



LE MOUVEMENT

JOURNÉE DU RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Nouvelle politique du logement : des menaces et des potentialités

Les promoteurs du Réseau des acteurs de l'habitat (USH, Associations d'élus, Caisse des dépôts) ont souhaité faire de la Journée « Quoi de neuf acteurs ? » du 21 mars 2018, une occasion de débats sur la nouvelle politique du logement dans un contexte de raréfaction des sources de financement, tant pour les collectivités que pour les organismes Hlm.

Quatre cents participants (élus, organismes Hlm, associations) ont exprimé critiques, propositions et réflexions sur la politique du logement qui se met en place et notamment sur le projet de loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN). Un projet de loi qui a fait l'objet d'une large concertation au sein de la Conférence de consensus et dont certaines propositions sont très appréciées des acteurs de l'habitat, comme la simplification des règles de construction et d'urbanisme ou l'accélération du traitement des contentieux sur un délai maximal de dix mois. Un projet de loi qui, aux yeux de Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris « est dans la continuité des réformes précédentes (ALUR, Égalité & Citoyenneté...) qu'elle approfondit mais dont les dispositions sont perturbées par des mesures prises dans la loi de Finances 2018 telle que la réduction de loyer de solidarité (RLS) ou le financement d'Action Logement dans la loi PACTE. Ces mesures viennent déstabiliser un système qui a besoin de pérennité. » Un projet de loi qui laisse à la plupart des acteurs présents le sentiment d'être conçu en négligeant l'échelon des collectivités locales.

LES COLLECTIVITÉS AU CŒUR DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Pour Ian Boucard, député du Territoire de Belfort, c'est au niveau du bloc local que doit être prise en charge la question du logement : « Elle est une composante essentielle de la politique d'aménagement du territoire qui ne peut se faire sans les territoires et de la réponse aux



Table ronde avec, de gauche à droite, G. Vuilletet, député LREM, F. Paul, délégué général USH; D. Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes; B. Arcadipane, président d'Action Logement, Jean-Pierre Bouquet, président de la Communauté de communes de Vitry Champagne; Thierry Debrand, président de la Fapil. © D. Thierry

besoins sociaux. Quand un habitant a un problème pour se loger, il va voir le maire. » Dans la foulée, Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice et présidente de la Fédération des Coop'Hlm, a rappelé que la vertu de la décentralisation est de rapprocher le pouvoir du citoyen. Elle a stigmatisé « un État qui n'a cessé au cours des dernières décennies de se *Bercy-technocratiser*. » La sénatrice propose une loi de programmation quinquennale qui conduirait à évaluer les besoins dans un cadre territorial (région ou département) et à inviter les collectivités locales à se prononcer sur ce qu'elles peuvent ou veulent faire pour y répondre. La fin du processus étant sanctionnée par une nouvelle loi définissant les objectifs quinquennaux.

Jean-Michel Fabre, vice-président du Conseil départemental de Haute-Garonne, a pointé que le projet de loi ÉLAN « manquera sa cible et créera du désordre s'il ne s'appuie pas sur les politiques locales de l'habitat, qu'il ignore superbement aujourd'hui ».

Le président de la FNAR, Denis Rambaud, est en ligne avec les précédents intervenants. « Je ne connais pas d'opération menée par un bailleur qui ne s'inscrive dans une politique locale

de l'habitat. » Il souhaite que le projet de loi ÉLAN crée un lieu de rencontre entre les collectivités, l'État, les bailleurs sociaux et les associations de locataires. Une rencontre d'autant plus utile que les regroupements d'organismes qui se profilent au niveau régional - ou même national - les inciteront naturellement à investir en zone tendue là où les retours sur investissements sont les plus sûrs.

Jean-Pierre Bouquet, maire de Vitry-le-François et représentant de l'AMF, est revenu sur l'absence des collectivités dans le projet de loi : « Le maire est le pivot central de la politique du logement sur le territoire et ce sont les collectivités qui garantissent les emprunts des organismes pour financer le logement social. Si elles sont absentes du projet de loi, c'est à nous de les y réintroduire. »

REGROUPEMENT DES ORGANISMES HLM : LE POUR ET LE CONTRE

L'impact de la RLS et la fixation d'un seuil minimal à 15 000 logements par organisme vont, selon Frédéric Paul, délégué général de l'USH, « accélérer les processus de regroupement déjà engagés par les ESH et les OPH. Ils pourront former, à travers les sociétés de coopération,



des groupements interfamilles associant aussi les coopératives et les SEM. C'est une manière de relancer le fonctionnement du logement social à condition de mettre fin à sa déstabilisation à un moment où il est probablement nécessaire d'adapter le pays aux enjeux d'une économie mondialisée, tout en restant fidèles à nos principes comme celui de la solidarité.» La présidente de la Fédération des ESH, Valérie Fournier, se montre à l'aise avec la constitution de groupements dans la mesure où les ESH s'organisent en groupes depuis les années 1980. « La loi laisse un délai de trois ans aux organismes pour choisir parmi différentes solutions de regroupement, celle qui leur sera la mieux adaptée. »

