



## Délégation des aides à la pierre :

Retour d'expériences sur 15 sites et enseignements pour l'action

# Synthèse

Paris, vendredi 30 novembre 2007

---

<b>Allocution d'ouverture</b>	<b>1</b>
Denis TRASSARD - Caisse des dépôts et consignations	
<b>Introduction pour le réseau des acteurs de l'habitat</b>	<b>2</b>
Dominique DUJOLS - Union sociale pour l'habitat	
<b>La délégation des aides à la pierre : retour d'expériences sur 15 sites</b>	
<b>La pratique de la délégation : les situations locales rencontrées</b>	<b>3</b>
Animée par Dominique BELARGENT, conseiller technique à l'USH avec : Bruno DALY - Directeur d'études, Habitat et Territoires Conseil et le témoignage de Guy POTIN, Adjoint au Maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat de Bretagne	
<b>L'expérience de la délégation : le point de vue des acteurs rencontrés</b>	<b>10</b>
Animée par Dominique BELARGENT, conseiller technique à l'USH avec : Bruno DALY - Directeur d'études, Habitat et Territoires Conseil et le témoignage de Guy POTIN, Adjoint au Maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat de Bretagne	
<b>Synthèse</b>	<b>18</b>
René BALLAIN Chercheur PACTE-CERAT, chargé d'une étude sur les délégations de Rhône-Alpes par la DRE	
<b>Les enseignements pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat</b>	<b>21</b>
Table ronde animée par Didier VANONI, Directeur de FORS Recherche sociale avec : Marie-Lorraine HIBON, Directrice, Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie Jean-François LAPIERE, Directeur général d'ACTIS Serge LERDA, Directeur adjoint Habitat et politique de la ville, Communauté d'agglomération du Pays d'Aix Michel MAZAINGUE, Chef du Service Habitat, DDE 59 Remi TROCME, Chef du service de l'habitat et du logement aidé, Conseil général du Bas-Rhin	
<b>Les perspectives de la délégation des aides à la pierre</b>	<b>30</b>
Table ronde animée par Didier VANONI, Directeur de FORS Recherche sociale avec : Georges BULLION, Président de l'ARHLM Rhône-Alpes Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire en charge de la politique du logement Alain LECOMTE, Directeur général de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction Henri LOORIUS, Vice-président de Dunkerque Grand Littoral Pierre PRIBETICH, Député européen, Vice-président du Grand Dijon Pierre QUERCY, Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat	
<b>Conclusion pour le réseau des acteurs de l'habitat</b>	<b>38</b>
Claire DELPECH - Assemblée des Communautés de France François SALZGEBER - Fédération Nationale des ARHLM	

En complément de la synthèse, les présentations projetées lors de cette journée sont disponibles sur les sites Internet des partenaires des acteurs de l'habitat, ou peuvent être demandées à :  
« [contact@acteursdelhabitat.org](mailto:contact@acteursdelhabitat.org) »

## Allocution d'ouverture

Denis TRASSARD

### Caisse des dépôts et consignations

Le mouvement Hlm, les collectivités locales et la Caisse des dépôts et consignations sont les partenaires centraux de la production et de l'amélioration du logement social en France. Il est donc naturel que nous nous retrouvions régulièrement pour examiner les conditions de pilotage et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

En 2007, la Caisse des dépôts et consignations a accordé plus de 7 Md€ de prêts dans le cadre du système du Livret A, seul garant pour tous les bailleurs sur tous les territoires. Plus de 13 Md€ ont été déjà engagés à vos côtés pour le financement du programme national de rénovation urbaine pour plus de 500 quartiers. La Caisse des dépôts a également entrepris de bonifier sur ses fonds propres les prêts destinés à financer les économies d'énergie dans le parc Hlm avec l'ambition de servir les objectifs de développement durable et ceux de la maîtrise de la facture énergétique pour les locataires.

Les enjeux de la politique de la ville en matière d'habitat et de rénovation urbaine nécessitent également l'optimisation des dispositifs existants. Parmi ceux-ci, la délégation des aides à la pierre constitue un élément essentiel du financement et de la gouvernance des politiques publiques en matière d'habitat. Aujourd'hui, plus de 50 % des logements sociaux sont réalisés sur des territoires ayant opté pour la prise de délégation. Cette mesure de décentralisation a souvent nécessité l'adaptation des pratiques et l'acquisition de savoir-faire nouveaux pour les collectivités locales, pour les bailleurs sociaux et pour la Caisse des dépôts. Parmi les éléments ayant évolué en profondeur, je citerai les circuits de programmation, les modes d'instruction des opérations mais également les modes d'accompagnement par la Caisse des dépôts. A ce titre, je suis heureux de vous confirmer que la Caisse des dépôts, en accord avec l'Union sociale pour l'habitat, développera en 2008 de nouvelles actions d'accompagnement et d'appui aux acteurs locaux de l'habitat.

Cinq modalités d'appuis sont prévues de façon plus particulière :

- la mise en place du réseau des acteurs de l'habitat et l'organisation de ses manifestations nationales et territoriales ;
- la création d'un dispositif de formation de l'IFMO (Institut de formation de la maîtrise d'ouvrage de la ville) portant sur la culture et les pratiques dans le champ de l'habitat et destiné aux élus et aux cadres des collectivités et des organismes de logement social et de la Caisse des dépôts ;
- le développement d'observatoires locaux d'économie de la production de logement social ;
- la capitalisation des pratiques et expériences locales ;
- la construction d'outils partagés pour la gestion et le pilotage des délégations.

## Introduction pour le réseau des acteurs de l'habitat

Dominique DUJOLS

### Union sociale pour l'habitat

Cette journée est importante à plus d'un titre : par le nombre et la qualité des personnes présentes et aussi parce qu'elle marque le caractère incontournable du fait territorial et du fait politique de la montée en responsabilité des collectivités dans le domaine de l'habitat.

Cette journée se déroule certes dans un contexte particulier marqué par des problèmes de financement, par des discours qui ne sont pas favorables à l'intercommunalité, bien qu'ils se soient un peu calmés, et par la mise en place du droit au logement opposable (DALO). Ces événements rendent plus difficile l'articulation des dispositifs. Plusieurs s'interrogent aussi sur l'intervention de l'Etat, mais que ces interrogations soient sincères ou orientées sur le plan politique, nous savons que l'Etat ne reviendra pas en arrière.

C'est dans ce contexte particulier que le Conseil national de l'habitat a été saisi par Madame BOUTIN de la rédaction d'un rapport sur la territorialisation, rapport que nous devons rendre d'ici la fin du mois de décembre. Je suis rapporteur de ce groupe de travail présidé par Dominique BRAYE et par Jean-Léonce DUPONT. Cette réflexion repose le double principe d'un Etat responsable des grandes politiques de l'habitat et d'acteurs locaux organisés autour d'un chef de file (intercommunalité ou département). Notre réflexion consiste à faire confiance aux acteurs locaux en jouant le jeu des délégations, voire en les renforçant, mais aussi dégager des moyens au niveau des services déconcentrés de l'Etat pour qu'ils puissent contractualiser davantage qu'aujourd'hui, et sans doute envisager que les solutions puissent être plurielles et puissent illustrer la richesse des expériences conduites localement comme le montre les résultats de l'étude sur lesquels nous allons travailler aujourd'hui.

Les questions touchant à l'aménagement du territoire sont également prégnantes. La carte de France de la pression de la demande de logements sociaux dans les 15 années à venir et celle du parc ne coïncident pas. C'est un sujet dont l'Etat et les collectivités devront s'emparer avec force.

Nous devons également rappeler l'importance des discussions en cours à Bruxelles sur l'avenir du Livret A, donc du financement du logement social. Un recours a été déposé et l'USH interviendra dans ce débat ainsi que plusieurs associations d'élus car, si une réforme est envisageable, nous ne devons pas nous lancer dans une mauvaise interprétation du contexte européen.

## La délégation des aides à la pierre : retour d'expériences sur 15 sites

Participent à la matinée :

Bruno DALY, Directeur d'études, Habitat et Territoires Conseil

Guy POTIN, Adjoint au Maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat de Bretagne

René BALLAIN, chercheur au PACTE-CERAT à Grenoble

La matinée est animée par Dominique BELARGENT, Conseiller technique à l'Union sociale pour l'habitat.

### Dominique BELARGENT, USH

Cette journée est la deuxième organisée, après celle du 12 octobre 2007<sup>1</sup>, par le réseau des acteurs de l'habitat, créé par l'Association des Communautés urbaines de France, l'Assemblée des Communautés de France, l'Assemblée des Départements de France, l'Association des Maires des Grandes Villes de France, l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des Associations régionales Hlm.

Nous vous remercions d'être venus si nombreux, quelques 200 participants, pour échanger sur ce thème, qui montre l'importance que vous y accordez. La moitié d'entre vous sont issus du monde Hlm (organismes et associations régionales Hlm), le quart des collectivités locales (communautés et conseils généraux, mais également quelques conseils régionaux), le dernier quart comprend des représentants de services de l'État (DDE, DRE, DGUHC), de collecteurs du 1%, de la Caisse des dépôts, quelques consultants.

L'objet du réseau est l'organisation d'échanges inter-acteurs, et nous laisserons tout au long de la journée de larges plages de débat.

La matinée sera réservée à l'expérience de la délégation. Mais cet après midi, nous tenterons de dépasser cet échange d'expériences pour examiner les enseignements pour l'action et les perspectives du dispositif.

Je vous propose d'ouvrir la première séquence de notre journée qui s'articulera autour de l'étude menée par le cabinet Habitat et Territoires Conseil auprès de 15 collectivités<sup>2</sup>. Une étude similaire avait été menée en 2006 auprès de 6 territoires. Cette présentation permettra de nous rendre compte du chemin parcouru. Guy POTIN interviendra dans notre débat en tant que grand témoin tandis que vous pourrez également poser vos questions et nous interpeller. René BALLAIN conclura la matinée en s'appuyant notamment sur les premiers résultats d'une étude menée auprès des délégataires de Rhône Alpes, pour le compte de la DRE.

---

<sup>1</sup> Journée portant sur « Le système d'information de la délégation des aides à la pierre » dont la synthèse est également disponible

<sup>2</sup> Le rapport de synthèse de l'étude a été adressé à tous les participants avant la journée

## La pratique de la délégation : les situations locales rencontrées

Bruno DALY

Directeur d'études, Habitat et Territoires Conseil

A l'aune de l'étude que nous avons menée auprès de 15 délégataires entre avril et juin 2007, nous pouvons distinguer deux grandes familles d'intervenants, même si cette vision est éminemment réductrice et que des collectivités se situent bien entendu au milieu du spectre.

La première famille correspond à une délégation pleinement assumée par la collectivité locale en tant que chef de file. Dans ce type de schéma, il existe un engagement fort et/ou ancien de la collectivité en matière d'habitat, même si la mise en place de la délégation a joué un rôle d'accélérateur. Le plus souvent, l'ensemble de la chaîne d'intervention est maîtrisé par la collectivité avec des moyens humains renforcés. Les relations avec les DDE et les bailleurs sont structurées et fréquentes. Cette famille de délégataires se caractérise également par une palette d'aides étoffée, des budgets importants, des PLH opératoires, parfois la mise en place d'observatoires et une tendance à la contractualisation et à l'amélioration en continu du dispositif.

Pour la deuxième famille, la délégation est d'abord un acte politique. Il s'agit avant tout de se positionner comme chef de file ou d'envisager la délégation en réaction à la prise de position d'un autre délégataire. Dans ce schéma, la délégation reste encore en grande partie à structurer. Cela renvoie à des explications variées : par exemple, la Communauté d'agglomération de Seine-Eure a pris la délégation dans un contexte intercommunal en pleine évolution. En quelques années l'intercommunalité est passé de 3 à 29 communes, d'où un besoin de s'affirmer comme leader, avant de construire les outils. Un autre cas, celui de la Communauté urbaine de Strasbourg qui agit en complément du Conseil général du Bas-Rhin sur un territoire partagé entre deux espaces. Un autre encore, celui du Département de l'Ain, où faute de communautés suffisamment structurées, le Conseil général est devenu chef de file.

Les pratiques peuvent être différentes à chaque maillon de la chaîne d'intervention. Nous avons pris le parti de regarder plus précisément le positionnement des différents sites à quatre étapes clés du processus : la programmation, l'instruction, les aides à l'habitat et la contractualisation. Faute de temps, nous ne citerons pas toutes les expériences mais nous les illustrerons par quelques exemples forts.

