous les territoires, avec l'amplification des réhabilitations, la possibilité pour les collectivités locales de rattachement des OPH de souscrire des titres participatifs pour mobiliser des financements, l'assouplissement des règles de la commande publique

pour accélérer les projets, un positionnement au service des entreprises du bâtiment présentes partout sur le territoire.

INSERTION PROFESSIONNELLE

Les deux Fédérations en appellent à une mobilisation des organismes de logement social pour favoriser l'insertion professionnelle et l'emploi, mis à mal par la crise sanitaire avec une augmentation significative du taux de chômage et de la précarité. Elles plaident pour un élargissement de la clause d'insertion à tous les chômeurs sans condition de durée, locataires du logement social ou non, et à l'accroissement de la part des heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle dans les marchés de travaux, de maintenance et d'entretien, ainsi qu'un développement du recours à l'apprentissage et à l'alternance. ●

▼ 10 juin 2020, la FOPH a réuni 107 présidents et directeurs généraux d'offices en visioconférence

The screenshot shows a video conference interface. On the left, a presentation slide titled "Pour une relance socialement juste - quelques pistes de réflexions" is displayed. The slide content includes:

- Pour un accompagnement social renforcé des ménages**
Réduire la fracture numérique (télétravail, fibre ou 5G, ...)
- Développer les services** (la précarité financière comme motif légitime pour fournir des services hors SIEG, élargir le champ des accords collectifs aux nouveaux services, fonds dédié pour l'intervention d'associations, adaptation des LCR pour les services, accréditer la formation des personnels à la détection des personnes à risque de dépendance et de troubles du comportement, formation des habitants à l'utilisation du logement et la rendre éligible au compte personnel de formation, ...)
- Accélérer l'insertion professionnelle pour lutter contre le chômage** (élargir la clause d'insertion à tous les chômeurs sans condition de durée, locataires du logement social ou non, utilisation du critère d'insertion sociale comme critère de jugement des offres, sans condition de recours)

On the right, a grid of 12 video feeds shows participants. Names visible include: Jean Claude, joliet, BOMCHER chan, jacques hojor, michel LACHA..., iPad cg, G.Dout, jicarte, Cathy Herbert, Isabelle RUEFF, Marcel Rogemont, Laurent Gagnaire, Jean Pierre, iPad (3), and micoulaz. The interface also includes a top bar with "Vous voyez actuellement l'écran de Jean-François CHARR" and "Options d'affichage", and a bottom bar with icons for "Activer", "Démarrer vidéo", "Sécurité", "Participants", "Converser", "Partager l'écran", "Enregistrer", "Réactions", and a "Quitter" button.

TITRES PARTICIPATIFS : APRÈS LE SUCCÈS DU PREMIER AMI, ALLER PLUS LOIN DANS LE DISPOSITIF

Aux côtés de la TVA à 5,5 %, c'était l'un des dispositifs majeurs, défendus par la Fédération dans le cadre de la clause de revoyure. L'émission de titres participatifs qui seront souscrits par la Caisse des dépôts afin que les OPH puissent se doter de quasi fonds propres, vient de connaître un franc succès avec le premier appel à manifestation d'intérêt (AMI). En attendant la seconde tranche de souscription de la CDC, Action Logement devrait également déployer son dispositif à partir de septembre. La FOPH œuvre auprès des pouvoirs publics pour étendre le dispositif aux collectivités locales. Premier bilan.



Le premier appel à manifestation d'intérêt s'est terminé fin avril 2020, sur la base d'une enveloppe prévisionnelle de 400 millions d'euros. Compte tenu du niveau de demande, il est envisagé que le montant de cette première tranche puisse être réévalué de façon à répondre au mieux aux besoins de financement des OPH. En effet, l'AMI a rencontré un succès considérable attestant d'une vraie appétence pour ce nouvel outil de financement, qui constitue une alternative face à la diminution des subventions, et qui permet aux OPH d'augmenter leurs fonds propres et donc leur capacité

d'investissements en réhabilitations et constructions neuves. Un milliard d'euros de souhaits d'émission ont été



déposés par 90 organismes, dont 846 millions d'euros au titre de la 1^{re} tranche.

