



DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

**AORIF**  
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
D'ÎLE-DE-FRANCE



**MOBILISÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT  
DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE**

## **Recommandations partagées sur le maintien des activités de (pré-) programmation et de (pré-)instruction des demandes d'agrément en matière de développement de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS), pendant la période de confinement puis de déconfinement progressif due au Covid-19**

27 avril 2020

La période de confinement rendue nécessaire par la lutte contre la propagation du Covid-19, puis le déconfinement très progressif qui s'ensuivra, contraignent tant les services instructeurs de l'État que les services de maîtrise d'ouvrage des bailleurs à recourir au télétravail et à la communication à distance généralisés.

Les priorités immédiates sont dictées par les urgences sanitaires et économiques, s'agissant en particulier de la protection des populations les plus fragilisées, du soutien à l'économie et de la dynamisation de la relance par la reprise des chantiers de BTP. Elles ne portent pas, par conséquent, de manière immédiate, sur la campagne d'agrément de l'offre nouvelle de LLS pour 2020.

Pour autant, au regard des besoins, l'urgence sociale à développer massivement en Ile-de-France, à court, moyen et long terme, une offre de logements à destination des ménages modestes demeure, et sera encore accentuée à l'issue de la crise.

**Alors qu'en sortie de crise le redémarrage des chantiers sera très mobilisateur pour les équipes de développement des bailleurs, il convient de mettre à profit le temps du confinement puis du déconfinement progressif pour organiser et réunir les conditions d'une campagne d'agrément 2020 réussie, qui permette d'atteindre les objectifs notifiés pour 2020 à l'Ile-de-France (33 158 LLS, dont 10 280 PLAI), et ainsi de se rapprocher des objectifs encore plus ambitieux fixés par le SRHH (37 000 LLS agréés par an).**

Dans ce contexte, l'accord tripartite signé entre l'État, l'AORIF et la Banque des Territoires le 26 septembre dernier, visant à accélérer le développement de l'offre de LLS en Ile-de-France, et dont le plan d'actions a été présenté en réunion partenariale du 9 mars dernier à la préfecture de région, devra pleinement être appliqué, en particulier concernant les trois volets suivants :

- le partage entre bailleurs et services instructeurs des programmations prévues ;
- le déploiement de la dématérialisation de la programmation et de l'instruction ;
- l'agrément des dossiers tout au long de l'année.

Et ce, en dépit du mode parfois « dégradé » de fonctionnement des structures partenaires, sur les plans logistique et matériel, en particulier pour les services de l'Etat.

### **1. Sur le partage des programmations, et plus globalement sur la communication amont aux agréments entre bailleurs et services instructeurs**

Les services de maîtrise d'ouvrage des bailleurs sont sollicités pour :

- remplir, dès à présent et avant la fin de la période de confinement, le module de pré-programmation SPLS pour faire état des opérations qui pourraient / devraient faire l'objet d'un agrément pour 2020. Les services n'ayant pas accès à l'outil SPLS devront remplir, à la même échéance, un tableau sous format « SPLS compatible », qui sera diffusé par la DRIHL et les services instructeurs. Le remplissage sur SPLS exemptera le maître d'ouvrage de remplir le tableau « SPLS compatible » ;
- prendre contact avec les services instructeurs de l'État, le plus en amont possible des programmes envisagés, pour échanger sur leur contenu et leur pertinence au regard des besoins et enjeux des territoires (notamment SRU), s'agissant en particulier de l'importance et de la nature de la demande (ressources et composition des ménages, ...).

De leur côté, les services instructeurs de l'État, qui n'ont pu organiser, en amont du confinement, de réunions de présentation aux bailleurs des règles de financement et de conventionnement applicables sur les territoires pour 2020 :

- diffuseront ces règles, complètes et exhaustives, par voie dématérialisée, aux bailleurs de leur territoire, en amont de l'ouverture du module d'instruction sur Galion ;
- maintiendront avec les bailleurs, sous toutes les formes possibles (entretiens téléphoniques, échanges de mails, réunions partenariales en audio- et/ou visio-conférence) un dialogue constant, permettant de faciliter la bonne compréhension et la parfaite assimilation de ces règles et leur prise en compte dans l'exercice de programmation précité, puis de préparation et de montage des dossiers de demande d'agréments ;
- et, en particulier, s'assureront de la parfaite compréhension de la liste des pièces à joindre aux dossiers demandes d'agréments, et plus globalement des exigences qualitatives des services instructeurs, pour éviter les déclarations d'incomplétude à la réception, et pour éviter les refus d'agréments au-delà : les bailleurs devront solliciter les services instructeurs afin de lever tous les questionnements éventuels.

Le cas échéant, ce dialogue pourra permettre d'ajuster les documents initiaux et de préciser les règles applicables.

