



DÉCLARATION COMMUNE DES ÉLUS ET DU MOUVEMENT HLM

Pour une politique de l'habitat dans la décentralisation

Se loger est une préoccupation majeure des citoyens, l'augmentation de la demande concerne presque toutes les catégories sociales et, de façon plus cruciale, les personnes à faibles revenus. Les signes de tensions sur le marché du logement locatif mais aussi sur l'accession, sont perceptibles sur tous les territoires, plus focalisés encore dans les agglomérations.

Interpellés quotidiennement, les élus savent que la réponse aux besoins se situe dans le maintien d'un niveau suffisant de construction neuve, dans la rénovation volontariste de l'habitat existant, dans le droit de tous au logement et dans la diversité des réponses apportées.

Le logement est aujourd'hui au cœur des problématiques politiques tant de l'État que des collectivités territoriales et de leurs partenaires.

Ces préoccupations se traduisent notamment dans nombre de décisions gouvernementales, de lois votées ou en préparation qui affirment l'importance des enjeux actuels :

- La loi "libertés et les responsabilités locales" qui ouvre la possibilité aux communes, aux EPCI et aux départements, d'exercer de nouvelles compétences en matière d'habitat, par délégation ou par transfert de l'État ;

- Le plan et la loi de programmation de cohésion sociale dont l'objectif de relance de la construction de logement est certes ambitieux mais dont les moyens restent à garantir ;
- La création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine centralisée, vouée à la rénovation des quartiers les plus en difficulté, et rassemblant des moyens essentiellement destinés au logement ;
- Un projet de loi "Habitat pour tous" dont les contours sont encore incertains ;
- Une réforme structurelle du mode de gouvernance des Entreprises sociales pour l'habitat (ex-SA Hlm), et l'annonce de la création d'un statut unique pour les Offices.

Ces évolutions se produisent dans un contexte marqué, depuis quelques années, par l'érosion des aides à la pierre et le renchérissement des coûts de production et du foncier.

Les signataires, convaincus de la nécessité de refonder des politiques locales de l'habitat qui sont des leviers du développement et de l'aménagement de leurs territoires, entendent clarifier leurs attentes réciproques, renforcer leur compréhension mutuelle, et souhaitent s'associer pour développer des stratégies coordonnées qui permettent de mieux répondre aux besoins des citoyens.

Pourquoi la décentralisation de l'habitat ? Pour mieux répondre aux attentes de nos concitoyens

Fondamentalement compétence de l'État, héritée d'une politique de production massive qui a permis de répondre aux nécessités de la reconstruction et du développement économique, l'habitat est aujourd'hui un domaine partagé, voire éclaté, où les objectifs nationaux n'ont de sens qu'appuyés sur des stratégies territoriales, elles-mêmes assises sur une analyse fine des marchés locaux de l'habitat et de leur contexte social.

L'habitat est au confluent des politiques d'aménagement, des politiques économiques, sociales, foncières, de transports... Si les aides à la pierre, les aides personnalisées, la régulation du livret A et une partie des aides fiscales, restent du domaine de l'État, rien ne se fait efficacement dans ce secteur, sans l'implication forte des collectivités locales, responsables du développement urbain et social de leurs territoires.

L'État, par ses aides budgétaires et fiscales et par l'aide personnalisée au logement, oriente la politique nationale du logement. Celui-ci est légitime pour fixer des objectifs globaux de production et de rénovation qui devraient trouver leur place dans une loi d'orientation et de programmation pluriannuelle. Il doit continuer à se porter garant de l'équité entre les territoires et contribuer à faire respecter le droit au logement.

L'implication nécessaire, et effectivement croissante, des collectivités locales dans le domaine du logement, impose à l'État de contractualiser avec les collectivités volontaires à un niveau pertinent, sur des stratégies territoriales que celles-ci entendent conduire, de leur déléguer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre et de leur demander de rendre compte a posteriori de l'utilisation qu'elles en auront faite.

Ainsi, la loi reconnaît-elle à ces collectivités une responsabilité dans la conduite des politiques locales de l'habitat, dans un cadre conventionnel. Elle confère aux stratégies territoriales de l'habitat un rôle-clé pour définir et mettre en œuvre une gamme étendue de moyens indispensables pour répondre aux besoins quantitatifs mais aussi qualitatifs, et permettre à chacun d'être logé selon ses besoins.