L'AMI a rencontré un succès considérable, attestant d'une vraie appétence pour ce nouvel outil de financement

Les processus d'instruction sont engagés et des arbitrages au niveau des directions régionales de la Caisse des dépôts devront être opérés pour entrer dans l'enveloppe. Les émissions

TÉMOIGNAGES



Jean-Jacques Carré, directeur général de l'OPH de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

« Nous avons rapidement décidé de solliciter l'émission de titres participatifs, à hauteur de 5 millions d'euros. Ce mode de financement s'avère très intéressant car il remonte en fonds propres. Ayant créé notre société de coordination en début d'année, nous avons inscrit dans notre PSP un objectif de 7 millions d'euros ciblés pour l'acquisition de foncier, afin de mettre en place une offre d'accession sociale à la propriété. Les titres participatifs nous serviront à développer cette activité, ils constitueront un apport très important car nous avons besoin de fonds propres supplémentaires pour faire face à la concurrence ».

Pourquoi ont-ils souhaité émettre ?

devraient pouvoir être effectives d'ici la fin d'année 2020 voire au plus tard début 2021 pour la première campagne, en fonction des délais d'instruction.

La possibilité pour les collectivités de souscrire des titres permettrait d'injecter des fonds propres supplémentaires dans l'économie locale.

300 MILLIONS DE TITRES PARTICIPATIFS AVEC ACTION LOGEMENT

Dès septembre, Action Logement devrait déployer son enveloppe de 300 millions d'euros de titres participatifs. À la différence de la CDC, ces titres ne pourront être émis que par les OPH engagés dans une démarche de regroupement, sous la forme d'une fusion ou d'une société de coordination. Action Logement devrait souscrire

au fil de l'eau après instruction des dossiers par les directions régionales d'Action Logement Services.

PERMETTRE AUX COLLECTIVITÉS LOCALES DE SOUSCRIRE LES TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS PAR LEURS OFFICES

Après la censure par le Conseil constitutionnel du texte voté en loi de finances 2019, la Fédération a proposé un nouvel amendement qui a fait l'objet d'un consensus au sein de l'USH. Déposé en loi de finances rectificative n°3, cet amendement a été adopté à l'Assemblée nationale le 3 juillet. L'article 17 bis du PLFR3 issu de l'amendement n°2180 sera donc présenté très prochainement au Sénat dans le cadre du PLFR 3. Il vise à permettre aux collectivités locales de souscrire les titres participatifs émis par leurs offices. La FOPH, par l'intermédiaire de son président Marcel Rogemont, a au préalable noué très en amont des contacts avec les parlementaires Joël Giraud, ancien rapporteur du budget qui a déposé l'amendement, et Laurent Saint-Martin, rapporteur général de l'Assemblée nationale.

La possibilité pour les collectivités de souscrire des titres permettrait d'injecter des fonds propres supplémentaires dans l'économie locale,

quel que soit le type de territoires : urbains, tendus, détendus, ruraux... Un moyen d'irriguer plus intensément le tissu économique local, au bénéfice de l'activité, de l'amélioration de la qualité du patrimoine social, des



interventions en centre bourg ou cœur de villes... Dans de nombreux territoires, notamment détendus, les offices sont les premiers donneurs d'ordre de l'EPCI ou/et du département. Dans d'autres, plus urbains, ils sont souvent les principaux investisseurs dans les quartiers populaires du NPNRU. Cette mesure s'avère d'autant plus nécessaire pour financer le plan de relance. ●



Jean-Marc Poulain, directeur général adjoint de Seine-Saint-Denis Habitat.

