

## Charte pour réussir la mobilisation nationale en faveur du logement social

### Entre

- Action Logement, représenté par Bruno ARCADIPANE et Philippe LENGRAND, Président et Vice-Président d'Action Logement Groupe,
- CDC Habitat, représentée par sa Présidente, Anne-Sophie GRAVE,
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), représentée par son Président, Jean-Christophe REPON,
- La Fédération Française du Bâtiment (FFB), représentée par son Président, Olivier SALLERON

### Préambule

Le contexte de la relance économique et écologique engage l'ensemble des acteurs du marché du logement à relever le défi de l'accélération de la production neuve, de la rénovation thermique pour développer l'offre de logement abordables sur tous les territoires. Cet engagement s'est notamment traduit par la signature d'un pacte de relance visant l'objectif de 250 000 logements sociaux sur 2021-2022.

Alors que l'année 2020 s'est traduite par une baisse significative de près de 20 % du nombre de logements locatifs sociaux agréés en métropole, par rapport à l'année précédente, et que les besoins en outre-mer, notamment en matière de logement très sociaux, demeurent forts, le contexte doit conduire les partenaires du logement à maintenir leurs efforts de coopération responsable pour préserver durablement les liens économiques au niveau des territoires.

Dans ce cadre, les maîtres d'ouvrage et entreprises du bâtiment se mobilisent via une accélération de la mise en œuvre de leurs engagements au titre de la responsabilité sociale des entreprises : achats responsables, déploiement d'une production verte, accompagnement de l'insertion professionnelle des jeunes et de l'apprentissage sont autant de dimensions qui doivent irriguer « l'engagement 250 000 » pour une relance créatrice d'emplois locaux durables et non délocalisables.

Tandis que la mobilisation des parties prenantes reste entière sur les questions foncières pour accompagner la relance dans le logement, la question de la hausse du coût de production s'avère préoccupante au regard de l'envolée quasi-générale des prix des matériaux de construction, voire de leur disponibilité du fait d'une reprise internationale aussi désordonnée que disparate.

En effet, le contrecoup de la pandémie se manifeste clairement dans ce choc sur les coûts depuis la fin 2020. Une fois les stocks épuisés, la désorganisation des filières productives et

des transports internationaux ont conduit à de fortes progressions des prix des matériaux. D'abord observé sur les produits acier, cuivre et PVC, puis sur le bois de construction et les autres métaux non ferreux, le mouvement gagne plus récemment les plastiques, le polyuréthane, le polystyrène, les résines, la peinture, etc. Il n'est plus rare de recevoir des annonces à +30 %, voire plus encore, sur ces produits. Les craintes se portent maintenant vers des équipements plus techniques, dotés de puces électroniques ou autres composantes en silicium. Pour certains de ces produits (bois, PVC, polyuréthane, résine), voire pour certains équipements (groupes moyenne tension), cela se double de difficultés d'approvisionnement, donc de réalisation de chantier.

Alors que la plupart des marchés de logements sociaux restent signés à prix fermes, non actualisables ni révisables, et qu'ils prévoient des pénalités de retard, cet effet de ciseau met en péril, pour la filière du bâtiment, le calendrier de l'objectif des « 250 000 » et menace la survie même d'un pan entier de l'appareil productif au sein des territoires.

Ce contexte demande à être appréhendé au niveau local et constitue une part entière des engagements contractuels des parties prenantes afin de sécuriser l'engagement collectif pour la mobilisation quantitative et écologique pour le logement.

Ainsi, afin de pallier les risques évoqués ci-dessus, **la présente charte fixe des engagements volontaires entre les parties signataires, permettant de conjuguer la relance avec une démarche d'achat responsable en soutien de l'économie locale.**

*Il est important de préciser que cette charte n'a pas de caractère réglementaire et qu'elle n'a pas vocation à se substituer à tout protocole ou accord national ou local.*

## **1. Rappel des valeurs partagées et des objectifs**

L'ensemble des parties rappellent les valeurs suivantes qui guident le dialogue local : responsabilité sociétale des entreprises, engagement dans une logique d'achat responsable conjuguant la performance des maîtres d'ouvrage et la soutenabilité économique pour le tissu local des PME-TPE, solidarité en cas de difficultés exceptionnelles ou conjoncturelles de nature à compromettre l'objectif des « 250 000 ».

La présente charte s'inscrit dans une logique de dialogue renforcé sur la réalité du marché de la construction au niveau local et de prévention des contentieux.

Elle rappelle l'attachement des partenaires à :

- assurer, chacun en ce qui le concerne, la mise en œuvre des procédures préservant la sécurité des personnes face aux nouveaux risques provoqués par la Covid-19 ;
- préserver la santé économique, voire la pérennité des PME-TPE du tissu économique local.

Les partenaires s'engagent dans une dynamique de production de logements de qualité.