### I. La programmation

Certaines collectivités comme la Communauté urbaine de Dunkerque Grand Littoral lancent leur programmation le plus tôt possible dans l'optique de passer à une programmation en continu. C'est une tendance forte chez beaucoup de délégataires. Un suivi très régulier est opéré avec l'organisation de réunions régulières, de fréquents échanges par courriel et quelquefois la mise en place d'homologues chargés de suivre les dossiers en lien avec les organismes. La Communauté urbaine est très exigeante sur le degré de faisabilité des opérations et cherche à éviter tout dérapage, et à sécuriser l'opération. Les enveloppes y sont globalisées par bailleur dans le but de donner une lisibilité à la programmation et d'accorder de la souplesse aux organismes qui n'ont plus à raisonner opération par opération.

Rencontre des Acteurs de l'habitat - Délégation des aides à la pierre, retour d'expériences Paris – 30/11/2007

La Communauté d'agglomération du Grand Dijon, quant à elle, voit la programmation comme un acte stratégique et politique auquel l'Etat est associé pour avis, en bonne intelligence. Ce dernier ayant plus en charge le suivi des objectifs des communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.

## II. L'instruction des dossiers

La Communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole instruit elle-même les dossiers, depuis le 01 janvier 2006, avec ses propres outils de gestion, dont on a pu prendre connaissance lors de la journée du 12 octobre 2007. Un comité des financeurs est une des « pièces » centrales du dispositif d'instruction.

Par ailleurs, signalons que l'instruction des dossiers ANAH n'est pas souhaitée dans la majorité des cas, car beaucoup trop complexe, d'autant plus complexe que le nombre de dossiers est faible et que l'outil Op@le est jugé encore insuffisamment adapté, notamment à une pratique de guichet unique.

## III. Les aides à l'habitat

La Communauté d'agglomération de Tour(s)plus est représentative de délégataires qui ont remis à plat toutes les aides à l'habitat en coproduction avec les organismes et les services de l'Etat. Cette remise à plat a été validée par un observatoire de l'économie de la production en fonction des différents segments de production. Parallèlement, les barèmes de majorations locales ont été revus conformément aux préoccupations énergétiques et environnementales de la collectivité, que l'on retrouve sur beaucoup de sites. Dans cette réflexion, il est fréquent de vouloir articuler ce nouveau système d'aides avec le 1%.

Le Conseil général de l'Ain a également revu son système d'aides pour passer d'une subvention forfaitaire sur la production de logements neufs à une aide plus globale et plus diversifiée.

## IV. La contractualisation

La contractualisation vise à sécuriser l'ensemble du dispositif et à lui donner une visibilité.

Il y a beaucoup d'exemples de contractualisation. Par exemple, celui du Conseil général du Bas-Rhin. Des contrats de territoire sont en cours de signature entre le Conseil général et les communes dans une logique donnant/donnant, le département apportant son aide aux communes en matière d'aménagement urbain et d'ingénierie tandis que les communes s'engagent à prendre leur part des objectifs quantitatifs de production et à débloquer des opérations. Parallèlement, une contractualisation est également en cours avec les bailleurs sur une période de trois années et également des contrats annuels : en contrepartie d'un régime de subventions plus favorable, les organismes s'engageront sur plusieurs points (soutien à la production de logements aidés, mise en œuvre du droit au logement, amélioration de la sécurité des locataires, application des prescriptions environnementales, etc.).

## V. Mise en débat des résultats

### Dominique BELARGENT

Après ce premier chapitre de restitution des résultats, je vous propose d'ouvrir les débats. Nous n'avons pas la possibilité de développer tous les exemples, mais vous avez reçu le rapport avant la journée et vous avez pu prendre connaissance de la diversité des pratiques. Ce que nous avons voulu montrer et mettre en débat dans cette première partie, c'est qu'en soutien de la volonté politique, la délégation nécessite le développement d'un dispositif, d'outils, de processus, de formalisation des relations entre les partenaires.

### Gérard LEMOINE, Directeur général de LOGIEST

En Alsace, nous constatons une grande maturité des collectivités locales en matière de délégation. C'est un grand motif de satisfaction de voir la rapidité avec laquelle les collectivités ont pris en charge cette responsabilité, et avec un grand professionnalisme.

Nous devons également parler des promoteurs et du rôle qu'ils jouent lorsque les collectivités ont le souci de mettre en concurrence les acteurs. En Alsace, pour les grandes agglomérations, nous sommes de plus en plus sollicités sur des montages en VEFA (vente en état futur d'achèvement). Par ailleurs, nous ne devons pas oublier non plus l'importance du 1 % et reconnaître une tendance à vouloir se l'approprier localement. Pour assumer leurs responsabilités, les collectivités jugent nécessaire de globaliser l'ensemble des financements.

### Bruno DALY

Notre étude, qui ne concerne que 15 sites, n'est pas représentative de la situation nationale s'agissant de la question de la mise en concurrence. Nous pouvons simplement faire le constat de pratiques très variées, mais la mise en concurrence est assez rare sur les 15 sites. Dunkerque Grand Littoral pratique la mise en concurrence et propose, à la demande des bailleurs, un remboursement des frais d'études ainsi qu'une transparence sur les conditions de mise en concurrence. D'autres collectivités sont dans une phase d'interrogation ou de tentative de mise en concurrence.

### Elise DOUCHEZ CATTIN, Directrice USH Franche-Comté

Le département du Doubs est entièrement couvert par les délégations de compétences des aides à la pierre par le Conseil général et deux communautés d'agglomération. C'est intéressant mais source de complexité pour les bailleurs et leurs partenaires dans la mesure où ces trois délégataires ont introduit des règles et des assujettissements différents. Pour lever ces difficultés, un groupe de réflexion a été mis en place à la demande des bailleurs et en accord avec les délégataires et leurs partenaires financiers pour essayer de trouver une approche plus pragmatique des différents dispositifs (garantie de prêts, majorations locales, etc.).

Si la professionnalisation des collectivités est évidente, le travail inter-organismes, accompagné d'un travail inter-partenarial me semble tout à fait fondamental.

### Dominique BELARGENT

La complexification des dispositifs sera un thème abordé en deuxième partie de matinée. Les mesures prises pour rechercher l'efficacité dans l'atteinte des objectifs peuvent parfois conduire à mettre en place des solutions divergentes selon les territoires, cette divergence pouvant nuire à l'efficacité globale. Cette situation pose la question de la mise en place d'une harmonisation ou d'une régulation.

### Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire

Nous assistons à une certaine montée en puissance des promoteurs sur notre territoire, d'où une certaine concurrence avec les opérateurs. Une réponse de la part des organismes Hlm pourrait d'être de devenir des aménageurs. En tant que délégataires, nous sommes prêts à les aider dans ce sens, même si nous savons également qu'il est inévitable que cette concurrence s'amplifie.

### Bernard BRUNET, Lille Métropole Communauté Urbaine

Je partage les observations de Bruno DALY. La Communauté urbaine a lancé son PLH en 2003 et a pris la délégation début 2006. C'est vraiment début 2008 que nous serons en mesure d'être un délégataire de plein exercice.

La réflexion sur l'aménagement du territoire est essentielle. Dans le Nord, nous comptons de nombreux délégataires, qui ont sans doute des objectifs divergents au travers de leur PLH. Pour ce qui est de la Communauté urbaine, nous disposons d'un plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal adopté en octobre 2004, et, nous souhaitons lancer prochainement la procédure de SCoT (Schéma de cohérence territoriale).

J'ai été très intéressé par les contrats de territoire mis en place par le Bas-Rhin. Notre communauté urbaine regroupe 85 communes dont 25 relèvent de l'article 55, et la mise en place d'un mécanisme donnant / donnant pourrait être intéressante. Le rapprochement de la compétence aménagement et la compétence habitat constitue un enjeu important pour pouvoir jouer le rôle d'un véritable chef de file.

### Dominique BELARGENT

Vous avez parlé d'une compétence de plein exercice. Qu'entendez-vous par là ?

### Bernard BRUNET

La compétence de plein exercice, c'est d'être reconnu dans notre légitimité de communauté par les communes, d'être reconnu comme compétent par les bailleurs sociaux pour orienter efficacement la production en fonction des besoins en logement et de ce que nous comprenons de la stratégie de chaque organisme et de chaque commune.

## Dominique BELARGENT

En référence aux initiatives de contractualisation entre communautés et communes, le rapport d'HTC anticipe sur un développement important de cette tendance.

## Jean-Pierre CAROFF, Vice-président de la Communauté urbaine de Brest en charge de l'habitat, Président de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat

La Communauté urbaine de Brest Métropole Océane a la chance de pouvoir compter sur un plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal depuis 1982, ce qui a joué comme un élément facilitateur dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

La concurrence existe entre le secteur privé et les bailleurs sociaux mais également entre les bailleurs sociaux eux-mêmes. Dans notre PLH de 2002, nous avons introduit une clause précisant que toute opération de plus de 20 logements devait proposer 25 % de logements sociaux. Cette décision a introduit un changement très important dans les relations entre les promoteurs privés et les bailleurs sociaux. En effet, à chaque fois qu'un promoteur privé souhaite monter une opération, il prend désormais contact avec différents bailleurs sociaux pour déterminer avec qui il montera son opération. Cette décision a également eu pour conséquence d'apporter du foncier supplémentaire. Réciproquement, quand un bailleur social intervient en tant qu'aménageur, nous lui imposons d'aller chercher des partenaires privés. Ce type de dispositif a changé considérablement les relations entre le secteur public et le secteur privé. Ce qui nous a permis d'aller plus loin dans notre futur PLH (2008) en matière de collaboration entre la collectivité et le secteur privé. Plus globalement, il faut noter que la mise en concurrence est pratiquement nulle sur notre territoire.

## Dominique BELARGENT

Guy Potin, quel est votre avis en tant que grand témoin ?

## Guy POTIN, Adjoint au maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat Bretagne

La délégation a été mise en place très rapidement en Bretagne (13 délégataires), avec un éventail très large de communautés souhaitant s'engager. C'est donc un terrain privilégié d'observation des pratiques qui me permet de confirmer les résultats de l'étude menée.

Je peux témoigner de la rapidité de la prise de conscience politique des élus, y compris dans de très petites communautés d'agglomération. Les élus locaux ont pris la mesure des enjeux qui se jouent autour de l'habitat et de ses conséquences sur le développement des territoires et je m'en félicite. Là où les territoires s'engagent, ce n'est plus une politique décrétée mais une politique voulue. Les prises de délégation n'ont pas entraîné un arrêt de la production mais, au contraire, une augmentation de celle-ci. La Bretagne, avec le Nord-Pas-de-Calais, est d'ailleurs la seule région à avoir dépassé les objectifs du Plan de cohésion sociale (PCS).

Nous sommes passés du programme local de l'habitat (PLH) à la politique locale de l'habitat. Les territoires ont compris que l'habitat social est un moyen indispensable et non une contrainte. Pour cela, ils attendent effectivement que les organismes soient polyvalents et réactifs.

Sur Rennes Métropole, la politique de l'habitat est contractualisée avec les communes et tous les partenaires.

### Dominique DUJOLS

La concurrence existe certes entre les organismes mais aussi entre les bailleurs sociaux et le secteur privé. Il faut noter que le secteur privé tend de plus en plus à se présenter comme un acteur du social. Cette mise en concurrence n'est pas mauvaise en soi dès lors que les règles du jeu sont claires et équitables. Par ailleurs, sachez que, aux côtés de la collectivité, nous pouvons être chef de file opérationnel dans des partenariats public/privé en tant qu'aménageur ou ensemblier pour se mettre au service des politiques locales de l'habitat.

### Dominique BELARGENT

Je vous propose maintenant de quitter le terrain de l'expérience et de consacrer notre prochaine séquence au point de vue des acteurs sur ce qu'ils vivent depuis la mise en place de la délégation.

## L'expérience de la délégation : le point de vue des acteurs rencontrés

Bruno DALY

Directeur d'études, Habitat et Territoires Conseil

Tous les acteurs s'accordent à reconnaître que la délégation est encore un processus trop jeune pour formuler un jugement définitif quant à son bilan. Pour certains, essentiellement les organismes, la prise de délégation n'est pas le cœur du sujet. Ce qui importe, c'est la capacité de l'Etat à donner les moyens nécessaires pour produire du logement abordable de manière efficace.