« Depuis sa mise en place en 2018, la RLS a généré d'importants dégâts dans nos équilibres financiers, notre autofinancement ayant baissé de 10 millions d'euros. Or nous avons des ambitions importantes en termes d'investissements sur le territoire, avec un programme d'investissements de 1 milliard d'euros dans les 10 prochaines années (600 millions sur le NPNRU et 400 millions sur le plan à moyen terme). Les titres participatifs font partie des outils dont nous avons souhaité nous saisir, pour un

montant significatif de 56 millions d'euros, car il s'agit de quasi fonds propres. Ils correspondent parfaitement à ce que nous cherchions, n'occasionnant pas d'annuités à rembourser ni de nécessité de garantie, à la différence des emprunts. Ils présentent comme autres avantages, outre l'absence d'interférence dans la gouvernance qui est essentielle, une vraie simplicité des démarches, grâce notamment au contrat d'émission type élaboré avec la FOPH, et à La Banque des Territoires qui rend les choses très simples. »

DISPOSITIF DE RECONVERSION OU DE PROMOTION PAR ALTERNANCE : SIGNATURE D'UN ACCORD



À l'issue de la séance de négociation qui s'est tenue le 27 mai 2020, les partenaires sociaux ont conclu l'accord de branche relatif au dispositif de reconversion ou de promotion par alternance dit Pro-A au sein du secteur des OPH. Cet accord fera l'objet d'une signature électronique, contexte sanitaire oblige, avant d'être soumis à la procédure d'extension.

Malgré la crise sanitaire, le dialogue social de branche s'est poursuivi. Après la signature d'un accord sur les sociétés de coordination, les partenaires sociaux se sont penchés sur le dispositif de reconversion ou de promotion par alternance.

LA PRO-A SUCCÈDE AU DISPOSITIF DES PÉRIODES DE PROFESSIONNALISATION

instaurées par la loi avenir professionnel en septembre 2018. Son objectif est de permettre au salarié de changer de métier ou de profession, de bénéficier d'une promotion sociale ou professionnelle par l'obtention d'une certification reconnue. La Pro-A peut également servir à l'acquisition du socle de connaissances et de compétences professionnelles CLEA. La reconversion ou la promotion par alternance intervient en complément du plan de développement des compétences de l'entreprise et du CPF. C'est un dispositif qui peut être mis en œuvre à l'initiative du salarié ou de l'entreprise et qui peut être mobilisé dans une optique d'évolution, de réorientation professionnelle ou de co-construction de projets certifiants entre salariés et employeurs. Le code du travail a prévu que les certifications éligibles à ce dispositif doivent faire l'objet d'une liste établie dans un accord de branche étendu. La conclusion de cet accord était donc nécessaire pour que les OPH puissent se saisir de ce nouveau dispositif.

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE MUTATION DE L'ACTIVITÉ ET D'ÉVOLUTION DES MÉTIERS

Les partenaires sociaux de la branche ont souhaité rédiger un accord Pro-A sectoriel plutôt que l'inclure dans la convention collective, afin de pouvoir l'adapter aux enjeux et aux évolutions propres au secteur des OPH au sein de la branche. Cet accord est le fruit du travail mené lors des CPNEF et CPPNI qui se sont tenues de mars à mai 2020. Le 27 mai dernier, les partenaires sociaux se sont accordés sur le texte final. L'accord dresse la liste des certifications éligibles au dispositif, qui seront le plus à même de répondre aux enjeux de mutation de l'activité des OPH et de lutte contre l'obsolescence des compétences. Il détaille ensuite les modalités de mise en œuvre, la durée des actions (allongée à 24 ou 36 mois dans certains cas), le tutorat et le financement.

Cet accord est également le résultat des études menées dans le cadre de l'observatoire des métiers et de la CPNEF des OPH, instances qui ont depuis plusieurs années pris en compte

la thématique de l'accompagnement des salariés et des structures de logement social dans le cadre des évolutions et mutations de l'activité (numérisation, développement de l'économie de service) et la prévention du risque d'obsolescence des compétences (lié à la transformation des contenus des emplois).

Les partenaires sociaux ont souhaité avec la conclusion de cet accord mettre en place le 1^{er} acte de la construction d'une politique d'alternance et permettre aux OPH au sein de la branche de répondre à leurs besoins en compétences et d'anticiper les mutations à venir.