Comment décentraliser ? Les moyens d'action à développer localement

L'élaboration des Programmes locaux de l'habitat et des plans départementaux en faveur du logement des plus défavorisés a été l'occasion de rassembler l'ensemble des partenaires de l'habitat. Les acteurs locaux ont ainsi montré leur capacité à identifier les enjeux de développement et de solidarité en matière d'habitat, et d'y apporter des réponses innovantes adaptées en matière d'accession sociale, de politiques foncières, de gestion urbaine de proximité, de soutien des populations en difficulté à la recherche d'un logement...

La refondation des politiques locales de l'habitat exige maintenant un effort supplémentaire d'organisation et de négociation de partenariats pour leur mise en œuvre. Il s'agit de tisser de nouveaux liens entre collectivités territoriales, État et organismes Hlm à l'occasion des conventions de délégation et du conventionnement global.

Les enjeux de cette refondation, ses moyens et l'échelle pertinente pour une meilleure prise en compte seront à définir localement, mais on peut déjà évoquer :

- Le développement de l'approche intercommunale pour traiter les problématiques de répartition territoriale et de solidarité entre ville centre et périphérie, en partenariat avec les Départements en ce qui concerne l'équilibre territorial urbain-rural et les politiques sociales liées au logement.
- Le renforcement du partenariat avec les organismes Hlm, outils privilégiés des politiques de l'habitat, pour simplifier le montage et le financement des opérations de construction et de réhabilitation du logement social. L'expertise et la connaissance du terrain qu'ont les organismes de logement social, mises au service des choix politiques des élus, trouveront là leur juste place.
- L'ouverture de ce partenariat commun aux autres acteurs des politiques locales de l'habitat que sont les partenaires financiers, en particulier la Caisse des dépôts et consignations, les partenaires sociaux, les associations intervenant dans le domaine du logement des ménages modestes, ainsi que les acteurs du logement privé.
- La concertation avec les habitants qui doit occuper une place privilégiée dans les partenariats pour la défi-

nition de politiques qui les concernent au premier chef.

- L'élaboration progressive de politiques d'équilibre social de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, avec leur corollaire en termes de production de l'offre, d'attribution et d'accès au logement des publics prioritaires. Ces politiques incluent et ne se résument pas au contingent préfectoral. Elles mettent en jeu les compétences des différents échelons territoriaux et de l'État.

Qui fera quoi ? Les synergies à rechercher

L'habitat demeurera un domaine partagé avec l'État, à l'intersection de compétences et d'approches différentes. La participation de chacun à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation de ces politiques, permettra d'organiser et de développer les synergies. Ces synergies s'exprimeront dans une contractualisation :

- **Entre les différents niveaux de compétences et aux différentes échelles**, en assurant la cohérence entre les grandes orientations arrêtées au niveau national, l'aménagement du territoire à l'échelon régional, les politiques sociales au niveau départemental, la planification de l'habitat et la définition des actions au niveau des intercommunalités, et la mise en œuvre partagée avec les communes. Les régions, restées jusqu'ici en dehors du débat, pourront également affirmer leurs priorités d'intervention et leurs choix. C'est particulièrement le cas de la région Ile-de-France, dont la configuration induit un rôle prééminent en matière d'habitat, sans pour autant se substituer aux autres collectivités.
- **Entre collectivités locales et bailleurs sociaux**, car les premières sont appelées à travailler plus étroitement encore avec les seconds, contractualisant leurs relations. Cela passe par :

