



Saint-Denis, le 22 SEP. 2023

## **Comité d'accélération logement du 19 juillet 2023 Relevé de décisions**

Ce troisième comité d'accélération du logement (CAL) fait suite à ceux tenus le 21 avril et le 8 juin derniers et a permis d'aborder plus précisément les 2 derniers axes prioritaires identifiés lors du premier comité :

- **Programmation et financement**, analyse et compréhension des blocages pré et post financement, objectivation et décomposition des coûts de construction, équilibre des opérations,
- **Mise en service des opérations**, approvisionnement, main d'œuvre, qualité et raccordement aux réseaux.

Ces axes ont fait l'objet de deux groupes de travail qui se sont réunis le 27 juin dernier.

### **1 - Programmation et financement**

En préambule, la DEAL a rappelé que des réunions de programmations pluriannuelles (PPA) sont organisées 2 fois par an (mars et octobre) dans chaque EPCI, auxquelles sont conviés les bailleurs sociaux et les communes afin de déterminer les stades d'avancement des opérations (programmation, pré-programmation, intention), qui font l'objet d'une validation partenariale (collectivités, bailleurs et DEAL). Elles permettent d'esquisser pour l'année suivante et les 2 à 3 années à venir les opérations de logements sociaux ou aidés qui seront ou pourraient être financées par l'État.

Une programmation pour l'année suivante est ainsi arrêtée en décembre sur la base des dossiers d'opérations validés, dont les permis de construire ont été déposés en mairie avant le 30 septembre de l'année en cours.

La DEAL a rappelé les aides et subventions permettant de financer ces opérations (LBU, FRAFU, TVA réduite, exonération de TFPB, prêts de la CDC et garanties d'emprunts des collectivités, prêts ou subventions complémentaires d'Action Logement et Bonifications foncières de l'EPFR).

La DEAL a présenté les constats faits par le groupe de travail du 27 juin :

1. Coûts élevés des VEFA, incompatibles avec l'équilibre des opérations (parfois surenchère des acquisitions foncières),
2. Augmentation des coûts après appel d'offres par rapport aux estimations Moe/Moa,
3. Opérations non équilibrées montées en LLTS et ne pouvant pas être opportunément montées en LLS ou PLS (produits ne répondant pas à la demande),

4. Évolutions de programme à la baisse induites par la commune (écart entre possibilités de construction des PLU et demande de réduction des volumes de construction lors du PC),
5. Recours sur les PC (délais des recours incompatibles avec les délais de validité des décisions/agrément de financement),
6. Absence de décision sur la garantie d'emprunt (report de conseil en conseil).

La DEAL a présenté les pistes de solutions proposées par le groupe de travail :

1. Validation collective du programme par les bailleurs sociaux, les collectivités et les financeurs (produit, surface de construction, équipements, loyers) en réunion PPA et maintien de ce programme durant la phase « PROJET » comprenant la demande de PC et la passation des contrats de travaux,
2. Mise en place d'un seuil maximal de coût global d'opération au-delà duquel l'opération ne sera ni financée (LLTS et LLS), ni agréée (PLS) (3 000 €/m<sup>2</sup> de SH ?),
3. Pas de programmation d'opération en VEFA, lorsque le foncier acquis par le promoteur provient à l'origine d'une collectivité,
4. Les compléments de programme opportuns (équipements publics, commerces en pieds d'immeuble, voiries sur l'opération) doivent être financés et portés sur le long terme par la collectivité, mais pas par le bailleur social,
5. Développer une offre de logements correspondant aux ressources des ménages, par exemple :
  - T1 de 30 m<sup>2</sup> pour les personnes seules sans ressources,
  - Réduction de loyer lorsque le locataire n'a pas de voiture et choisit un logement sans place de stationnement.
6. Respect des règles de PLU (droits, capacité, hauteur des constructions) / Obtention des PC dans le délai réglementaire d'instruction / Obtention des garanties d'emprunt conformément au protocole sans débat sur le programme validé et financé.