Ceci étant nous pouvons constater de larges convergences de point de vue entre les acteurs.

### I. Les atouts de la délégation

Pour tous, la délégation est un réel progrès.

- Elle donne de la lisibilité aux interventions.
- Elle permet de construire une stratégie locale et de territorialiser les objectifs.
- Elle garantit un système organisé sur six ans avec des enveloppes définies annuellement.
- Elle pose le principe d'une forte exigence de résultats, avec un effet d'entraînement de la part de la collectivité
- Elle peut entraîner la démultiplication des budgets dévolus à l'habitat même si les collectivités locales tirent la sonnette d'alarme quant aux limites du système sur le plan financier.
- Elle permet d'augmenter la production.
- Elle garantit une meilleure proximité, et donc une meilleure estimation des besoins, un suivi plus resserré de la programmation et l'instauration de relations plus étroites avec les bailleurs et propriétaires privés.
- Dans certains territoires, elle permet à des délégataires, ayant un certain impact politique, de convaincre des communes réticentes aux programmes de logements sociaux.
- Elle permet de refondre la politique d'aides pour mieux orienter le développement dans des secteurs ou sur des produits où les opérateurs n'iraient pas naturellement, avec une véritable co-production des acteurs.
- Enfin, elle est perçue comme un mécanisme de simplification et de gain de temps. Cependant, à cette observation générale, il faut mettre deux bémols lorsque la communauté n'instruit pas et lorsque de nombreux partenaires financiers sont impliqués.

Rencontre des Acteurs de l'habitat - Délégation des aides à la pierre, retour d'expériences Paris – 30/11/2007

## II. Un système qui reste dans un « entre-deux »

Tous les acteurs considèrent que la délégation se situe dans un entre-deux, ni totale décentralisation, ni poursuite du système antérieur. En outre, aucun des acteurs interrogés ne sait comment pourra évoluer cette situation jugée transitoire.

### 1. Le point de vue des délégataires

Les délégataires se demandent comment formuler une stratégie de l'habitat - véritable expression d'une volonté politique locale et de ses besoins - alors que celle-ci est largement surdéterminée par les objectifs du Plan de cohésion sociale considérés comme venus d'en haut, peu adaptés et pas ou peu négociés. De la même manière, les objectifs de l'ANAH sont certaines fois jugés inatteignables et les logements en PLS (prêt locatif social) peu adaptés à la situation locale.

Du point de vue de certaines communautés, les crédits d'aide à la réhabilitation (PALULOS) restent un tabou pour les DDE et une variable d'ajustement de la délégation alors même que 90 % des attributions sont réalisées dans le parc existant et rendent impératif le maintien à niveau du parc.

La fongibilité entre parc public et parc privé pose également question. Sur certains sites, elle est de droit mais « semble résulter d'un système de négociation non sécurisé avec l'ANAH ». Pour certains délégataires, la règle des 10 % est insuffisante. Pour d'autres, si les objectifs ne sont pas réalisés en volume, la cherté des opérations à « loyers maîtrisés » contribue à consommer la totalité de l'enveloppe.

Pour certaines communautés, le système est pervers car il oblige à raisonner en termes de logements agréés plutôt qu'en termes de logements mis en service. Du fait de la forte tension enregistrée sur les marchés, les prix peuvent dériver et remettre en cause l'équilibre des opérations.

L'objectif est non seulement de produire plus mais surtout de produire plus vite. Or le calendrier de notification des enveloppes déléguées et de négociation des avenants est jugé beaucoup trop lourd mais aussi trop lent. Il y a une demande de fluidification.

Les délégataires sont demandeurs d'une simplification et d'une stabilisation des textes.

De ce fait, la délégation peut être vécue par certaines communautés comme une décentralisation inachevée prétexte à une diminution des financements d'Etat.

Enfin, l'instruction en direct soulève également des débats entre les délégataires. Pour certains, c'est un moyen de parfaire son autonomie et sa maîtrise du dispositif. Pour d'autres, ce n'est pas une priorité ni un objectif à atteindre. Nombreux sont ceux qui considèrent que la prise de l'instruction est à relier à la question du transfert des moyens et des personnels par l'Etat.

### 2. Le point de vue des DDE

Il fait état également d'une situation d'entre-deux.

Les DDE sont intéressées par leur nouveau rôle de partenaires mais craignent la perte de substance induite par le retrait de l'instruction. Toutefois, la grande majorité des DDE interrogées au cours de l'étude militent pour un transfert de l'instruction vers les délégataires pour se concentrer sur des tâches de veille et de contrôle du respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le revers sera que, si l'Etat n'instruit plus, alors il n'entrera plus dans la mécanique du financement et son rôle de contrôle et d'avis en sera plus compliqué.

Pour certaines DDE, la délégation, contrairement à ce que pourrait être une véritable décentralisation, tend à doubler les circuits et à augmenter leur charge de travail. Les réunions sont démultipliées lorsqu'il y a plusieurs délégataires sur le même département. La gestion ANAH exige également un travail sur-mesure. La mise en œuvre des avenants est également lourde à gérer sans compter le temps consacré à l'ANRU.

Les DDE s'interrogent sur la pérennité de leurs effectifs avec des départs non remplacés et des transferts vers les collectivités délégataires, et ce alors que les DDE doivent jouer un rôle de formateur auprès de ces mêmes collectivités. Les DDE ont conscience que leur nouveau rôle de partenaire ne pourra être pleinement assuré qu'avec des moyens suffisants. Or l'intervention de l'Etat est en retrait ou sous-estimée car en grande partie indirecte.

Les DDE et les autres acteurs soulignent la nécessité de voir l'Etat garantir un traitement équitable des opérateurs sur l'ensemble des territoires. Cependant, cette demande de cohérence et d'homogénéité entre territoires entre en contradiction avec le principe même de la décentralisation.

### **3. Le point de vue des bailleurs**

Le dédoublement des circuits, celui des communautés et celui de l'Etat, peut gêner les bailleurs. Plus globalement, si la stratégie d'habitat est de leur ressort, le droit des sols reste, à de rares exceptions près, dans les mains des communes. Cette situation apporte une difficulté supplémentaire dans le travail partenarial et les relations entre acteurs.

Les organismes regrettent que les PLH restent trop flous alors qu'ils devraient déterminer précisément des objectifs et des programmes d'action à la commune, et aboutir à une contractualisation entre communautés et communes membres permettant de faire accepter le logement social dans une logique donnant/donnant.

### **4. Un entre-deux qui, de plus, est complexe**

A l'unanimité, tous les acteurs sur tous les sites considèrent que les dispositifs ANRU sont trop complexes et trop mouvants. Ils sont sources de contradictions et de conflits. Certains pointent les difficultés à déterminer ce qui entre dans le champ délégué, notamment dans le cadre des ZUS hors ANRU. Ce manque de lisibilité des périmètres concernés par la délégation entraîne un manque de lisibilité des responsabilités de chacun.

Le processus de la délégation apparaît encore plus complexe à l'échelle d'un département ou d'une région, notamment du fait de la multiplication des délégataires sur un même territoire. Selon les DDE, un territoire qui comprend plusieurs délégataires comporte un risque de « vitrification des crédits » et de concurrence entre territoires, qui vont présenter des systèmes d'aides plus ou moins attractifs. En revanche, en milieu rural, là où il n'y a pas de délégataire, le PDH apparaît comme un outil possible de coordination.

Cette multiplicité oblige aussi les bailleurs à « jongler » entre différents systèmes d'aides dont les barèmes, dans leur souci de coller au terrain, sont différents et pour lesquels les pièces à produire peuvent varier.

### III. Le besoin partagé d'une culture commune

Il existe le besoin de mieux cerner le rôle de chacun qui est en pleine évolution, et de mieux comprendre les enjeux de chacun mais aussi les contraintes du logement social, et donc le besoin d'échanger de l'information et de travailler ensemble dans la transparence.

Les délégataires et les DDE sont majoritairement demandeurs de plans stratégiques de patrimoine (PSP) actualisés. Les délégataires souhaitent que les organismes leur communiquent des informations leur permettant d'objectiver les conditions de montage des opérations pour mieux calibrer et flécher les aides. Ils souhaiteraient également disposer des programmes de réhabilitation pour construire une politique locale cohérente et plus complète.

Les collectivités sondées souhaitent une meilleure cohérence des objectifs de l'Etat et des territoires, mais aussi une plus grande fluidité dans la mécanique de la délégation. Au-delà des réunions mensuelles de suivi de la programmation et des CRH, des ateliers pourraient être organisés de manière étroite et régulière, afin de faciliter une meilleure compréhension et coordination entre les acteurs.

Les thèmes évoqués sont très larges : le foncier, les systèmes d'aides, les conditions de mise en concurrence, la réhabilitation, le conventionnement global, la mise en œuvre du DALO.

Beaucoup d'organismes y voient également le moyen de transmettre leur expertise de métier, leur connaissance des territoires. Ces échanges devraient s'accompagner de la mise en place d'observatoires qui représenteraient un socle commun de connaissances, tels que présentés lors de la journée du 12 octobre 2007.

Les organismes sont également demandeurs de catalogues d'aides actualisés, d'outils de gestion harmonisés entre délégataires, de mise en place de comité des financeurs.

Mais, les organismes craignent également d'être dépossédés par les collectivités, parfois très présentes sur les dossiers et très intrusives dans les questions touchant à l'équilibre des opérations. Ils considèrent également que certaines collectivités ont des exigences inconsidérées sur la HOE. Ils se plaignent aussi de l'évolution permanente des systèmes d'aide, en particulier lorsque ces évolutions ne sont pas harmonisées entre délégataires.

En conclusion, l'étude menée par Habitat et Territoires Conseil montre que les délégataires s'imposent de plus en plus comme de véritables chefs de file, avec une évolution très forte des moyens humains et financiers, du partenariat entre les acteurs.

Cependant, cette situation pose trois questions : celle de la redéfinition des rôles respectifs de l'Etat et des collectivités, celle de la complexification du « paysage » des acteurs multiples alors qu'il convient de produire plus et plus vite, celle du positionnement des organismes et des nouveaux modes de travail qui s'esquissent avec les collectivités.

## IV. Mise en débat des résultats

### Dominique BELARGENT

Cette étude met en lumière et confirme les atouts de la délégation (lisibilité, exigence de résultats, proximité, adaptation des politiques d'aides, etc.). Il n'en demeure pas moins qu'il perdure une impression d'« entre-deux » qui est exprimée par tous les acteurs. La question est de savoir si cette situation d'entre-deux est durable et s'il faut l'aménager. Enfin, notons que le besoin d'une culture commune exprimé par les acteurs sondés rejoint les préoccupations du réseau des acteurs de l'habitat qui s'est donné comme objectifs d'appuyer, d'étayer la construction de cette culture commune.

### Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire

Cette étude a fait le tour complet des problématiques que nous pouvons rencontrer.

Notre département vit la délégation dans un contexte de complémentarité entre le Conseil général et Tour(s)plus, tous deux délégataires. De plus, le Département a contractualisé la mise en œuvre de la délégation avec les communautés de communes qui couvrent l'ensemble du territoire, hors Tour(s)plus.

Notre département a une longue tradition de relations de travail avec les services de l'ANAH et de la DDE. Nous avons pris la délégation dès 2005. Cette décision a été fructueuse : nous atteignons entre 80 et 100 % des objectifs du Plan de cohésion sociale et nous avons multiplié par trois ce que pouvait faire l'ANAH avant la prise de délégation.

Par ailleurs, il me semblerait aberrant de prendre la décision d'une décentralisation totale car nous parlons ici d'une compétence régaliennne de l'Etat même si celle-ci doit être partagée avec les collectivités, et notamment le Conseil général et ses objectifs d'aménagement du territoire.

Pour gérer l'entre-deux, il nous appartiendra de trouver des ajustements. Une solution pourrait passer par la constitution d'un comité de coordination départemental, piloté par les délégataires, qui réunirait les opérateurs et les services concernés de l'Etat pour assurer le suivi stratégique et humain du dispositif.

### Frédéric JULLIAN, Directeur du développement urbain, Tour(s)plus

Nous faisons le constat d'une stagnation ou d'un recul des aides de l'Etat. Du point de vue des financements, la délégation des aides à la pierre n'a malheureusement pas apporté de plus-value au financement de la production du logement social. C'est une question fondamentale qu'il faudra aborder pour garantir la pérennité de ces politiques, car la situation d'entre-deux n'est pas durable sur ce point.