La mise en œuvre des certifications éligibles à la Pro-A est désormais suspendue à la décision d'extension de l'avenant par le Ministère du travail. À l'issue de cette dernière étape, de nouveaux parcours de formation dans le cadre de la Pro-A pourront être proposés au personnel des OPH et permettront aux OPH d'accéder à des financements légaux via ce dispositif, ce qui ne leur est pas possible actuellement. ●



LA REPRISE DES MARCHÉS

 Préalablement à la reprise des marchés, les organismes doivent s'assurer que leurs cocontractants reprennent leur activité dans le cadre des mesures adéquates par rapport à la crise sanitaire et au risque de contagion.

Il est vraisemblable que, souvent, en dehors d'un éventuel ordre de service ou constat de reprise, un avenant sera nécessaire pour acter les conséquences des suspensions de marchés publics, dans la mesure où le délai d'exécution n'est pas le seul élément impacté.

Préalablement à la reprise des marchés, les organismes doivent s'assurer que leurs cocontractants reprennent leur activité dans le cadre des mesures adéquates par rapport à la crise sanitaire et au risque de contagion.

En cas de résiliation du marché ou de l'annulation d'un bon de commande par l'acheteur du fait des mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, le titulaire peut prétendre à certaines indemnités :

> l'indemnisation des dépenses effectivement engagées pour l'exécution des prestations et ce, même en présence d'une stipulation contractuelle contraire.

> L'indemnisation complémentaire du manque à gagner sous réserve que le contrat ne l'exclut pas et que la

résiliation ne résulte pas d'une situation de force majeure.

En cas de suspension du marché du fait des mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, le titulaire peut prétendre :

> au paiement des prestations des marchés à prix forfaitaire, dès lors que la périodicité et le montant des paiements sont prévus par le marché.

> À l'indemnisation des charges d'ajournement occasionnées par une suspension décidée par l'acheteur alors que le titulaire était en capacité de continuer l'exécution du contrat.

> À l'indemnisation des frais de garde et de surveillance ainsi que des dommages sur chantier pour les marchés de travaux.

Par dérogation à la règle comptable du service fait, le paiement des échéances doit se poursuivre selon les modalités prévues dans le contrat. Sont concernés par cette mesure les marchés forfaitaires qui prévoient des échéances de paiement étalées dans le temps selon une périodicité précise et, pour lesquels le montant de ces versements est déterminé par le contrat. En revanche, les marchés qui ne prévoient pas de dates précises d'échéances de versement ou n'en déterminent pas le montant ne sont pas concernés. En présence d'un marché comportant des prestations à prix forfaitaires et des prestations à prix unitaires, le paiement des échéances ne s'applique que pour la partie forfaitaire.

En cas de décision de l'OPH de suspendre l'exécution des prestations, alors même que le titulaire était en mesure de les réaliser, il s'expose à devoir verser au titulaire une indemnité dès lors que cette suspension entraîne pour lui des charges d'attente avant la reprise des prestations.

En cas de suspension du chantier, les titulaires conservent la garde du chantier et ont droit, à ce titre, à une indemnisation des frais générés.

Sauf stipulations contractuelles contraires, les titulaires pourront

solliciter une indemnisation s'ils subissent des pertes, des avaries ou des dommages sur les matériels ou installations stockés sur le chantier pour son exécution, ainsi que sur les ouvrages objets des marchés sous réserve qu'ils aient signalé immédiatement les faits par écrit.

En cas de décision de l'OPH de suspendre l'exécution des prestations, alors même que le titulaire était en mesure de les réaliser, il s'expose à devoir verser au titulaire une indemnité.

En revanche, les titulaires n'auront pas droit à l'indemnisation de ces pertes, avaries ou dommages si ces risques leur incombent contractuellement ou si les préjudices subis sont la conséquence de leurs propres faits.