Pour sa part, Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH, est plus réticent. « Rien ne démontre à ce jour qu'il y ait une taille optimale à partir de 15 000 logements pour assurer une meilleure gestion. Mais je ne suis pas hostile par principe aux regroupements. Quand je suis arrivé à la présidence de la Fédération, il y avait plus de 300 OPH et aujourd'hui ils sont 246. »

Anne-Katrin Le Dœuff, directrice générale déléguée d'Espacite, a conduit une mission pour le compte de l'USH au cours de laquelle elle a interrogé différents interlocuteurs, dont des collectivités locales, sur la manière dont ils voient la réforme en cours. Ils redoutent, par exemple, que la création de grands groupements entraîne « une déconnexion entre le lieu d'exercice de la politique de l'habitat et le lieu où seront prises les décisions par les bailleurs ». Ce que le président de la métropole d'Orléans, Olivier Carré, exprime autrement : « Big is not beautiful ! Je ne veux pas me retrouver en face d'un groupement dont la priorité n'est pas mon territoire. »

LES CONSTRUCTIONS DÉJÀ EN BAISSÉ

La remise en cause du modèle économique du logement social a aussi fait l'objet de mises en garde. « Les chiffres de la construction sont à la baisse depuis la fin 2017 », alerte la sénatrice des Alpes-Maritimes, Dominique Estrosi-Sassone. Devant les coupes claires sur leurs capacités d'autofinancement portées par l'instauration de la RLS, les organismes ont anticipé les difficultés ainsi que les incertitudes sur les modalités d'application et les mesures précises d'accompagnement encore en discussion fin mars.

La maire de Rennes, Nathalie Appéré, qui veut voir dans le projet de loi ÉLAN une opportunité de construire plus, mieux et moins cher en optimisant la dépense publique, est très sceptique devant la politique budgétaire imposée par la loi de Finances : « Il faut la corriger sinon on court à l'échec », explique-t-elle. Sur son territoire, la RLS va amputer de 20 millions d'euros les capacités de financement des organismes, soit le montant nécessaire aux

constructions qu'il faudrait faire pour répondre à l'évolution démographique. De plus, la Ville a signé une convention Anru de 500 millions d'euros dont la moitié doit être portée par les bailleurs sociaux dont les sources de financement sont affaiblies. « Je souhaite qu'ÉLAN soit l'occasion de corriger les effets négatifs de la loi de Finances », demande la maire de Rennes. Elle propose, en outre, de concevoir un nouveau modèle de contractualisation sur la base d'un cahier des charges de l'État qui laisserait une liberté de mise en œuvre aux collectivités et aux bailleurs.

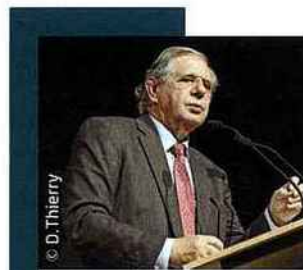
En conclusion de la journée, le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, a



Quatre cents participants (élus, organismes Hlm, associations) ont exprimé critiques, propositions et réflexions sur la politique du logement qui se met en place actuellement. © D. Thierry

essayé d'apaiser les inquiétudes (lire encadré) en soulignant que les débats parlementaires permettraient de prendre en considération les propositions d'améliorations. Jean-Louis Dumont, président de l'USH, a saisi la balle au bond en lui remettant le Livre blanc présentant les 85 propositions du Mouvement Hlm pour améliorer le projet de loi ÉLAN. V.R.

CONTACTS : dominique.belargent@union-habitat.org ; elisabeth.gras@union-habitat.org



© D. Thierry

Le ministre tente de répondre aux inquiétudes

Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, qui a assisté aux échanges de l'après-midi, a souligné l'intérêt de la journée organisée par le Réseau des acteurs de l'habitat. Il a rappelé que la dette publique de la France s'élève à 2 200 Mds d'euros et que

si l'on peut critiquer la manière, la rapidité et les secteurs sur lesquels portent les efforts, il faudra bien la rembourser. « Mais je suis convaincu, même si c'est difficile, que l'on peut faire mieux avec moins », a-t-il ajouté.

Le ministre a ensuite affirmé que le projet de loi ÉLAN n'était pas taillé sur mesure pour les métropoles « qui la trouvent trop rurale », mais faite pour « maintenir l'équilibre entre les différents territoires » et pour répondre à leurs besoins spécifiques. Il a aussi précisé que c'est dans cet esprit « que le président de la République avait souhaité un ministère de la Cohésion des territoires ».

Jacques Mézard a ensuite annoncé qu'il tenait tout particulièrement à maintenir le lien entre les territoires et les futurs groupements de bailleurs, et que c'est dans ce but, qu'il avait imposé la présence de représentants des collectivités dans leur gouvernance. Il s'est enfin déclaré ouvert aux amendements qui viendraient améliorer les propositions du projet de loi ÉLAN pendant les débats parlementaires.