Notre collectivité ne cherche pas à prendre le rôle de la DDE en matière d'instruction dans la mesure où le système est performant. En revanche, nous pouvons interroger le fonctionnement du comité régional de l'habitat qui ne nous permet pas d'être plus efficace. En cette fin du mois de novembre, nous ne connaissons toujours pas les perspectives de production ni les objectifs et les enveloppes pour l'année 2008. Les réserves de financement de l'Etat empêchent également d'avoir une visibilité sur les opérations envisagées avec les organismes Hlm.

Rencontre des Acteurs de l'habitat - Délégation des aides à la pierre, retour d'expériences Paris – 30/11/2007

S'agissant de la concurrence entre territoires, il faut souligner que celle-ci peut se jouer à plusieurs échelles. Par exemple, au niveau de la région Centre, des compléments d'enveloppe sont distribués aux collectivités ayant fait la preuve de leur capacité à atteindre leurs objectifs. Les appels à projet (maisons de l'emploi, coopération métropolitaine...) lancés par l'Etat renforcent également cette concurrence entre les territoires. Celle-ci crée une émulation que nous acceptons, cependant encore faut-il que les règles du jeu de cette concurrence soient claires et lisibles. Or ce n'est pas toujours le cas, en particulier concernant l'ANRU.

### Jean-Marc JULIEN, Pas-de-Calais Habitat

La volonté d'aller toujours plus vite conduit parfois à présenter des dossiers sur « estimatifs ». Ceci place les bailleurs dans une situation vulnérable. La prise de risque devient considérable faute de pouvoir maîtriser tous les éléments du dossier. Cette instabilité est encore plus grande lorsque les règles sont multiples et parfois évolutives. Certes, nous ne pouvons que louer l'effort fait pour améliorer les dispositifs, mais il faut aussi reconnaître que ces refontes conduisent à changer les règles à un rythme trop rapide. Or comment contractualiser quand on ne sait pas comment les règles vont évoluer sans parler de l'ANRU ?

### Jean-Luc FONTAINE, Directeur général d'Habitat 35

La logique des territoires l'emporte progressivement sur la logique de l'organisme. Et je suis donc surpris que le conventionnement global que propose l'Etat avec, certes, un avis des territoires n'ait pas été révisé au regard de cette évolution. J'ai plutôt le sentiment que nous construirons un conventionnement au regard de chaque territoire, avec, pour l'organisme, la nécessité de coordonner, de rationaliser, ces différentes pratiques. En revanche, il me semble dépassé de parler d'un simple « avis des territoires ».

### Dominique BELARGENT

Conventionnement global et territoires, voici un thème intéressant pour une journée du réseau en 2008 !

### Mélanie FLORENCE, Communauté d'agglomération de Mulhouse

La concurrence existe entre bailleurs sociaux et promoteurs, mais force est de reconnaître que la concurrence est peu visible sur le « très social ». En effet, certains territoires sont plus disposés que d'autres à se lancer dans cette politique même à l'échelle d'une intercommunalité. Nous le constatons aussi à l'échelle de l'ANAH avec des délégataires plus prompts à faire du loyer maîtrisé ou conventionné que d'autres.

A Mulhouse, nous notons un poids important des acquisitions en patrimoine, ce qui conduit à créer une offre, mais une offre occupée. Cette situation nous interroge en tant que délégataire. Ceci nous conduit à nous montrer très exigeants sur le PLAI.

Par ailleurs, il est difficile de mener une politique de l'habitat sans compétence aménagement. Le délégataire devient un gestionnaire d'enveloppe délégué, surtout s'il investit peu de fonds propres dans la production. Nous devons mener un travail pédagogique avec les élus des communes. Nous avançons à petits pas mais beaucoup reste à faire.

### Alain MONTAGU, Direction de l'Immobilier, Immobilière des chemins de fer

Notre groupe gère 100 000 logements en France dont 80 000 logements sociaux. Nous avons le sentiment que la situation est de plus en plus complexe du fait de l'empilement des dispositifs et des prescriptions qui se cumulent sur une même opération. Certes, on connaît des endroits où cela fonctionne bien, mais on constate beaucoup d'endroits où monter une opération est de plus en plus complexe et prend donc de plus en plus de temps.

La difficulté de notre Groupe est de réussir à garantir l'équilibre de nos opérations alors que l'Etat a lui aussi de plus en plus d'exigences (pour l'accueil des personnes à mobilité réduite, en matière d'efficacité énergétique, etc.). Une solution doit être trouvée pour réconcilier ces exigences et nos possibilités financières pour continuer à produire du logement social.

### Bruno SALOU, Directeur Général Adjoint, Communauté d'agglomération Melun Val de Seine

Nous ne sommes pas très nombreux en Ile de France et nous regardons avec intérêt ce qui se passe dans les autres régions en matière de délégation.

La délégation a eu des vertus éminemment pédagogiques sur notre territoire. Au fur et à mesure de la mise en place de la délégation, on s'aperçoit que les élus s'approprient cette question du logement social, dans des territoires où cela n'avait rien d'évident. Les expériences menées dans les communes très urbaines habituées à la question du logement social profitent aux collectivités périphériques. Cependant, l'appropriation de ces questions est parasitée par la concurrence entre le programme ANRU et les objectifs du Plan de cohésion sociale. A l'aube des élections municipales, se posent des questions sur le rôle de l'intercommunalité, notamment en termes d'habitat. Est-ce que l'intercommunalité aura des compétences supplémentaires ? Est-ce qu'on va vers le regroupement de certaines communes dans des intercommunalités existantes, notamment en Ile de France ? Plus globalement, nous ne pouvons que souligner la difficulté à piloter une politique de l'habitat dans un contexte complexe et politiquement instable.

### Guy POTIN, Adjoint au maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat Bretagne

Nous sommes dans une situation complexe avec des objectifs ambitieux mais sans moyens pour les accomplir, avec une décentralisation effective et parallèlement une recentralisation des moyens (UESL, ANRU...) ou des objectifs non cohérents avec ceux des politiques locales (PCS). Il faut cesser ces contradictions et travailler en commun sur chaque territoire pour que chacun comprenne les logiques et les contraintes de chaque partie prenante.

Les orientations de l'Etat manquent de cohérence avec des programmations fixées tardivement et des dispositifs qui s'additionnent et se contredisent (Plan de Cohésion Sociale, DALO). Comment demander aux territoires de faire plus alors que les moyens n'augmentent pas ? La décentralisation doit nous permettre de ne plus subir les politiques mais de les vouloir, de les construire. C'est à cela que des séances de travail comme celles d'aujourd'hui ou comme celles que nous pouvons organiser en local doivent servir.

Je suis d'accord avec la remarque sur l'anachronisme du conventionnement global considéré comme un contrat entre l'Etat et le bailleur, avec un simple « avis » des collectivités. Il ne se fera que s'il est territorialisé, et

donc s'il combine le conventionnement de l'organisme et le conventionnement global territorialisé avec les partenaires financiers des organismes au niveau local que sont les collectivités.

L'Etat doit cesser sa valse hésitation entre intervention et décentralisation comme il le fait avec la loi DALO par le biais de laquelle il se ressaisit de la désignation des locataires. Il faut faire cesser cet entre-deux et réunir tous les intervenants pour discuter de l'orientation des politiques et de leur mise en œuvre collective.

### Jacques LEMAITRE, Directeur Général-Adjoint, Pas-de-Calais Habitat

Nous savons produire vite mais la difficulté est de réussir à trouver des entreprises pour construire nos logements : si Pas de Calais Habitat qui a pour objectif de construire environ 1000 logements par an parvient à en réaliser 600, ce sera un maximum ! La pénurie de main d'œuvre est un obstacle important. La question des PLAI est aussi à poser. Pour les organismes qui produisent des PLAI depuis 15 ans, négocier de nouveaux objectifs peut entraîner des problèmes de gestion. De même, la contrainte de réaliser 20 % de logements sociaux dans des opérations privées questionne plus largement la gestion du social, en particulier dans des territoires où la paupérisation de la population est forte.

### Dominique DUJOLS

Nous ne devons pas raisonner dans un face à face Etat central-Territoires. Nous sommes dans un système circulaire dans lequel la dimension de solidarité nationale engage chacun des acteurs locaux. Le DALO est ainsi une réponse à une prise de conscience collective et nationale des acteurs locaux et nationaux face à la pénurie de logements abordables. Il existe certes une contradiction dont les acteurs souffrent mais nous devons y faire face ensemble.

## Synthèse

René BALLAIN

**Chercheur au PACTE-CERAT de Grenoble, chargé d'une mission d'études sur les délégations de Rhône-Alpes par la DRE**

Mes propos seront provisoires, car comme il l'a été dit ce matin, le processus est en construction. Et je suis frappé par la somme de réflexions qui sont conduites sur ce thème, dans le même temps où le processus se met en œuvre. On dispose d'un socle de connaissances partagées qui permet progressivement de dégager un certain nombre d'analyse.

### **I. La délégation des aides à la pierre dans le processus ancien de territorialisation de la politique de l'habitat**

Le processus de territorialisation de la politique de l'habitat a plus d'un quart de siècle et a presque toujours été mis en œuvre sur injonction de l'Etat, et avec une faible demande de la part des collectivités locales. Avec la délégation des aides à la pierre, nous faisons le constat d'un renversement des rôles.

Par ailleurs, on a du mal à dégager la délégation de la politique de l'habitat. L'acte politique majeur, c'est le PLH. Cela a été très fortement souligné dans la matinée.

La délégation est centrée sur la production d'une offre sociale mais renvoie à deux questions majeures qu'elle laisse hors champ : celle du financement du logement social avec une délégation vécue comme un transfert de charges vers les collectivités locales et les organismes Hlm, et qui induit une restriction du périmètre de l'exercice de la solidarité ; celle de la destination des logements sociaux qui renvoie aux questions relatives aux attributions des logements, au peuplement, donc à la question des communes dont on a vu qu'elles maîtrisaient les choses en amont (urbanisme, droit des sols) et en aval.

La responsabilité des délégataires me semble différente suivant que le délégataire est un EPCI ou un département. Peut-être faudrait-il introduire cette distinction plus fortement dans l'analyse, et ceci pour deux raisons au moins.

Du côté des EPCI, ce sont des préoccupations d'aménagement, de développement de l'offre et d'urbanisme qui prédominent tandis que les départements se focalisent davantage sur le volet social de la politique du logement. Suivant leur positionnement, les délégataires ne s'adosent pas aux mêmes dispositifs. Et le degré de maturité des PLH et des PDH n'est pas le même. Aussi je me demande si les propos généralistes que nous pouvons tenir peuvent être pertinents aussi bien pour les EPCI que pour les départements. Je ne le crois pas et mes propos porteront d'ailleurs davantage sur la situation des EPCI.

La délégation a accéléré le développement des politiques de l'habitat dans trois domaines.

- Premièrement, le rythme de la construction s'est accéléré au prix d'un engagement financier fort des collectivités locales et des organismes. La délégation a également accéléré la mise en place des outils nécessaires à la construction des logements sociaux. Nous pouvons cependant regretter que ces outils se focalisent plutôt sur le suivi des coûts que sur l'observation et l'analyse des besoins.
- Deuxièmement, les programmes locaux de l'habitat se sont renforcés parallèlement à la prise de conscience des enjeux de l'habitat par les élus locaux. Comme l'a dit Guy POTIN, la prise de délégation aide à passer du PLH à la politique locale de l'habitat. Au-delà de cette montée en régime des collectivités locales, la délégation a aussi accéléré la construction de la légitimité des EPCI à intervenir dans le champ du logement. Toutefois, cette légitimité s'est davantage construite en direction des collectivités de rang supérieur (Région, Etat) qu'en direction des communes.
- Troisièmement, la délégation a permis la construction de « scènes locales » permettant un développement des partenariats sous l'égide des EPCI. Cette émergence de scènes locales se traduit par la tendance à la contractualisation qui permet d'organiser les partenariats sur un territoire et de faire intervenir des acteurs jusque-là absents comme les acteurs du 1 %. Nous voyons également apparaître une nouvelle ère contractuelle articulée autour des EPCI : les années 80-90 ont été marquées par une contractualisation importante entre l'Etat et les collectivités locales, alors qu'elle semble s'organiser de plus en plus autour des collectivités locales, des EPCI. La dispersion des compétences entre collectivités amène à réorganiser la contractualisation autour des collectivités.