Sur la première proposition, les collectivités présentes demandent que les projets présentés en PPA soient à un stade suffisamment avancé (niveau PC) avant d'être validés. L'idéal serait que les projets soient systématiquement présentés aux élus avant d'être validés, et à différents stades, dès l'intention d'acquisition du terrain et avant que le PC ne soit déposé, même s'il s'agit de VEFA.

La FPIR rappelle que les opérations sont également présentées aux architectes conseils lors de sessions organisées par la DEAL et auxquelles sont conviées les collectivités.

Du côté des bailleurs, les difficultés soulevées relèvent d'évolution de position des collectivités, remettant en cause des éléments préalablement validés. Sur certaines communes, des revues de projets sont régulièrement organisées avec les bailleurs.

Enfin il est relevé la non participation systématique des élus en charge de l'habitat aux réunions PPA, posant la question de la portée des décisions prises dans ces réunions.

La deuxième proposition consistant à afficher un seuil maximal de coût global d'opération ne fait pas l'unanimité. La FPIR n'y est pas favorable. Les arguments avancés sont, d'une part, la transparence des coûts de production des promoteurs nécessaire à l'obtention de l'agrément, et d'autre part, le fait que les promoteurs rencontrent les mêmes difficultés que les bailleurs pour leurs opérations en propre (coûts du foncier et travaux très élevés).



Il en est de même pour la troisième proposition consistant à ne pas financer des opérations en VEFA lorsque le foncier acquis par le promoteur provient à l'origine d'une collectivité : la FPIR aimerait même avoir accès aux fonciers maîtrisés par l'EPFR (ce qui n'est pas possible compte-tenu du statut de celui-ci).

La quatrième proposition concernant les compléments de programme (équipements publics, commerces en pieds d'immeuble, voiries) a fait l'objet de nombreux échanges. Les bailleurs indiquent que les compléments de programmes, notamment lorsqu'ils sont inopportuns mettent en péril l'équilibre économique de l'opération. Les collectivités considèrent que ces compléments de programme sont nécessaires pour que les projets soient bien intégrés dans les quartiers et qu'ils ne sont pas en mesure de les financer. Pour l'AMF, il convient néanmoins de distinguer les opérations situées au sein d'opération d'aménagement d'ensemble où les compléments de programme doivent être prévus, des opérations de logements situés au sein de friches où c'est à la collectivité d'assurer cette partie.

Le cas particulier des RPA a été abordé. Les collectivités souhaitent que des LCR soient systématiquement prévus dans les projets. Mais pour les bailleurs, ces locaux ne sont opportuns que lorsqu'il y a des projets concrets pour les utiliser. La DEAL rappelle que les RPA sont des logements ordinaires, et qu'il vaut mieux s'orienter vers des résidences autonomie.

La cinquième proposition consistant à adapter l'offre de logements aux ressources des ménages a également fait l'objet de plusieurs échanges. Si la réalisation de T1 semble adaptée pour des jeunes, qui commencent tout juste leur parcours résidentiel, il n'en va pas de même pour des personnes âgées, qui ont souvent accumulé des biens pendant toute leur vie et qui sont parfois amenées à recevoir de la famille chez eux, notamment leurs petits-enfants. Mais est-il équitable d'attribuer un grand T2 à une personne seule, lorsqu'on attribue un T3 à un ménage avec 1 ou 2 enfants ?

Enfin, la sixième proposition concernant le respect des règles du PLU et l'obtention des PC et des garanties d'emprunt a aussi fait l'objet de nombreux échanges. Les bailleurs ont rappelé que le coût d'acquisition des terrains est toujours corrélé à la capacité de construire autorisée par le PLU et que le fait de réduire ces capacités après l'acquisition peut empêcher la réalisation de l'opération. Les collectivités insistent pour que les projets soient bien adaptés à leurs quartiers. Il faut des opérations simples à construire, mais aussi à vivre, objectif de sobriété partagé par l'Armos. En ce qui concerne les garanties d'emprunts, les collectivités rappellent qu'elles sont régulièrement épinglées par la CRC, même si celles-ci n'ont jamais été sollicitées. Le préfet a rappelé qu'il a demandé à plusieurs reprises de revoir ce système de garantie d'emprunts au niveau national. Mais les bailleurs rappellent que ce système permet aux collectivités de bénéficier de quotas de réservation.