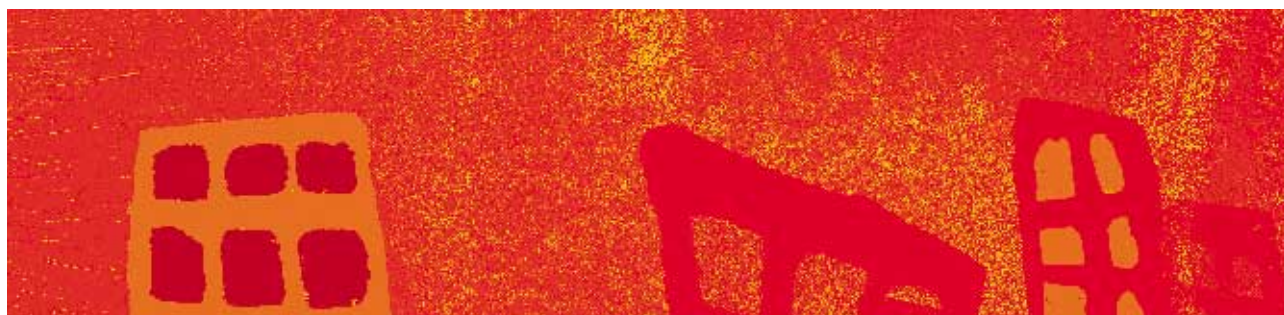
- L'énonciation par les élus d'objectifs politiques clairs ;
- La définition par les organismes de leur stratégie de développement répondant à leur spécificité d'entreprise, dans la double exigence de leur ancrage local et de l'intégration des impératifs nationaux de solidarité ;
- La négociation entre élus et organismes d'objectifs partagés et la définition des moyens techniques mis en œuvre de façon coordonnée ;
- La mise en place d'outils communs de connaissance des besoins et du marché.


Il conviendra de donner, à l'égard de ces enjeux, tout leur sens aux réformes de l'actionnariat, de la gouvernance et du statut des organismes Hlm.

- **Entre collectivités territoriales, État et organismes Hlm** : il s'agit de renforcer la coordination et la transparence, notamment pour harmoniser les conventions de délégation et le conventionnement global des organismes (objectifs de production et engagements sociaux respectifs).

- **Entre pouvoirs publics, bailleurs sociaux et financeurs du logement social**. L'objectif partagé est de produire plus et mieux : financements d'État, financements locaux, prêts sur Livret A, "1% logement", fiscalité, doivent être remis en perspective à l'aune de cet impératif, en s'attachant, pour chaque dépense en faveur du logement, au meilleur rapport coût collectif / efficacité sociale. S'il apparaît important de clarifier ces financements, il importe aussi d'éviter qu'aucun acteur ne se désengage.

- **Entre orientations financières et politiques de l'habitat et politique de la ville** : cela suppose particulièrement, une articulation étroite entre les PLH et les projets soumis à l'ANRU, ainsi qu'un travail étroit avec les politiques sociales conduites par les départements envers les publics les plus défavorisés concernés par ce renouvellement urbain.





Représentant 21 % du PIB, plus de 25 % de la dépense des ménages, enjeu majeur de la cohésion sociale et urbaine et du vivre ensemble, le logement doit devenir une grande cause nationale où chacun doit prendre sa part de responsabilité.

Les signataires s'engagent d'une part à approfondir en commun ces enjeux et objectifs, et d'autre part à développer des outils, ou des méthodologies, facilitant la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (ex. un "référentiel commun du logement dans les politiques

territoriales", à l'usage des élus et des organismes). Ils mettront en place un dispositif de suivi et d'échange d'informations.

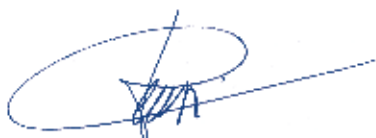
Ils rappellent que pour être pleinement efficace, la politique du logement implique que travaillent ensemble l'État, les collectivités territoriales et le Mouvement Hlm.

21 septembre 2004



Claudy LEBRETON

Président de l'Assemblée
des Départements de France



Marc CENSI

Président de l'Association
des communautés de France



Bernard CAUVIN

Président de l'Association
des Communautés urbaines
de France



Daniel HOFFFEL

Président de l'Association
des Maires de France



Jean-Marie BOCKEL

Président de l'Association
des Maires de Grandes Villes
de France



Pierre BOURGUIGNON

Président de l'Association
des Maires Ville et Banlieue
de France



Bruno BOURG-BROC

Président de la Fédération
des Maires des Villes Moyennes



Michel DELEBARRE

Président de l'Union
sociale pour l'habitat



Martin MALVY

Président de l'Association
des Petites Villes de France