## II. Trois interrogations pour conclure

La délégation a une visée réduite au regard de la production de logements sociaux. Le contenu de la délégation ne semble pas en rapport avec la volonté politique exprimée en matière de logement : développer une offre de logements accessibles. Le maintien d'une double filière pour produire des logements sociaux, celle de la délégation et celle de l'ANRU, crée des déséquilibres alors que le but *in fine* est de produire du logement social.

Par ailleurs, la réhabilitation apparaît comme le « parent pauvre » de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre, alors que c'est dans le parc de logements existants que vivent les locataires : on constate un décalage politique qui risque d'être difficile pour les collectivités. La délégation semble également avoir une visée réduite au regard du parc privé, saisi par la délégation, mais faiblement intégré par les collectivités.

La situation d'entre-deux résulte du fait que la délégation est une rencontre difficile entre un processus impulsé par l'Etat et un processus porté par les collectivités locales à partir de leur perception des besoins de leur territoire en matière d'habitat, d'aménagement et de cohésion sociale. Il coexiste un modèle centralisateur et un modèle décentralisateur. Je crois que cette situation d'entre-deux sera durable car le logement est une question suffisamment importante pour que l'Etat s'en saisisse et mobilise les moyens pour venir réduire les effets de la crise. Cette situation risque d'autant plus d'être durable que les acteurs concernés n'évaluent pas la question du logement suivant le même référentiel. Pour l'Etat c'est la question des grands équilibres : crise du logement, crise des banlieues, droit au logement opposable. Le référentiel des EPCI renvoie à la question des équilibres territoriaux, de l'offre et de la demande sur le territoire,

l'aménagement, le développement.... Pour les communes, c'est encore autre chose : l'opération réalisée, le demandeur qui sollicite dans les permanences.

Il faut donc travailler au rapprochement des référentiels et faire en sorte que les prises de compétences s'accompagnent d'une prise de responsabilités. Cette situation d'entre-deux est instable mais nous pouvons nous attendre à ce qu'elle soit durable.

Elle impose certainement de redéfinir le rôle de l'Etat et je fais l'hypothèse que cette redéfinition interviendra autant par ses partenaires extérieurs que par la capacité de l'Etat lui-même à redéfinir son propre rôle. Cet entre-deux soulève également la question du modèle à choisir pour les politiques territoriales de l'habitat : est-ce que la délégation permet la montée en régime de véritables politiques locales de l'habitat ? Quel modèle d'action peut-on mettre en place ? Peut-on accepter des modèles d'action différents sur un même territoire ?

## Les enseignements pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

Participent à la table ronde :

Marie-Lorraine HIBON, Directrice, Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie

Jean-François LAPIERE, Directeur général d'ACTIS

Serge LERDA, Directeur adjoint Habitat et politique de la ville, Communauté d'agglomération du Pays d'Aix

Michel MAZAINGUE, Chef du service Habitat, DDE 59

Remi TROCME, Chef du service de l'habitat et du logement aidé, Conseil général du Bas-Rhin

La table ronde est animée par Didier VANONI, Directeur de FORS Recherche sociale.

### Didier VANONI

Au cours de notre table ronde, nous chercherons à identifier les leçons tirées de la délégation pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Elle permettra de confronter l'avis des différentes parties prenantes de la délégation. Monsieur LERDA, pouvez-vous nous dire ce qu'a changé la délégation à l'échelle de votre territoire ?

### Serge LERDA, Directeur adjoint Habitat et politique de la ville, Communauté d'agglomération du Pays d'Aix

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aix mène son premier PLH contrairement à d'autres collectivités plus aguerries. Nous avons voulu que ce PLH ait des vertus pédagogiques en direction des élus sur un territoire où la politique de l'habitat n'était pas forcément appréhendée dans toutes ses dimensions. Le PLH a été l'occasion de déceler que le rythme de production était adéquat mais que la typologie des produits proposés était en revanche à revoir. Le PLH, approuvé le 14 octobre 2005, a permis de dégager un consensus sur un territoire complexe regroupant une ville-centre, 34 communes et 330 000 habitants sur deux départements. Notre réflexion a également été poussée par les pôles de compétitivité en microélectronique et par le lancement du projet ITER sur l'une des communes. La délégation des aides à la pierre a permis de décliner les objectifs généralistes du PLH pour aller plus loin, de se placer en tant qu'interface entre les logeurs et les communes, en travaillant en proximité avec l'Etat et apporter aux élus des garanties qu'ils allaient pouvoir être entendus.

### Didier VANONI

La délégation vous a-t-elle permis d'entretenir des relations différentes avec les communes ?

### Serge LERDA

La délégation a permis de faciliter les relations avec les communes. De plus, on a pu les amener à décliner les moyens de soutien au développement du logement social, au développement de l'habitat privé (OPAH, PIG...). La délégation est aussi un moyen de maîtriser les financements.

Rencontre des Acteurs de l'habitat - Délégation des aides à la pierre, retour d'expériences Paris – 30/11/2007

## Didier VANONI

De quels moyens humains disposez-vous pour mener à bien ces projets ?

## Serge LERDA

Nous avons recruté cinq agents depuis le lancement du PLH. Les trois personnes autrefois en charge de l'analyse des territoires se sont vus confier d'autres missions et ces cinq nouvelles recrues travaillent sur des thématiques différentes (habitat privé, observatoire, une cellule sur le financement du logement, le foncier, les études d'aménagement pour le compte des communes, la politique de la ville, deux dossiers ANRU, deux contrats urbains de cohésion sociale). Nous avons eu la chance de pouvoir compter sur deux élus à l'habitat qui ont plaidé pour le renforcement de notre équipe et de nos moyens. Notre budget s'élève à environ 8 M€ contre 2 M€ en 2005.

## Didier VANONI

Monsieur LAPIERE, comment un organisme peut-il concilier des objectifs de production ambitieux et de renouvellement de l'offre en ANRU ?

## Jean-François LAPIERE, Directeur général d'ACTIS

Ma première préoccupation est de produire des logements pour répondre à la demande, importante sur Grenoble, et nos demandeurs ne se posent pas la question de savoir s'ils occupent un logement ANRU ou un logement relevant du Plan de Cohésion Sociale ! Certes, l'agglomération atteint ses objectifs sur les deux volets, ce qui me met à l'aise pour tenir ce discours.

A Grenoble, les sites de reconstruction sont identifiés et donc la concurrence est faible. S'agissant du Plan de Cohésion Sociale, nous sommes en train de construire sur de grandes ZAC et la communauté d'agglomération peut ainsi remplir les objectifs signés avec l'Etat. Les années à venir pourraient être plus difficiles à gérer du fait d'une diminution du foncier sur les ZAC. L'agglomération qui est notre interlocuteur principal pourrait alors nous inciter à remplir les objectifs du Plan de Cohésion Sociale au détriment de l'ANRU.

## Didier VANONI

*Quid* de la PALULOS ?

## Jean-François LAPIERE

Comme d'autres, je pense que c'est une catastrophe ! Pas de PALULOS et pas de réhabilitation. Nous avons une programmation annuelle de 300 logements en PALULOS pour l'ensemble des bailleurs sociaux. Par ailleurs, la Métro n'a pas les moyens de la financer, compte tenu des objectifs de production et des moyens disponibles. En outre, tant la Communauté que la ville de Grenoble s'interrogent sur le fait de mettre en œuvre des aides des collectivités sur ces sujets mais que l'importance du sujet paralyse car ils ont déjà mis

beaucoup d'argent sur la production de logements. Ces orientations nécessiteraient alors des arbitrages au détriment de la production.

### Didier VANONI

Qu'est-ce que la délégation a changé pour vous ?

### Jean-François LAPIERE

Des changements positifs sont à noter depuis la prise de délégation. En particulier, je tiens à souligner que les relations sont plus constructives, avec un dialogue bilatéral entre la Communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole (La Métro) et nous-mêmes, mais aussi avec une meilleure compréhension des problèmes fonciers qui amènent la Métro à s'interroger sur la contractualisation avec les communes sur la production de logements.

En revanche, la délégation a aussi conduit les EPCI à vouloir entrer dans le détail du fonctionnement jusqu'à nous expliquer comment nous devons monter nos opérations, à nous interpellier sur nos frais de gestion, les loyers des garages et des annexes... Du fait de leur engagement financier, les élus se montrent intrusifs et nous reprochent des loyers trop chers, des surfaces trop petites et une dimension HQE insuffisante...Le sentiment que les collectivités intervenant financièrement en compensation du désengagement de l'Etat veulent définir ce que nous produisons.

### Didier VANONI

Monsieur TROCME, qu'est-ce que la délégation a changé dans la manière dont vous appréhendez l'habitat ?

### Rémi TROCME, Chef du service de l'habitat et du logement aidé, Conseil général du Bas-Rhin

Le département du Bas-Rhin compte un million d'habitants. La Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) regroupe une petite moitié de la population du département mais concentre 81 % des logements sociaux.

L'acte fondateur de l'engagement du Département dans le domaine de l'habitat a été l'engagement d'une démarche « Hommes et Territoires ». Les études effectuées dans ce cadre ont révélé que la première source d'insatisfaction dans le département résidait dans le logement (accès au foncier, niveau de loyers, manque de logements locatifs, etc.).

L'approche du Département était calée initialement sur le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), en projection de la compétence sociale du département. Puis la démarche « Hommes et Territoires » a permis de dépasser ce premier cadre. Depuis, la question du logement renvoie davantage aux compétences d'aménagement du territoire. Le logement est donc un levier de l'aménagement du territoire et non une réponse aux sollicitations des collègues, travailleurs sociaux, alors que les questions de logement représentent 30 % des demandes des personnes, bien avant la question de l'enfance et de l'insertion.

L'ensemble de la Région a basculé dans la délégation.

Le Conseil général a une bonne connaissance des besoins (accès, besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, etc.) et peut se reposer sur le Service départemental à l'aménagement et à l'urbanisme) en charge de l'instruction des permis de construire pour les communes et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les EPCI sur les SCoT et les PLU. On a un accès à l'information qui est essentiel.

### Didier VANONI

Comment abordez-vous la délégation des aides à la pierre ? Cette approche diffère-t-elle au Conseil général et à la Communauté urbaine de Strasbourg ?

### Rémi TROCME

Notre approche est différente en termes de renforcement des moyens : nous sommes aujourd'hui 15 personnes en charge de la délégation des aides à la pierre et du PDALPD alors que notre équipe ne comptait auparavant que 3 personnes tandis que la prise de délégation n'a pas conduit la CUS à mettre en place des moyens de cette nature. Cependant, la comparaison présente des limites puisque le Conseil général n'a pas l'antériorité de trois PLH successifs mais qu'il se lancera simplement dans son premier plan départemental de l'habitat (PDH) dans un contexte où les deux tiers des communautés de communes n'ont pas vraiment une politique de l'habitat. Le rôle du Conseil général est de les y aider, parallèlement à la mise en œuvre de la délégation.

### Didier VANONI

Monsieur MAZAINGUE, certains prétendent que la solidarité entre les territoires d'une même Région pourrait être prise à défaut dans cette configuration. Pensez-vous par exemple que la délégation permettra d'apporter des réponses au logement des populations les plus fragilisées ?

### Michel MAZAINGUE, Chef du service Habitat, DDE 59

Le département du Nord, 2,5 millions d'habitants, présente la particularité de compter 6 conventions de délégation. Seules les petites agglomérations et les zones périurbaines et rurales ne sont pas couvertes. Un travail a été mené au niveau régional sur la base des projections INSEE et sur les hypothèses de renouvellement du parc pour chiffrer de manière la plus objective possible les besoins en logements par communautés délégataires. C'est à partir de ce travail que les enveloppes déléguées ont été déterminées. Parallèlement, nous avons souhaité nous laisser du temps plutôt que de précipiter les PLH en commençant par des délégations d'une durée de trois ans.

A la suite de ce travail, la répartition des enveloppes n'a pas posé de difficultés particulières, sauf peut-être dans un cas.