Il n'est pas exclu, selon les cas, que la poursuite de l'exécution du marché occasionne pour le titulaire des coûts supplémentaires notamment liés à des difficultés d'approvisionnement particulières et/ou à la prise de mesures particulières de sécurité. En pareille hypothèse, et si les conditions sont réunies, il conviendrait d'indemniser les titulaires sur le fondement de la théorie de l'imprévision. ●

DES CHARTES D'ENGAGEMENT POUR FAVORISER LA REPRISE DES CHANTIERS

> Dans de nombreux territoires, la recherche de conditions optimales pour une reprise rapide des chantiers a constitué un enjeu majeur dès le mois mars. Ainsi, en Bretagne, où à peine le confinement déclenché, les acteurs du logement et du bâtiment de la région se sont réunis pour élaborer ensemble une charte de bonnes pratiques pour la reprise des chantiers BTP, signée le 22 avril par l'ARO Habitat Bretagne (Association régionale des organismes d'HLM de Bretagne), la FFB Bretagne (Fédération française du bâtiment de Bretagne), la Capeb (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment de Bretagne), et le Conseil régional de l'ordre des architectes de Bretagne. « L'idée était de faire en sorte de relancer les chantiers et de préserver les intérêts économiques de chacun en limitant les situations pouvant amener à des contentieux futurs,

en tenant compte des contraintes sanitaires et de sécurité notamment définies par le guide de l'OPPBTB », explique Gilles L'Hermite, responsable de l'ARO Bretagne. « L'objectif était de surmonter les 3 catégories de surcoûts liés au Covid-19 :

- > arrêt des chantiers, ajournement, mise en sécurité ;
- > conditions de mise en œuvre des mesures de santé et de sécurité sanitaire ;
- > évolution du coût des matériaux et de l'approvisionnement ».

La charte précise en quatre articles les engagements pris par chaque acteur. Si le texte n'a pas valeur d'engagement juridique, il traduit la volonté de participer à la création des conditions pour une reprise rapide. « Les modalités de partage ne sont pas précisées, mais on discute sur les dépenses, on se met d'accord pour que certaines d'entre elles soient propres à

chacun », précise Erwan Robert, DG de Bretagne Sud Habitat. « L'arrêt a été brutal et massif mais le travail en commun a permis de régler 80 à 90 % des problèmes. Ce fut une bonne expérience qui a créé de bonnes relations entre les bailleurs et les entreprises ». Au 2 juin, la Bretagne enregistrait un taux de reprise des chantiers de 90 %, l'un des plus élevés de France. ●

Dans les Hauts-de-France, une charte dès le 17 avril

Les Hauts-de-France figurent parmi les régions les plus rapidement mobilisées autour d'une charte pour la reprise des chantiers, avec un document signé le 17 avril. « Nos partenariats historiques avec les acteurs de la construction en région nous ont très rapidement permis d'aboutir à des propositions pragmatiques », se réjouit Emma Desette, responsable du pôle stratégies urbaines & patrimoniales à l'Union régionale pour l'Habitat, Hauts-de-France.

« Le principe consiste à se parler, poser nos problèmes », précise Nicolas Bertrand, directeur du développement et du patrimoine, Lille Métropole Habitat. « Les maîtres d'ouvrages arrivent avec des enjeux de délais, les entreprises avec des surcoûts, les architectes avec des problèmes de responsabilité, etc. Chacun alimente le débat dans une démarche partenariale ».

« Il s'agit de sortir de la crise par le haut, en faisant en sorte que les surcoûts soient partagés, chacun ayant à supporter une part qui garantisse la santé des entreprises et la capacité des bailleurs à produire demain », explique Christian Mouchard, directeur département patrimoine. « À ce jour, la totalité de nos chantiers sont relancés et les négociations abouties. Bravo aux équipes ».

