

## La Délégation des aides à la pierre dans les politiques de l'habitat en Bretagne

La “Rencontre territoriale“ qui a eu lieu le 13 novembre dernier aux “Champs libres” — un équipement culturel unique en France — à Rennes, avait pour premier objectif de faire le point sur la délégation des aides à la pierre dans les politiques de l'habitat en Bretagne, l'une des deux seules régions, avec l'Alsace, entièrement couverte par des délégations. Cette rencontre a aussi permis aux participants de s'interroger sur l'impact qu'ont déjà et qu'auront dans un futur proche les législations les plus récentes — l'article 55 de la loi SRU, la loi sur le droit au logement opposable... — et à venir — la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin — ou encore le plan de relance de l'immobilier annoncé par le Président de la République début octobre et en particulier le programme d'acquisition en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) de 30 000 logements.



Organisée par la direction régionale Bretagne et le pôle d'information des collectivités territoriales de la Caisse des Dépôts avec le concours du Réseau Idéal et en partenariat avec l'Association régionale des Organismes pour l'habitat en Bretagne, cette manifestation a réuni une centaine d'acteurs, élus ou agents des collectivités territoriales, représentants des organismes d'habitat

social. Elle a été ouverte par Dominique Mirada, directeur régional de la Caisse des Dépôts, qui a rappelé les grands principes des politiques de l'habitat depuis les premières lois de décentralisation de 1983 et le rôle, régalien, de l'Etat dans ce domaine. L'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui a institué les délégations des aides à la pierre n'a pas réellement changé cette situation car « la délégation n'est pas un véritable transfert de compétences ». Les délégataires ont cependant acquis une plus grande liberté dans la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat puisque les aides à la pierre concerne aussi bien la construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition de logements locatifs sociaux, que la rénovation de l'habitat privé ou encore la location accession et la création de places d'hébergement d'urgence.

Après un bref rappel par Bruno Daly, directeur des activités “Habitat et renouvellement urbain“ de la société “Habitat et Territoires Conseil“,



des résultats d'une enquête nationale réalisée en 2007 sur les délégations des aides à la pierre, Patrick Sciberras, directeur de l'ARO habitat Bretagne, a insisté sur la spécificité de la région dans laquelle il existera, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, treize délégataires dont l'implication financière est aujourd'hui indispensable pour la production de logements sociaux et l'amélioration du parc existant, public comme privé.

Directrice de l'habitat et des solidarités de Nantes Métropole, Anne Berty a ensuite expliqué pourquoi la délégation répond bien à des préoccupations des élus qui peuvent ainsi être au cœur des politiques locales de l'habitat et qui souhaitent, dans cette optique, renforcer les partenariats avec les organismes HLM, les bailleurs... Si la délégation peut, dans certains cas, mettre en exergue des incohérences — comment concilier les objectifs du PLH et du Plan de cohésion sociale ? —, elle présente de multiples avantages. C'est ainsi qu'elle permet, en particulier, comme à Nantes Métropole où la délégation est aussi synonyme de "guichet unique" pour les aides de l'Etat, de Nantes Métropole et du Conseil général, de mettre en œuvre une ingénierie financière pour plus d'efficacité dans l'attribution des aides et un contrôle de la faisabilité des opérations lancées.



Marie-Christine Détraz, vice-présidente de Cap l'Orient (Communauté d'agglomération du Pays de Lorient), Guy Potin, vice-président de Rennes Métropole, délégué à l'habitat et Guy Le Helloco, président de la Cideral (Communauté de communes de Loudéac) se sont interrogés sur les limites de la

délégation... et comment les dépasser. La première des limites est celle qui s'impose dès lors que l'Etat délègue sans donner aux délégataires tous les moyens, humains et financiers, d'assumer leurs nouvelles missions. De plus, et de très nombreux intervenants l'ont relevé, l'Etat a tendance à changer les règles du jeu à l'envi et à prendre unilatéralement des décisions qui n'ont, trop souvent, pas de "résonances" localement. Cela oblige les délégataires à s'adapter en permanence et parfois à ne pas être parfaitement en phase avec les attentes des populations devant lesquels ils sont pourtant responsables. Pourtant, les délégataires ont gagné un véritable pouvoir de propositions et finalement, lorsque la volonté politique prime, ils peuvent "faire et même faire plus" que ce qui leur est préconisé, voire imposé. « Il n'y a de véritable délégation que "musclée" », aime à rappeler Guy Potin.