En matière de logement des personnes défavorisées, l'Etat et le Département ont pour objet l'accès au logement des populations prioritaires du PDALPD et de la loi DALO tandis que les EPCI délégataires mettent

en oeuvre leur politique locale de l'habitat. La question est de savoir comment assurer la cohérence de ces objectifs dans un dialogue tripartite voire quadripartite avec les organismes Hlm. La maturité du débat sur ces questions est différente suivant les territoires. La Communauté urbaine de Dunkerque a mis en place une conférence communautaire du logement des populations défavorisées alors que certains EPCI n'ont pas de politique de peuplement et d'attribution et renvoient prudemment ces questions vers les communes.

### Didier VANONI

Madame HIBON, comment l'Association régionale appréhende-t-elle la délégation des aides à la pierre ? Peut-elle être un acteur important pour contribuer à la régulation, produire de l'information sur les besoins, diffuser de l'information aux organismes Hlm... ?

### Marie-Lorraine HIBON, Directrice, Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie

La Haute-Normandie regroupe deux départements et 7 agglomérations dont 6 ont pris la délégation ou la prennent en janvier 2008. La septième mûrit sa réflexion. Le taux moyen de logements sociaux dans la région avoisine 25 à 30 % et plus dans les grosses agglomérations, 160 000 logements sociaux, 35 organismes Hlm. Des agglomérations avec une histoire en matière de politique de l'habitat, et d'autres beaucoup plus récentes dans ce domaine.

L'Association régionale s'est clairement posée comme un partenaire des politiques de l'habitat. Très tôt, les bailleurs ont souhaité avoir des représentants de l'inter-organismes par territoire. Trois agglomérations sont ainsi couvertes par deux chargés de missions territoriaux dédiés à ces territoires. Sur les autres la couverture est moins importante, mais nous sommes présents en tant que de besoin, notamment sur les PLH.

Dès 2004, l'Association s'est structurée pour informer les futurs délégataires avec des outils de communication sur le logement social, des fiches techniques sur les produits et un observatoire régional des besoins et des attributions de logements sociaux. Cet observatoire a permis de nous faire connaître de nos partenaires, de disposer de données pertinentes et d'entrer dans les PLH, pour mettre à disposition les données mais en même temps présenter nos analyses. Nous avons également proposé notre appui aux délégataires pour, notamment, organiser des conférences du logement social, ce qui a permis de créer un lien sur les territoires en collaboration également avec les Départements et les services de l'Etat.

La délégation est un moyen de passer à l'action et de questionner nos interlocuteurs, notamment sur le foncier. Elle est aussi la chance de mieux territorialiser la programmation.

### Didier VANONI

Vous vous êtes situé dans un rôle d'animateur. Ceci peut nous conduire à affirmer que l'Association régionale s'immisce dans le rôle d'animateur qui pourrait incomber à l'Etat tandis que Monsieur LAPIERE regrettait l'intrusion des élus dans les programmes des bailleurs. La salle souhaite-t-elle réagir à ces premières interventions ?

### Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire

Les propos de Monsieur LAPIERE ont été délibérément provocateurs... Si les élus « s'immiscent », c'est qu'ils sont financeurs et qu'ils veulent mieux comprendre les tenants et aboutissants des dossiers et mieux travailler aux côtés des opérateurs. Cette implication permet de vérifier si les collectivités apportent des financements suffisants et de défendre ces dossiers auprès des pouvoirs publics. De plus, il me semble naturel que les élus soient présents auprès des opérateurs pour les encourager à investir dans des zones qu'ils affectionnent peu comme les zones 2 et 3.

### Jean-François LAPIERE

Je comprends que les élus souhaitent définir le produit dont ils ont besoin, cependant ceci doit normalement s'inscrire dans le cahier des charges. Toutefois, cette intervention ne doit pas s'apparenter à une remise en cause de notre compétence. Notre implication financière a également fortement augmenté au travers de la contribution en fonds propres, ce qui aboutit à la situation que René BALLAIN pointait ce matin au travers de sa formule : le logement social financé par les locataires. Les fonds propres que mobilise mon organisme par opération ont été multipliés par quatre entre 2003 et 2007. Cette situation ne pourra pas durer. Or, dans le même temps, on nous reproche des loyers annexes trop chers et l'on nous demande une implication plus forte en matière de HOE sans augmenter les loyers. La commande politique n'est pas toujours en adéquation avec les moyens mis à disposition. Il est donc important que l'on nous écoute et pas simplement que l'on nous explique comment faire notre métier !

### Raynale SEVESTRE, Directrice de l'habitat, Communauté d'agglomération de Rouen

Je vais revenir sur la concertation. Vous ne pouvez pas dire que l'USH Haute-Normandie s'immisce ! Nous avons demandé cette concertation avec l'USH dans le cadre du PLH, car nous avons 25 bailleurs sur le territoire. Cette concertation nous a facilité les choses et nous permet de tenir un discours unique lors des réunions inter-bailleurs.

### Henri LOORIUS, Vice-président de la communauté urbaine de Dunkerque

Il faut se garder de généralisations trop hâtives : certaines agglomérations travaillent en pleine concertation avec les organismes HLM pour définir une politique et déterminer le financement d'un commun accord. Les collectivités ne sont pas des « tiroirs-caisses » : nous souhaitons être acteur de l'habitat et dans le même temps, décider avec nos partenaires. Par ailleurs, lorsque nous constatons que ces plans de financement ne sont pas suffisants, la Communauté urbaine apporte des enveloppes supplémentaires, y compris dans le HOE.

### Guy POTIN, Adjoint au maire de Rennes, Président d'Archipel Habitat, Président de l'AR Habitat Bretagne

Certains élus sont capables de s'approprier les problématiques du logement social pour se faire le porte-parole au niveau de la communauté et des communes des difficultés rencontrées par les opérateurs. Rennes Métropole a défini un niveau d'aide en fonction de la qualité environnementale des logements et dit à

chaque territoire que ce seront à eux de payer s'ils veulent aller plus loin que les exigences fixées en concertation avec les opérateurs.

### Jean-François LAPIERE

Avec la Métro, les bailleurs sont, en pleine confiance, dans une logique de construction d'une politique qui est éminemment difficile à mettre en place en raison d'injonctions contradictoires. Le système de financement du logement est à bout de souffle. La délégation des crédits d'Etat a permis de mettre le doigt sur plusieurs contradictions que l'Etat ne voulait pas voir. Il est évident qu'une partie importante du logement social que nous produisons a un loyer de sortie trop cher pour les populations que nous devons loger. Les collectivités locales regardent en face ce problème et ont envie de régler cette contradiction. La HQE, dont je suis convaincu de la nécessité, a un coût, et ce coût aujourd'hui, personne n'arrive à le prendre complètement en charge. Moi je pense qu'il faut faire sauter les plafonds de loyer sur de la très haute performance énergétique pour retrouver un couple loyer+charges qui soit correct. Il n'en demeure pas moins que la question du financement reste cruciale.

### Didier VANONI

Monsieur TROCME, comment le Département appréhende-il la question de l'aménagement du territoire ?

### Rémi TROCME

Nous sommes en zone 3 avec une taille moyenne des opérations de 7 logements pour un objectif total de 800 logements. Avec 60 à 70 opérations à générer chaque année dans nos 550 communes hors CUS, nous avons besoin d'outils de concertation et d'échanges avec les EPCI et si possible une vision stratégique de développement de l'habitat. Pour certains EPCI, l'acculturation est en train de se faire, et dans quelques mois il faudra reprendre ce travail avec les nouvelles équipes. Ces outils passent aussi par des SCoT et des PLU. Nous avons également créé des postes de chargés de développement Habitat pensant que la concertation et la recherche de solutions innovantes et complexes n'incombent pas aux monteurs d'opérations des bailleurs sociaux.

### Michel MAZANGUE

L'Etat doit être le garant de la cohérence générale sachant que le territoire n'est pas entièrement couvert par les délégations et qu'on peut constater également des phénomènes de concurrence entre communautés. L'Etat doit se repositionner en amont sur les grands enjeux du logement sur les territoires départementaux et régionaux. Cette cohérence passe également par les cohérences entre SCoT et PLH, le périmètre des SCoT étant souvent plus large que celui des PLH, et les territoires péri-urbains sont souvent hors du périmètre des EPCI délégataires. L'Etat doit donc se positionner en amont sur les grands enjeux et en aval concernant le droit au logement et l'éradication de l'habitat indigne. Entre les deux, il joue aussi le rôle d'accompagnement des EPCI délégataires dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

### Didier VANONI

Pensez-vous que le système actuel soit plus efficace que le précédent ?

### Michel MAZANGUE

Sur le Nord, les objectifs du Plan de cohésion sociale sont atteints quantitativement, y compris sur les objectifs supplémentaires de la loi DALO. Avec la Communauté urbaine de Lille, nous avons déterminé des objectifs volontaires pour passer d'une production de 900 à 1600 logements par an. Malheureusement, malgré les efforts financiers et humains considérables de la Communauté urbaine, il sera difficile de remplir cet objectif car seulement 1 100 logements seront financés en 2007. Paradoxalement, nous tenons nos objectifs car nous construisons sur des territoires hors délégataires et sur les territoires de délégation où l'on construisait déjà beaucoup. Il y a de très gros progrès au travers de la délégation, et notamment sur le parc privé dont on a peu parlé ; mais par rapport au passé, nous pouvons donc dire qu'il reste des tendances lourdes : il reste difficile de développer la production là où elle devrait être développée, et de fait, la répartition de la construction reste inégale sur les territoires.

### Didier VANONI

Pensez-vous que la délégation aide les ménages à trouver des logements ?

### Serge LERDA

La délégation a au moins eu le mérite de faire avancer des dossiers PALULOS qui étaient bloqués depuis plusieurs années, car la première année, il n'y avait pas assez de chantiers prévus pour atteindre les objectifs de développement. La difficulté que nous rencontrons en Pays d'Aix, où il y a très peu de foncier maîtrisé par les communes, est que les opérations que nous menons sont de petites opérations réalisées souvent dans le centre ancien et dont le coût est important. Nous sommes également pénalisés par le zonage : Aix est en zone 2 malgré la tension locative à laquelle nous faisons face. Pour répondre à ce déficit de foncier, nous avons décidé de travailler avec l'habitat privé et de mobiliser les outils de l'ANAH. En matière d'aménagement du territoire, nous travaillons avec l'Etablissement public foncier de la Région PACA pour identifier le foncier qui pourrait être disponible et fédérer les communes sur leurs projets d'extension.

### Michel MAZANGUE

Un mot sur la PALULOS : nous rencontrons avec les délégataires beaucoup de difficultés à obtenir des organismes Hlm une programmation pluri-annuelle en terme de réhabilitation. Il y a un exercice difficile à faire d'adaptations des Plans stratégiques de patrimoine aux politiques territoriales.

### Didier VANONI

Quelles sont, les uns les autres, vos attentes vis-à-vis de vos différents partenaires ?

### Michel MAZANGUE

J'ai déjà répondu sur la PALULOS pour ce qui concerne les organismes. Pour ce qui est des délégataires, les attentes portent surtout sur le logement des personnes défavorisées et sur la mise en œuvre de la loi DALO en cohérence avec les compétences des délégataires en matière d'offre nouvelle.

### Didier VANONI

Qu'est ce que les organismes Hlm attendent de l'Etat ?

### Jean-François LAPIERE

Pour ce qu'on constate sur le territoire de l'agglomération, l'Etat est pour une bonne part hors jeu du domaine du logement, je suis désolé de le dire. Sur le plan financier, je souhaiterais simplement que l'Etat simplifie les règles de financement. Dans le cadre de la délégation confiée à la Communauté d'agglomération, j'attends que l'Etat joue davantage son rôle régalien et qu'il aide la Communauté à encourager les communes qui ne souhaitent pas produire, car on continue de produire plus là où on produisait déjà beaucoup auparavant. Je pense que l'Etat a la capacité d'imposer des opérations, notamment dans le cadre de la loi SRU. Cette incitation devrait pouvoir se faire conjointement entre l'Etat et la Communauté d'agglomération sachant que cette dernière peut difficilement l'imposer seule.

### Marie-Lorraine HIBON

Nous attendons une mise en cohérence plus grande des politiques de la part de l'ensemble de nos partenaires. Nous devons intensifier nos échanges et apprendre à mieux nous connaître pour travailler de manière plus efficace. Un premier pas a déjà été fait dans cette direction avec la définition commune d'un référentiel du développement durable à la demande de la Région, d'un département et de plusieurs agglomérations. L'ARHLM peut être aussi un lieu d'échanges pour construire ensemble.