## **2 - Mise en service des opérations**

En préambule, la DEAL a rappelé que les livraisons sont en forte baisse, que les coûts des opérations comprennent en moyenne 62 % de travaux, 20 % de charges foncières et 18 % d'honoraires et que 3 484 logements financés n'ont toujours pas été mis en chantier.

La DEAL a présenté les constats faits par le groupe de travail du 27 juin :



1. Baisse générale de la capacité de production de la filière Bâtiment (fragilité des entreprises, faillite en cours de chantier, manque d'encadrement, perte de compétence des ouvriers, de la maîtrise d'œuvre, des bureaux de contrôle, certains lots techniques sinistrés, baisse du nombre d'entreprise répondant aux appels d'offres),
2. Approvisionnement des chantiers,
3. Renforcement des réseaux / raccordement,
4. Incidence des retards de chantier (rallongement des délais des portages financiers, décalage des loyers, révision des coûts de chantier),
5. Plafonnement de la révision des loyers à 2,5 %, alors que l'IRL est supérieur actuellement,
6. Recours sur chantier parfois,
7. Question des malfaçons.

La DEAL a présenté les pistes de solutions proposées par le groupe de travail :

À court terme :

1. Mettre en place un groupe de travail réunissant l'ensemble des acteurs sur chantier (MOA, architecte, BET, OPC, bureau de contrôle, contrôle qualité entreprise) pour identifier précisément les missions de chacun, leurs interactions et les rémunérations (ex : paiement des bureaux de contrôle à l'acte et non au forfait),
2. Optimiser la qualité de conception des opérations et leur contrôle,
3. Meilleure planification des chantiers par les entreprises et respect des plannings,
4. Respect des engagements des concessionnaires (EDF, SIDELEC notamment),
5. Création d'une centrale d'achat (bailleurs / promoteurs ?) mutualisation des commandes et stockage – achats en direct.

À moyen ou long terme :

1. Adapter la programmation à la capacité de production de la filière Bâtiment et donner de la visibilité sur plusieurs années en communiquant sur les prévisions d'appel d'offre,
2. Priorisation des opérations les plus sociales,
3. Soutien, promotion de la filière Bâtiment pour le recrutement et la formation,
4. Accompagnement et formation des PME, pour mieux répondre aux appels d'offre,
5. Création d'un observatoire des coûts.

Les collectivités et les bailleurs confirment que la fragilité des entreprises est un problème majeur.

Ils soulignent leurs difficultés actuelles avec SIDELEC pour le raccordement des opérations terminées au réseau EDF. La DEAL fait part de ces derniers échanges avec SIDELEC, selon lesquels les problèmes seraient en cours de résolution, sauf pour une opération de 64 logements en RPA sur la commune des Aviron.

En ce qui concerne l'augmentation des coûts, la SGAR rappelle qu'une étude est en cours sur la formation des prix des matériaux.

Les collectivités souhaitent pouvoir acheter des matériaux dans les pays de l'Océan Indien. Le préfet confirme que cela devrait être possible dans le futur.

Les bailleurs sont sceptiques sur la proposition de création d'une centrale d'achats avec eux mais l'Armos est prête à participer à la réflexion.

La CAPEB demande que soient organisées des formations à la commande publique pour les entreprises, mais aussi pour les collectivités. Le CNFPT pourrait être mobilisé sur ces formations.

### **Les suites à apporter**

Organisation d'un séminaire logement avant la fin de cette année avec notamment des ateliers de travail en préparation de la « Feuille de route logement » dans le prolongement du Plan Logement Outre-Mer.