Il n'en reste pas moins vrai que les avancées de la délégation des aides à la pierre sont manifestes. Georges André, vice-président de la communauté d'agglomération du Pays de Vannes, Paul Uguen, vice-président de Morlaix Communauté, et Maryse Raoult, vice-

présidente de la Cabri (Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc) apprécient qu'elles leur permettent, même en temps de crise, une certaine régulation du marché immobilier local. Ils peuvent ainsi élaborer des programmes d'habitat social et résoudre, en partie, les problèmes rencontrés par le parc privé. Peut-on aller plus loin et optimiser les avancées de



la délégation ? Pour les intervenants, cela ne fait aucun doute, mais cela passe d'abord par une stabilisation des politiques nationales pour pouvoir les décliner, dans les meilleures conditions, régionalement et localement.

Les préoccupations de Lionel Le Borgne, président de l'Union régionale des associations familiales (Uraf) de Bretagne, rejoignent celles des élus. Il note que le logement social doit être au cœur des politiques locales de l'habitat puisqu'il s'agit en premier lieu de répondre aux besoins des familles. Il précise que cette réponse doit être adaptée aux moyens de ces familles et qu'en ce sens, contrairement à ce que l'on attend encore trop souvent,

même si « l'accession à la propriété est une bonne chose, [ce n'est] pas la seule solution ». Le président de l'Uraf de Bretagne demande enfin à être plus écouté — à défaut d'être entendu — tant au Comité régional de l'habitat (CRH) que dans les organismes de HLM ou le Comité national de l'habitat (CNH) : les Unions départementales et régionales des associations familiales y représentent en effet l'ensemble des familles, riches et défavorisées, locataires, accédantes à la propriété et propriétaires

Souligné à plusieurs reprises, le rôle de l'Etat reste prépondérant dans la politique de l'habitat. Il légifère en la matière comme on le voit avec la loi sur le droit au logement opposable (loi Dalo) et comme on devrait le voir avec la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin en discussion au Parlement. La question se pose alors de savoir comment il est possible de faire "cohabiter" politique nationale et politiques locales.

Pour Jacques Uguen, président de l'ARO habitat Bretagne les véritables enjeux en matière de logement, et de logement social en particulier, sont d'abord locaux et régionaux. Il plaide pour la création d'un établissement public foncier régional, véritable structure de portage du foncier pour les collectivités territoriales qui pourrait aider à répondre aux besoins en logement social. « Les décisions, rappelle-t-il, reviennent aux politiques qui doivent définir leurs besoins en fonction de leur vision prospective de leur territoire, surtout quand il est, comme la Bretagne, en pleine mutation du fait de l'arrivée de nouvelles populations d'une part, du vieillissement global des populations d'autre part ou encore du désenclavement accru par les nouvelles technologies ».

Dans ce contexte, quel rôle doit jouer l'Etat, garant du droit au logement ? Jacques Uguen souhaite qu'il soit un régulateur car, explique-t-il, une régulation s'impose, régulation entre les territoires afin que le droit au logement soit effectif partout, régulation à l'intérieur des territoires pour pouvoir proposer une offre globale afin de répondre à la volonté de choix que souhaitent de nombreux habitants et faire en sorte de loger les populations en fonction de leurs besoins et pas seulement en fonction de leurs moyens. « Cela suppose, insiste le président de l'ARO habitat Bretagne, que les EPCI, départements délégataires, définissent mieux avec l'Etat les objectifs proposés aux organismes de l'habitat social sur leur territoire et soient signataires des conventions d'utilité sociale prévues par la loi dite "loi Boutin" ».