### Didier VANONI

Je vous remercie

## Les perspectives de la délégation des aides à la pierre

Participent à la table ronde :

Georges BULLION, Président de l'ARHLM Rhône-Alpes

Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire en charge de la politique du logement

Alain LECOMTE, Directeur général de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction

Henri LOORIUS, Vice-président de Dunkerque Grand Littoral

Pierre PRIBETICH, Député européen, Vice-président du Grand Dijon

Pierre QUERCY, Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat

### Didier VANONI

La situation « d'entre-deux » que pointent les acteurs de l'habitat semble vouloir dire que nous sommes encore « au milieu du gué ». Cependant, pour franchir cette dernière étape, encore faut-il savoir ce qui se trouve de l'autre côté de la rive. Ceci peut expliquer la réticence de certaines collectivités à prendre la délégation. Pensez-vous que la délégation est un mouvement irréversible ? Envisagez-vous que l'Etat puisse revenir en arrière ?

Monsieur PRIBETICH, quelles étaient vos attentes au moment où vous avez pris la délégation ? Quelles sont-elles aujourd'hui ?

### Pierre PRIBETICH, Député européen, Vice-président du Grand Dijon

Nous sommes dans un « entre-deux » car l'ensemble des outils conceptuels et législatifs ne sont pas en cohérence, je pense en particulier à la mise en cohérence entre la responsabilité de la politique locale de l'habitat et celle de l'urbanisme. Avec François REBSAMEN, nous souhaitons, au travers de cette politique de l'habitat, rattraper notre retard en matière de mixité sociale et en nombre de logements. Nous avons fixé un objectif de doublement de la production et nous l'avons atteint : nous sommes passés de 320 logements par an à 589 dès la première année. La prise de compétence a permis aux acteurs responsabilisés de trouver, avec l'ensemble des partenaires, les moyens de réaliser cette production.

Cependant, nous devons aussi pouvoir porter des opérations là où c'est nécessaire si nous voulons véritablement mener à bien une politique de mixité sociale. Force est de reconnaître toutefois que le législateur n'a pas donné totalement les outils de la cohérence. Tout d'abord, il faudrait que l'agglomération ait la gestion du droit du sol. Il faut aussi, quand il existe un SCoT, que la couronne qui se trouve autour de l'agglomération puisse produire des logements sociaux qui participent à l'équilibre d'ensemble du territoire. Nous devons donc aller plus loin si nous voulons utiliser à plein cet outil intéressant qu'est la délégation et si nous voulons mener à bien ces politiques. De plus, nous ne pouvons que faire le constat que certains sont réticents à franchir cette dernière étape. Pourtant, si nous ne prenons pas ce chemin, le milieu du gué risque d'être synonyme d'un retour en arrière. Je souhaite donc que le Parlement aille jusqu'au bout de la réforme.

### Didier VANONI

Monsieur GAROT, quels sont les freins que vous identifiez dans l'utilisation de la délégation ?

Rencontre des Acteurs de l'habitat - Délégation des aides à la pierre, retour d'expériences Paris – 30/11/2007

### Serge GAROT, Conseiller général d'Indre et Loire en charge de la politique du logement

Le département d'Indre et Loire est un territoire rural dans lequel l'agglomération centre regroupe 50 % de la population. Sur le département, aucun ECPI n'était en mesure de prendre la délégation tant sur le plan humain que financier, en dehors de l'agglomération de Tour(s)plus. Nous avons donc dû la négocier au niveau du Département avec les communautés de communes. Notre démarche a été facilitée par notre politique ancienne d'accompagnement des aides à la pierre auprès des organismes Hlm, du secteur privé et de l'ANAH. Le Département a pris cette responsabilité dans une optique d'aménagement du territoire et de cohésion sociale considérant que nous ne pouvions pas dissocier les questions relatives à l'habitat de celles relevant de l'aménagement du territoire, du développement économique et de l'action sociale.

Les points positifs de la délégation sont indéniables. Pour revenir sur les propos de Monsieur PRIBETICH, je pense que nous ne reviendrons pas en arrière autant du côté des pouvoirs publics que du côté des collectivités territoriales.

Grâce à la délégation, nous avons augmenté notre production de 20 à 30 % depuis 2005. Toutefois, cette production a encore du mal à atteindre ses objectifs et ce, même si les enveloppes budgétaires sont consommées dans leur totalité.

Le logement coûte cher, son prix de revient augmente. Produire du logement abordable nécessite d'aider financièrement la production. Le Conseil général consacre en 2007 à cette politique des moyens supérieurs à l'enveloppe déléguée. L'Etat fait des efforts : il donne beaucoup mais peut-être qu'il ne donne pas bien. Les communes par contre investissent peu. Pourtant, la construction permet non seulement de répondre aux besoins des populations mais aussi de dynamiser le développement économique des communes. Une commune qui construit s'enrichit. La construction est certes coûteuse mais elle permet aussi de maintenir les écoles et les commerces. Il faudrait donc que les communautés de communes soient plus volontaires en la matière. En Indre et Loire, le Département et la DDE envisagent une série de réunions avec les communautés de communes.

### Didier VANONI

Monsieur LOORIUS, Dunkerque Grand Littoral apparaît comme un précurseur dans ce domaine. Comment vous positionnez-vous dans ce débat ?

### Henri LOORIUS, Vice-président de Dunkerque Grand Littoral

La communauté urbaine de Dunkerque joue un rôle précurseur depuis Albert DENVERS et l'a poursuivi avec Michel DELEBARRE et la mission qu'il m'a confiée depuis 1995. Notre budget dépasse aujourd'hui 20 M€. Ceci montre que les EPCI s'engagent fortement en complément de l'apport de l'Etat et des efforts en fonds propres des organismes. Nous avons souhaité la délégation de compétence et nous l'avons mise en place de manière volontaire. Parallèlement, nous avons activé notre PLH en partenariat avec les services de l'Etat, les associations et les organismes Hlm. Nous avons beaucoup échangé, notamment avec les communes, afin que ce PLH soit accepté par tous. Selon moi, la délégation de compétence est un « plus » par rapport à un PLH qui est le cadre de toutes nos interventions.

Nous avons voulu que cette politique s'accompagne d'une plus grande maîtrise de la programmation. La délégation nous donne aussi une plus grande souplesse dans l'attribution des aides au logement. Elle nous dote d'une plus grande capacité de réaction dans l'élaboration des programmes.

Cette politique est efficace car nous avons largement doublé la production.

Nous avons également demandé la responsabilité de l'instruction des dossiers, ce qui nous permet d'obtenir de meilleurs résultats que par le passé. Pour la Communauté urbaine de Dunkerque, le bilan que nous pouvons dresser de la délégation est encourageant, et nous nous apprêtons à signer une convention pour 6 ans.

Reste la difficulté d'articulation signalée par Monsieur MAZAINGUE entre le PDALPD, la mise en œuvre du DALO et la délégation des aides à la pierre. Concernant l'accès au logement des plus défavorisés, nous avons mis en place une conférence de concertation qui a abouti à la définition d'une liste commune de bénéficiaires entre l'Etat, le Conseil général et la Communauté urbaine, sur laquelle l'ensemble des acteurs s'est engagé à travailler.

Pour ma part, je pense que nous pouvons toujours craindre un retour en arrière. L'Etat a tendance à l'ingérence et demande la tenue de réunions régulières pour suivre nos réalisations. Je ne suis pas d'accord avec cette méthode et c'est pour cela que j'ai demandé à l'Etat, dans le cadre de la signature de la prochaine convention de délégation, que ces réunions se limitent à deux rencontres par an comme nous le faisons auparavant. Au-delà de notre politique de l'habitat, nous devons également nous doter des moyens de rendre compte à nos électeurs des actions entreprises.

#### Didier VANONI

Monsieur BULLION, en tant que Président de l'Association régionale HLM de Rhône-Alpes, comment percevez-vous l'avenir ?

#### Georges BULLION, Président de l'ARHLM Rhône-Alpes

Plusieurs réussites sont à souligner au niveau de Rhône-Alpes. Tout d'abord, nous avons mis en place des lieux d'échanges au niveau régional entre partenaires, les « Ateliers de la décentralisation », qui ont porté leurs fruits car aujourd'hui les délégataires en savent autant que nous sur le logement social et nous avons progressé ensemble. Ensuite, il faut souligner que les grandes collectivités de Rhône-Alpes ont toutes atteint leurs objectifs, les ont parfois dépassés et ont mis en place des politiques de l'habitat plus cohérentes qu'avant. Nous atteignons cependant les limites du système car certains délégataires arrivent au sommet de la contribution financière possible en matière de logement et de politique de la ville. Nous avons également réalisé des progrès en matière de mise en place de guichets uniques, de procédures et de financements, même si ce n'est pas encore une réalité partout.

Concernant la décentralisation, je suis pour ma part inquiet par les propos « anti-délégataire » que tient notre Préfet de région et je me demande si nous ne serons pas contraints de revenir en arrière. Un conseil général s'est vu refuser la délégation.

Par ailleurs, force est de reconnaître que nous ne pouvons pas demander aux délégataires de consacrer davantage de moyens financiers sur l'habitat. Par contre, nous pourrions autoriser les délégataires à jouer davantage avec les marges locales, c'est-à-dire de faire varier le taux ou l'assiette de subvention, ou le niveau de loyer, de manière à améliorer l'équilibre des opérations. Par exemple, en matière d'efforts pour le développement durable, à raisonner sur la quittance complète incluant le loyer et les charges. Il me semble également peu pertinent de fixer des loyers plafonds par grandes zones géographiques. Il serait plus utile de dissocier les loyers plafonds de la production nouvelle et ceux du parc existant.

Pour les organismes qui interviennent sur plusieurs départements, il est nécessaire d'aller vers le conventionnement global et de déterminer un volet territorial du conventionnement par délégataire. Il faut aussi que le Préfet de région ou le Directeur de l'Équipement garantisse la péréquation du patrimoine sur l'ensemble des territoires sur lesquels j'interviens.

Le DALO : la mise en place du droit au logement opposable c'est l'État. C'est dommage car en Rhône-Alpes, avec les collectivités et l'État, nous avons mis en place des dispositifs qui fonctionnent. On ne peut pas résoudre cette question par injonctions, mais par la négociation.

#### Didier VANONI

Monsieur LECOMTE, quel bilan tirez-vous de la délégation et quelles sont les étapes qui restent à franchir ?

#### Alain LECOMTE, Directeur général de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction

Nous constatons depuis de nombreuses années une participation très forte des collectivités au financement du logement. Il devenait nécessaire de leur donner la possibilité de définir des politiques tant dans le parc public que dans le parc privé.

La délégation devait permettre de mieux adapter les politiques au niveau local. Certes, cette adaptation présente des limites mais l'État n'a pas su le faire suffisamment. Cette logique pose aussi la question de l'équité sachant que les aides doivent être proportionnées aux réalisations des territoires.

Au départ, la délégation de compétence devait aussi permettre la fongibilité entre parc public / parc privé. A ce jour, la fongibilité reste très limitée pour d'incontestables contraintes techniques car la délégation est un dispositif qui reste lourd à gérer pour les délégataires et l'État sur le plan administratif.

La délégation se voulait aussi le moyen d'inscrire les politiques du logement dans la pluri-annualité.

Sur cette base de départ, l'arrivée du Plan de cohésion sociale a posé question, certains craignant que l'État reprenne la main, d'autres se demandant comment concilier la délégation de compétences et le PCS. Je pense que nous avons plutôt bien réussi en la matière, sans que cela soit parfait. Les crédits ont été en augmentation. En moyenne, les délégataires ne font pas moins bien ni mieux que l'État dans les autres territoires. Si nous avions pris la décision de transférer cette compétence autoritairement, certains professionnels du logement nous auraient reproché de remettre en cause le droit au logement qui relève de l'État, d'où l'idée de délégation à l'époque.

Une autre étape reste à franchir avec le droit au logement opposable. De la même manière qu'avec le Plan de cohésion sociale, certains craignent que cette nouvelle loi ne vienne remettre en cause la délégation de compétence tandis que les préfets redoutent de ne pas avoir les moyens nécessaires pour mettre en oeuvre le droit au logement opposable vis-à-vis des délégataires. Je pense que nous parviendrons à surmonter cette contradiction. Ainsi, même si le droit au logement est opposable à l'Etat, nous pouvons trouver un partenariat local au travers duquel chacun pourra apporter son expérience et ses idées dès lors que toutes les parties feront preuve de bonne volonté. Ce partenariat ne pourra se fonder que sur des éléments objectifs, c'est-à-dire une politique locale de l'habitat claire et reconnue par tous, y compris par l'Etat.