✓ Réhabilitation de la résidence Didier Gerbaud - St Amand Montrond - Office Public de l'Habitat du Cher



RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE

> Face à la hausse du chômage et du nombre de locataires en grande précarité du fait de la crise sanitaire, les OPH ont été nombreux à mettre en place des dispositifs d'accompagnement pour prévenir les retards de paiement de loyers. Parmi eux, Seine-Saint-Denis Habitat a, dès le 30 mars, créé une cellule sociale composée de 8 personnes, afin d'assurer une gestion proactive de l'impayé et réduire le risque d'endettement durable des résidents.

Des solutions adaptées à chaque cas de figure ont ainsi pu être rapidement proposées : report de loyer, échelonnement, accompagnement administratif, mise en relation avec les services sociaux. Tout au long du confinement, l'OPH a enregistré 773 appels entrants, 2 638 appels sortants, 2 168 courriers envoyés et 497 plans d'apurement mis en place.

DÈS MARS, UNE HAUSSE DE 18 % DES DOSSIERS DE RETARD DE PAIEMENT : L'EXEMPLE DE VAL DE BERRY

Val de Berry a également déployé un plan d'accompagnement social. L'office a mis en place une plateforme d'appels, via laquelle les conseillers clientèle, les chargés de contentieux et 6 conseillères sociales de l'OPH ont pu identifier les locataires dont les revenus auraient été impactés par le confinement et examiner avec eux la solution la plus adaptée à leurs difficultés : plan d'apurement, aides financières via le FSL, etc.

« Nous avons enregistré 18 % de dossiers de retard de paiement en plus dès le premier mois de confinement », explique Emmanuel Riotte, président de Val de Berry. « Le dispositif mis en place a permis de régulariser la plupart d'entre eux ».



Photo d'illustration

Chaque locataire de l'OPH a été contacté et s'est vu proposer, lorsque c'était nécessaire, le paiement du loyer en plusieurs mensualités. « Quand les délais ont dû être rallongés, nous l'avons fait, quitte à étaler le paiement sur 20 mois pour pouvoir proposer de plus petites mensualités ». Pour chaque dossier, l'office était en charge de la saisine du FSL, de la constitution du dossier avec le département, et de son accompagnement jusqu'à la mise en place d'une solution appropriée.

« Lorsque la crise sanitaire aura pris fin, l'accompagnement des locataires en situation précaire reprendra son rythme habituel, avec une équipe plus réduite. Mais en cas de seconde vague de la pandémie, nous serons prêts à réagir vite ».

D'autres mesures d'accompagnement ont été prises, comme à Paris Habitat et Plaine Commune Habitat, qui ont décidé de restituer à leurs locataires deux mois de provisions de charges de chauffage collectif. « Ce geste en faveur du pouvoir d'achat est nécessaire dans cette période difficile », estime Laurent Russier, président de Plaine Commune Habitat. Plusieurs départements ont par ailleurs abondé leur FSL, simplifié et élargi les conditions d'accès afin d'être plus efficaces dans l'aide aux ménages mis en difficulté par la crise. ●

Enquête « impayés » : premiers résultats

Les Fédérations mènent depuis le mois d'avril une enquête sous l'égide de l'USH, dont l'objectif est d'évaluer l'impact de la crise sanitaire sur les locataires et sur les organismes HLM. Les deux premières enquêtes témoignent que les premiers touchés par cette crise sont les ménages les plus vulnérables, la très grande majorité des locataires concentrant leurs efforts pour s'acquitter de la dépense essentielle du logement. Ils sont accompagnés par les organismes HLM qui tous se sont employés à prévenir et traiter au mieux les difficultés : dispositif spécifiquement installé, contact systématique des locataires vulnérables, etc. L'impact de la crise est évalué à environ +20 % en termes de retard ou de défaut de paiement (quelle que soit l'origine qui parfois peut être aussi le défaut du moyen de paiement : fermeture des recettes publiques, des bureaux de poste, etc.), en léger reflux en mai par rapport à avril. Cependant, les économistes craignent que l'impact de la crise ne joue pleinement à l'automne après la faillite redoutée de certaines entreprises.



Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
 14 rue Lord Byron • 75008 Paris • www.foph.fr