Pour Jean-Pierre Caroff, vice-président de Brest Métropole Océane et par ailleurs président de la Fédération des offices publics de l'habitat, la délégation n'est pas une fin en soi. Ce qui compte c'est de loger tous nos concitoyens. Pour cela, il est nécessaire de conjuguer à la



fois une politique nationale du logement et des politiques locales de l'habitat mobilisant tous les acteurs qui contribuent à apporter des réponses sur un territoire. Pour lui, la délégation de compétences a permis un renforcement des politiques mises en œuvre et, paradoxalement peut-être, plus encore pour les interventions sur le parc privé que pour celles sur le parc public

compte tenu de ce qui était déjà fait. Encore faut-il « pour être efficace, travailler de manière étroite avec les représentants locaux de l'Etat considérés comme des acteurs parmi d'autres » et cela même si, comme bien d'autres, Jean-Pierre Carof qui s'interroge aussi sur la pertinence du niveau régional pour la mise en œuvre "partagée" des PLH, aimerait un Etat local "fort".

Laurent Fayein, directeur régional de l'équipement, a mis en perspective le rôle de l'Etat. S'il est le garant du logement social et a la responsabilité de loger l'ensemble des citoyens surtout depuis la loi Dalo, son rôle ne se limite à l'aspect social de la politique du logement. L'Etat pour définir la politique nationale de l'habitat, prend en compte bien d'autres enjeux sociaux, environnementaux, économiques et territoriaux. Mais pour se faire ne devrait-il pas mieux écouter les acteurs de terrain, délégataires, organismes HLM... ? Ces derniers regrettent de ne pas être toujours considérés comme des partenaires crédibles des politiques qui se construisent au niveau régional et pourtant, ils réclament plus d'Etat, mais un Etat différent, plus compréhensif, plus constructif, plus imaginatif parfois. « Ce qui est en jeu, c'est la capacité de l'Etat central à déléguer de la liberté à l'Etat local, estime Guy Potin. Peut-il faire remonter les incohérences de ses politiques ? Un Etat local "fort", c'est un Etat

qui a la capacité de négocier ». Pour Laurent Fayein, il peut, peut-être, y avoir des contradictions à vouloir confronter politique nationale et exigences locales, mais ce qui importe c'est au niveau local la qualité du dialogue et au niveau national que l'on réalise suffisamment de logement social, globalement.

Dominique Belargent, conseiller technique de l'USH, a pris la parole pour porter un regard extérieur et national sur la journée. Il s'est interrogé sur le rôle des départements — plus d'un quart d'entre eux sont délégataires au niveau national — et sur leurs pratiques de la délégation. Elles sont largement différentes de celles des intercommunalités. En effet, les départements se positionnent plus volontiers en accompagnement des territoires infra-départementaux souvent dépourvus d'ingénierie, de personnel, de compétences, en leur apportant une aide, des appuis pour construire leur politique de l'habitat.

Plutôt que de conclure, Jacques Uguen a préféré ouvrir des pistes de travail pour l'avenir. Il a annoncé la création d'un "Club Décentralisation et Habitat" qui réunira les collectivités territoriales, les opérateurs du logement, l'Etat et la CDC. Il devra contribuer à l'élaboration d'une culture commune de la recherche de plus grandes synergies entre tous les acteurs et permettre le partage des diagnostics et le développement de plus grandes capacités d'anticipation pour absorber les mutations en cours dans la région. Il offrira un lieu où seront privilégiées la présentation et l'appropriation de sujets techniques concernant la conception production et la gestion de l'habitat sur les territoires. Plus largement, il enrichira la réflexion sur le devenir des politiques de l'habitat en Bretagne et l'élaboration de propositions afin de favoriser les synergies et d'améliorer les processus et les circuits des décisions. « Ce Club



qui a d'ores et déjà reçu l'appui de l'USH et de la CDC, doit constituer un puissant élément de progrès pour tous les acteurs de l'habitat en Bretagne et surtout pour les populations que nous avons à loger », a encore déclaré le président de l'ARO habitat Bretagne. Ces objectifs semblent faire l'unanimité et Guy Potin, représentant le maire de Rennes et Président de Rennes Métropole, Daniel Delaveau, a été le premier à se féliciter de cette initiative. Pour lui, il pourra concourir, dans un cadre de libre-échange, à un dialogue constructif entre tous les partenaires de l'habitat « sans diktat, ni exclusive ».

Enfin, dans une dernière intervention, Dominique Mirada a voulu rappeler l'engagement de la CDC auprès des collectivités territoriales et insister sur la force de cet engagement... en temps de crise.

M. H.