La question du milieu du gué : il faut être conscient qu'il y a une diversité des territoires et d'implication des collectivités, et que certains nous reprochent de ne pas leur permettre de monter sur la rive, alors que d'autres n'ont pas encore trempé le pied dans l'eau !

Pour conclure, je suis satisfait du mouvement de délégation des aides à la pierre, il a permis le développement des politiques locales de l'habitat, des PLH, et le partenariat entre tous les acteurs.

### Didier VANONI

Monsieur QUERCY, quel est votre point de vue sur l'évolution de la délégation ? Et pourriez vous nous dire également ce que vous pensez d'un thème qui a été abordé ce matin : l'organisme Hlm aménageur ?

### Pierre QUERCY, Délégué Général de l'Union sociale pour l'habitat

Je pense qu'il y a ambiguïté sur le terme de milieu du gué.

Certaines collectivités ont déjà atteint cette première rive, et il faut peut-être le traduire dans le droit, tandis que d'autres sont encore en phase d'apprentissage. Quand vous avez sur un territoire, l'autorité politique, la montée en compétences des élus, plus la compétence technique, de fait, la collectivité prend la main. On le constatera pour ce qui est des conventions globales de patrimoine. Et l'Etat, une fois qu'il a accompagné l'apprentissage de la délégation, reste garant de la solidarité, mais inévitablement passe au second plan.

Cependant, il existe aussi une deuxième étape après celle-ci : celle d'une vraie décentralisation. Mais je pense que nous en sommes loin. Cela signifierait l'urbanisme au niveau de l'agglomération, et même l'action sociale. Je ne suis pas certain que le législateur ira dans cette direction si l'on n'introduit pas une part de suffrage universel dans les communautés d'agglomération, et donc une légitimité politique très forte au niveau des agglomérations !

Dans un tel schéma de décentralisation, l'Etat doit rester garant de la solidarité, intervenir en cas de défection locale et apporter des moyens mutualisés au niveau national. Mais la mise en oeuvre peut-être décentralisée.

Concernant la mise en oeuvre du droit au logement opposable, je ne vois pas comment l'Etat pourrait éviter de s'appuyer sur les outils en place lorsqu'ils fonctionnent, et tout bouleverser, et reprendre la main ! Il faudrait en outre qu'il accepte de remplacer les aides financières des collectivités locales qui sont importantes – pas supérieures à celles qu'apporte l'Etat, si on compte toutes les aides fiscales – mais très importantes ! Il y a peut-être quelques territoires où la loi DALO sera difficile à atteindre et où l'Etat pourra

être tenté d'intervenir fortement, mais il me semble que cela sera très minoritaire. Et puis, il y a le cas de l'Île-de-France qui pose des questions de gouvernance d'une autre nature.

Sur la question des organismes Hlm aménageurs : les organismes sont des opérateurs du logement social, le logement social n'est pas une solution résiduelle, cela doit rester, ou redevenir, le lieu de la mixité sociale, et dans ce cadre, il convient de travailler davantage avec la promotion privée, devenir pour certains organismes des opérateurs d'ensemble, y compris dans le domaine de l'aménagement.

### Didier VANONI

Les organismes HLM peuvent-ils « changer de braquet » sachant que l'on doit produire plus et plus vite ?

### Pierre QUERCY

Les organismes HLM ont déjà changé de braquet. Nous avons doublé la production et relevé le défi du Plan de cohésion sociale et des programmes locaux de l'habitat. Cependant, les blocages restent financiers et dépendent de la disponibilité du foncier.

### Georges BULLION

En tant qu'aménageur, je suis en concurrence avec de grands groupes immobiliers qui avancent des arguments très séduisants pour convaincre les maires. Cependant, je ne dispose d'aucun véhicule juridique pour proposer une solution en co-aménagement avec un promoteur local avec lequel j'ai pourtant un partenariat important.

### Didier VANONI

Monsieur PRIBETICH, pensez-vous pouvoir résoudre la crise du logement que votre agglomération connaît comme beaucoup d'autres, et pensez-vous que la délégation des aides à la pierre soit un instrument majeur de cette réussite ?

### Pierre PRIBETICH

Je pense comme Monsieur LOORIUS qu'il y a des vellétés de revenir en arrière, mais je pense que la dynamique étant lancée, il y aurait quelques dégâts.

J'utiliserai le slogan suivant : « Financer plus pour construire plus et mieux », avec la cohérence des outils comme je l'ai indiqué précédemment.

Certes, les acteurs ont pris des engagements dans le cadre du Grenelle de l'environnement pour construire mieux mais quels moyens seront donnés aux opérateurs pour atteindre ces objectifs tout en n'alourdissant pas la charge du loyer des ménages, pour avoir un couple loyer et charges le plus faible possible, pour avoir un logement de qualité sans dépasser des seuils de fonds propres inadmissibles pour la santé des organismes ?

Pour y arriver, nous devons nécessairement pouvoir compter sur une aide massive de l'Etat et de l'Europe. L'Europe ne doit pas lutter simplement contre le réchauffement climatique mais aussi accorder des subventions pour initier des démarches cohérentes. Je pense que nous pouvons y arriver si nous avons les outils de nos politiques sur les territoires concernés ainsi que les moyens financiers afférents.

### Didier VANONI

Que faut-il faire face aux « mauvais élèves » ? L'Etat doit-il intervenir ?

### Alain LECOMTE

Certaines collectivités ont fait le choix de ne pas entrer dans la délégation de compétences parce qu'elles ne sont pas mûres pour prendre cette responsabilité ou parce qu'elles considèrent que ce rôle incombe à l'Etat. Ce ne sont pas forcément de « mauvais élèves ». Par ailleurs, il y a certes des préfets plus ou moins exigeants : certains considèrent que toutes les garanties doivent être données pour que les objectifs soient atteints ; d'autres sont plutôt enclins à l'expérimentation. En outre, toutes les communes n'ont pas envie de construire et la cohérence dont parlait Monsieur PRIBETICH doit être trouvée entre l'Etat, le délégataire et les communes.

### Didier VANONI

Monsieur LOORIOUS, vous souhaitez parler de l'ANRU ?

### Henri LOORIOUS

Au départ, nous avons pensé que l'ANRU était une bonne idée, mais aujourd'hui nous estimons qu'il s'agit d'une « usine à gaz ». De plus, l'ANRU manque de moyens et cela entraîne des risques financiers majeurs pour les organismes. A cela s'ajoutent des tracasseries administratives avec la multiplication de formalités. C'est un travail considérable pour les organismes Hlm, les communes et les EPCI. Je souhaite qu'on examine la délégation des crédits ANRU.

### Serge GAROT

Au-delà du débat sémantique sur le « milieu du gué », je pense que nous devons apprendre à travailler ensemble sans évincer personne et je ne ferai pas le choix entre colbertisme et ultralibéralisme !

Nous avons passé beaucoup de conventions dans le Département d'Indre et Loire, avec l'Etat, la Région, le 1%...notre action s'inscrit obligatoirement dans un partenariat.

S'agissant des objectifs, nous savons qu'il faut faire plus et mieux. Les objectifs ont toutefois une limite : ils permettent de sensibiliser à la crise du logement, d'encourager à la production mais ils ne sont pas la panacée. Il faut que les dispositifs soient cohérents et que chacun apporte sa contribution. Avec le DALO,

l'Etat doit réfléchir à une intervention plus importante de telle sorte que nous réalisons nos objectifs plutôt que de fixer des objectifs trop ambitieux qui manqueraient de sens.

**Didier VANONI**

Je vous remercie pour votre participation.

## Conclusion, pour le réseau des acteurs de l'habitat

Claire DELPECH

Assemblée des communautés de France

François SALZGEBER

Fédération Nationale des ARHLM

Claire DELPECH

Je voulais d'abord remercier l'ensemble des intervenants et des participants pour la qualité de cette journée. L'étude de Bruno DALY apporte une vue intéressante et très complète de la délégation. Au moment de la préparation de cette journée, on s'est interrogé sur ce que l'on allait pouvoir dire de nouveau sur la question de la délégation des aides à la pierre.

On constate aujourd'hui que le thème est toujours d'actualité, la délégation est un dispositif en mouvement permanent dont l'enjeu n'est bien entendu pas la délégation en elle-même, mais le pilotage des politiques locales de l'habitat. Il s'agit pour les communautés de développer une offre de logements répondant à la demande, là où il y en a besoin et correspondant aux capacités contributives des habitants. La délégation des aides à la pierre doit permettre d'avancer dans ce sens.

Où en sommes nous aujourd'hui ? Nous avons vu les points forts de ce dispositif : meilleure territorialisation des PLH, mise en coordination des acteurs, lisibilité accrue, recherche d'une simplification des procédures, mises en commun d'outils.. En ce sens, la délégation des aides à la pierre apparaît comme un accélérateur de la mise en place des politiques locales de l'habitat.

Toutefois, la délégation se heurte aussi à plusieurs écueils avec des objectifs ambitieux fixés par l'Etat, insuffisamment concertés avec les acteurs qui vont devoir les réaliser et les rendre opérationnels, la difficulté à articuler les dispositifs entre eux (PDALPD, SCoT, PLH, PLU), la difficulté à coordonner les différents niveaux de collectivité, la faible évolution des aides publiques alors que l'on observe un net renchérissement des coûts de production du logement social. A ce jour, dans de nombreux cas, les budgets des communautés constituent la variable d'ajustement des plans de financement, le risque de surchauffe est aujourd'hui bien réel. Rappelons, que la principale recette des communautés, la taxe professionnelle, évolue depuis deux ans sous le niveau de l'inflation et que l'évolution des dotations de l'Etat est faible.

Au terme des débats de cette journée, plusieurs axes de progrès peuvent être soulignés. Premier d'entre eux, la nécessité d'introduire plus de décentralisation et plus de territorialisation. Les acteurs locaux demandent à pouvoir ajuster localement les dispositifs nationaux, c'est-à-dire à renforcer le caractère opérationnel des

PLH et à développer des rapports de négociation entre l'Etat et les collectivités locales. Il faut faire confiance à l'intelligence locale.

Finalement, je ne crois pas que nous soyons « au milieu du gué », l'image ne me semble pas appropriée. Je crois que la décentralisation est en chemin. L'intercommunalité pour ne citer qu'elle reste un mouvement très jeune. Ce mouvement signifie la reconnaissance de la diversité des territoires, des pratiques, des besoins. Nous ne sommes plus dans un modèle unique.

Cela nécessite également de définir des règles du jeu ensemble et ne pas les changer sans cesse. La consolidation du développement de l'intercommunalité est également nécessaire, et les politiques locales de l'habitat participent à ce renforcement et cette consolidation de l'intercommunalité.

Le réseau des acteurs de l'habitat veut aider à aller dans ce sens en facilitant le dialogue entre les acteurs, en aidant à prendre conscience des objectifs communs mais également de la différence des objectifs. Il souhaite également faciliter le dialogue en permettant d'appréhender les contraintes de chacun.

Nous allons tirer les enseignements de cette journée et sans doute proposer en 2008, d'autres journées qui nous permettront de travailler et d'avancer ensemble.

### François SALZGEBER

La journée nous a montré que la politique locale de l'habitat était encore plus importante que la délégation des aides à la pierre. Pour la construire et la mettre en œuvre avec efficacité, les territoires ont besoin d'une ingénierie compétente, importante et adaptée. Nous avons tous besoin de faire évoluer nos pratiques professionnelles pour accompagner le développement des politiques locales de l'habitat.

Par ailleurs, nous ne devons pas nous focaliser sur les seuls territoires en pointe. Nous devons aussi nous préoccuper des autres territoires et ce d'autant que ce ne sont pas forcément ceux dont les besoins sont les moins importants.

Cette journée illustre bien de la volonté que nous avons eue collectivement de monter ce réseau pour échanger librement et débattre de nos expériences en montrant la diversité de nos territoires.

Nous sommes là dans un lieu national mais une des ambitions du réseau est de démultiplier, de fonctionner en réseau en dehors de ces rencontres, et d'organiser un système de rencontres en région.

# réseau des acteurs de l'habitat



[contact@acteursdelhabitat.org](mailto:contact@acteursdelhabitat.org)  
[www.acteursdelhabitat.org](http://www.acteursdelhabitat.org)