## **2. Périmètre d'application**

La présente charte s'applique dans le cadre de l'effort collectif des acteurs du logement social pour remplir « l'objectif 250 000 » et la volonté partagée des partenaires signataires d'accélérer leur dynamique d'achat responsable au service de l'économie locale au service du logement.

Elle porte sur les chantiers relevant de ces deux conditions :

- chantiers de logement social et intermédiaire : consultations à venir à compter de la signature de la présente charte ;
- dont les signataires « bailleurs sociaux » assurent la maîtrise d'ouvrage directe sur l'ensemble du territoire national.

Pour les chantiers en cours, les partenaires conviennent d'encourager un dialogue entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises titulaires adhérentes pour évaluer la pertinence des clauses contractuelles signées au regard de l'équilibre des opérations de logement et la nécessité de disposer d'un appareil productif durable dans les territoires face aux turbulences conjoncturelles sur le marché des matériaux de construction.

### 3. Engagements

Action Logement et CDC Habitat s'attacheront à prendre en compte - et à transmettre à leurs filiales pour prise en compte - les préconisations suivantes permettant notamment de préserver l'appareil productif des TPE et PME locales :

- instaurer une clause permettant aux parties de se rencontrer aux fins de réexamen des conditions stipulées, lorsque celles-ci sont susceptibles d'être affectées par une augmentation anormale des prix ou par des ruptures d'approvisionnement concernant les matériaux ou équipements de construction conséquences de désordres nationaux ou internationaux ;
- stipuler, selon les marchés, des clauses d'actualisation de prix ;
- stipuler, selon les marchés, des clauses de révision de prix et choisir des indices et index BT adaptés aux prestations à exécuter ;
- d'une manière générale, favoriser tous les mécanismes permettant de continuer l'exécution des marchés de travaux dans des circonstances exceptionnelles ;
- assortir le paiement d'avances à l'octroi de garanties bancaires, dans la limite de 20 % ;
- sécuriser et s'attacher à raccourcir le délai de traitement des demandes d'acomptes mensuels dans un délai plus réduit que le délai légal, dans le cadre de la dématérialisation des circuits ;
- proscrire les retenues non justifiées sur situations de travaux supplémentaires à la retenue de garantie légale ;
- payer intégralement les entreprises, à l'achèvement de leurs prestations, si le montant de la retenue de garantie a été cautionné ou, en l'absence de retenue de garantie cautionnée, lorsque la réception est prononcée sans réserve ou lorsque les réserves sont levées ;
- renforcer leur politique locale de recours à l'économie circulaire pour répondre à leurs engagements respectifs RSE ;
- encourager l'émergence d'une offre de solutions constructives écologiques et digitales par une politique d'achat adaptée aux ressources du territoire ;
- suivre les retards d'exécution des entreprises en les alertant sur le niveau des pénalités encourues dans le cadre d'un pilotage contractuel ;
- prolonger les délais d'exécution des travaux lorsqu'une entreprise justifie avoir commandé en temps utile les matériaux et matériels nécessaires et ne pas avoir pu s'approvisionner pour cause de pénurie.

La CAPEB et la FFB s'engagent à :

- organiser des réunions de concertation en cas d'alertes par les fournisseurs sur l'augmentation des prix et sur des ruptures d'approvisionnement ;
- rappeler à leurs adhérents l'importance du strict respect des délais d'exécution des travaux au regard notamment de l'ordonnancement des différents corps d'état ;
- les inciter à justifier leurs demandes de prolongation des délais de réalisation ou de suspension des pénalités de retard au regard des ruptures d'approvisionnement de matériaux ou équipements ;
- accélérer leur mobilisation pour la montée en compétences de leurs adhérents face aux exigences d'une production verte et de la massification de la rénovation thermique de logements ;
- rappeler aux entreprises l'importance des livraisons de travaux sans réserve et, le cas échéant, des interventions de levée des réserves ;
- accélérer leur proposition d'offres de solutions innovantes bas-carbone, digitales, ou de réduction des délais et de nuisance de chantiers ;
- mettre en œuvre les dispositions les plus efficaces pour le traitement des déchets de chantier et leur réemploi.

Il est préconisé de formaliser l'ensemble des points arrêtés localement dans le cadre des contrats de travaux, si besoin par avenant.

#### **4. Dispositions de suivi**

Les parties s'engagent à suivre la mise en œuvre de la présente charte par un comité dédié qui se réunira localement semestriellement sur la base des retours issus de leurs adhérents respectifs ou entités rattachées.

Fait à Paris, le 11 juin 2021 (signature par voie électronique)

**Pour Action Logement**



**Bruno ARCADIPANE**



**Philippe LENGRAND**

**Pour CDC Habitat**



Anne-Sophie GRAVE

**Pour la CAPEB**



Jean-Christophe REPON

**Pour la FFB**



Olivier SALLERON