Les règles de financement et de conventionnement APL de chaque département seront également centralisées au fur et à mesure de leur parution sur la page internet de la DRIHL régionale, ou renverra vers les sites internet départementaux référençant l'information.

## **2. Sur le déploiement de la dématérialisation de la programmation et de l'instruction**

La période de confinement illustre parfaitement l'urgence impérieuse à moderniser au plus vite l'ensemble du processus qui conduit de la programmation à la mise en service du logement social, par le recours complet à la dématérialisation, au moyen d'outils adaptés et totalement interfacés.

A cet égard, il est essentiel que la dématérialisation complète de la chaîne de dépôt, d'instruction et d'agrément des opérations de LLS, via SPLS-Galion, envisagée au 31 décembre 2021 dans le cadre du protocole précité, puisse s'accélérer. Un maximum de bailleurs doivent pouvoir être formés et mis en mesure de recourir à l'outil dès la campagne d'agrément 2020.

La réunion de lancement du chantier de formation des bailleurs initialement prévue le 24 mars n'a pas pu se tenir, mais la DRIHL, en lien avec les services de l'AORIF :

- s'assurera, à l'échéance de mi-mai, du recueil intégral de tous les référénts « dématérialisation » chez chacun des bailleurs et services instructeurs ;
- mettra en œuvre un vaste programme de formation, élargi à un maximum de bailleurs, avant l'été, en recourant le cas échéant, en fonction des dates et des conditions du déconfinement, à des moyens dématérialisés ;
- mettra en ligne sur son site les supports de formation pour les rendre accessibles au plus grand nombre.

## **3. Sur l'agrément des dossiers tout au long de l'année**

Le module d'instruction des demandes d'agrément de LLS n'ouvrira pas avant fin avril / début mai 2020 dans l'outil Galion. Dans cette attente, aucun agrément ne pourra en tout état de cause être délivré.

Dès l'ouverture du module instruction de l'outil Galion, les services instructeurs pourront agréer les premières opérations déposées. Toutefois, le rythme d'instruction pourra être variable selon les services compte tenu de l'accès très limité aux outils logiciels métiers des agents en télétravail.

Dans tous les cas, il convient de mettre à profit la période du confinement, puis celle du déconfinement progressif, pour avancer le plus possible dans l'instruction, ou à minima la pré-instruction, des dossiers afin de préparer les conditions d'une délivrance des premiers agréments dès que possible, dans les délais partagés dans le protocole du 26 septembre (2 mois), dès lors que les dossiers de demande auront été déposés dûment complétés (les déclarations d'incomplétude étant elles-mêmes émises dans un délai d'1 mois maximum, en application du protocole).

Pendant cette période, bailleurs et services instructeurs mettront en œuvre des contacts réguliers, par tous les moyens de communication possibles (entretiens téléphoniques, échanges de mails, réunions partenariales en audio- et/ou visio-conférence), de manière à :

- lister les opérations dont les dossiers complets pourront être formellement déposés et faire l'objet d'un agrément en tout début de gestion, en lien avec l'exercice de programmation mentionné au 1. ci-dessus ;
- permettre la pré-instruction, même hors outil Galion, de ces premiers dossiers à déposer par les bailleurs, par l'envoi des pièces du dossier par tous les moyens dématérialisés possibles (plateformes en ligne, mail, plateforme SPLS), le plus tôt possible : cette pré-instruction pourra s'accompagner de tous les échanges nécessaires (nature de l'opération, localisation, qualité, publics cibles, plan de financement, ...) à la délivrance aussi rapide que possible des agréments.

Ces dispositions devront permettre de dynamiser les dépôts de dossiers de demande d'agrément par rapport aux années antérieures (cible fixée par l'accord du 26 septembre, à l'échéance de 2022, de 30 % des dossiers de l'année déposés au 30 juin, et de 50 % au 1<sup>er</sup> septembre).

\* \*

\*

Au-delà de ces 3 axes de travail et d'engagement conjoint entre bailleurs et services instructeurs, à concrétiser dans les prochaines semaines en vue de l'agrément d'un maximum d'opérations de LLS au plus tôt dans l'année, les services de l'État dans les départements s'engagent à procéder à la signature et à l'envoi par courriel aux bailleurs des conventions APL nécessaires à la commercialisation / mise en service des logements prêts à être livrés, pour ne pas retarder les attributions correspondantes, le cas échéant en différant la publication des conventions à la conservation des hypothèques. De leur côté, les bailleurs déposeront, le plus en amont possible des mises en service (6 mois dans l'idéal), des dossiers comportant la liste des pièces attendues par les services, et mises en ligne en application des dispositions du 1. ci-dessus. Ils s'engagent à répondre aux demandes d'explications et/ou de compléments des services instructeurs sur les projets déposés, dans des délais optimisés, permettant de ne pas freiner la chaîne d'aboutissement du conventionnement.