



**Contribution de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire  
« Conférence de Consensus et Projet de loi ELAN »**

***PREAMBULE***

La Conférence de consensus est l'occasion pour le Mouvement Hlm des Pays de la Loire, au-delà des spécificités des familles qui le compose, d'affirmer qu'il ne peut y avoir de politique du logement renouvelée et ambitieuse sans prise en compte de la réalité des territoires et de la capacité des acteurs locaux à mettre en place des solutions adaptées à cette réalité.

En tant que garant de la justice sociale et de l'équilibre territorial, l'Etat doit fixer aux acteurs locaux des objectifs clairs pour que le logement social joue son rôle d'amortisseur des inégalités et favorise la mobilité, l'autonomie et la mixité.

Aux acteurs locaux, et en premier lieu aux intercommunalités, de mettre en place des solutions et d'adapter les dispositifs pour répondre à ces objectifs.

Dans cet esprit, et dans la perspective du projet de loi logement, le Mouvement Hlm des Pays de la Loire propose un certain nombre de mesures réunies autour de trois principes :

- **La subsidiarité**, avec le renforcement de la gouvernance locale des politiques de l'habitat,
- **La simplification**, pour libérer les capacités d'interventions des acteurs et éviter l'empilement contreproductif des normes et des dispositifs,
- **La contractualisation**, pour permettre aux acteurs d'expérimenter et d'innover sur les territoires.

**1/ Principe de subsidiarité : laisser aux territoires la responsabilité d'adapter les solutions à leurs enjeux**

Le territoire national est composé d'une multitude de situations, de marchés, de micro-marchés. Les Pays de la Loire en sont une bonne illustration, avec une métropole en forte croissance, une zone littorale attractive, de grandes intercommunalités avec des situations de marché variées et des phénomènes de périurbanisation, des territoires ruraux, des territoires polarisés.

Si sur tous ces territoires, il existe des enjeux de cohésion sociale, de développement durable et d'adaptation à l'évolution des modes de vie, les réponses en matière de logement sont nécessairement différenciées, qu'il s'agisse de développement de l'offre, en locatif et en accession, de renouvellement du parc existant, d'équilibres de peuplement et d'attributions des logements sociaux, de politiques de loyers, ou des réponses à des problématiques spécifiques comme le vieillissement de la population ou la paupérisation des ménages.

Or aujourd'hui, la majorité des dispositifs nationaux, trop précis, s'appliquent de façon uniforme sur des territoires différents, au-delà de la distinction simpliste entre zones « tendues » et « détendues » ou de la présence ou non d'un Programme Local de l'Habitat. On peut citer en exemple les obligations d'attribution des logements sociaux par quartiles de revenus instaurées par la Loi Egalité et Citoyenneté, qui entraînent une complexification inutile du mécanisme des attributions sur un certain nombre de territoires.

Le projet de loi logement doit donc être l'occasion de **renforcer la gouvernance locale** des politiques de l'habitat et de donner la possibilité aux acteurs locaux de **réellement adapter les dispositifs**, tout en répondant aux objectifs fixés dans le cadre d'une stratégie nationale partagée.

Dans cet esprit, la question de **la restructuration du tissu des bailleurs sociaux ne peut pas être examinée seulement au vu de ratios nationaux** qui détermineraient la légitimité ou non d'un organisme à poursuivre son action, ceci dans une vision purement comptable. Chaque territoire doit pouvoir s'appuyer sur un réseau d'acteurs pour mettre en œuvre une politique raisonnée et adaptée aux besoins locaux. Le lien entre la gouvernance des organismes et les territoires doit être maintenu et la détermination du périmètre et du nombre des acteurs doit être confiée aux territoires.

→ **Mesure proposée dans le cadre du projet de loi logement :**

Créer des conférences locales de l'habitat, associant l'Etat, les collectivités, les acteurs de l'habitat et les acteurs du monde socio-économique avec une gouvernance réellement partagée, dont l'objet serait :

- de formuler des propositions sur la réorganisation du tissu des organismes Hlm, sur la base d'une évaluation partagée de la situation actuelle.
- d'examiner les adaptations locales des dispositifs nationaux relatifs à l'habitat.

## **2/ Principe de simplification : la nécessité d'un assouplissement des règles pour une meilleure adaptation locale**

Les mesures permettant la mobilisation du foncier et la simplification de l'acte de construire constituent des éléments allant dans le bon sens. Toutefois **la simplification des lois et décrets doit également se faire sur l'ensemble des cœurs de métiers des organismes Hlm**, en particulier au niveau de la gestion locative et de la vente Hlm :

Concernant la gestion locative, le cumul des dispositifs apparus au fil du temps et en particulier ces dix dernières années entraîne un risque sérieux de non efficacité de ces dispositifs. Aujourd'hui, le processus d'attribution d'un logement locatif social se révèle particulièrement compliqué à mettre en œuvre localement.

Par ailleurs, le projet de cotation de la demande locative sociale prévu dans l'avant-projet de loi interroge fortement les acteurs locaux. En effet les finalités de ce dispositif ne sont nécessairement pas les mêmes en fonction de la nature du territoire concerné : dans le cadre d'un marché tendu, la nécessité première consiste principalement à organiser la « file d'attente » des demandeurs de logement locatif social, en revanche dans le cadre d'un marché détendu l'enjeu consiste plutôt à assurer un équilibre de peuplement le plus fin possible. C'est pourquoi il est nécessaire de pouvoir penser ce dispositif comme un outil d'aide à la décision qui ne conduise jamais à la déshumanisation de la relation client et de l'adapter aux réalités territoriales.

Concernant le fonctionnement des Commissions d'Attribution Logement (CAL), il serait par ailleurs nécessaire d'introduire une gestion adaptée des différents contingents afin de favoriser une plus grande fluidité des attributions.

Enfin, concernant la vente de logements Hlm, la loi de finances pour 2018 rend plus que jamais nécessaire la définition d'un cadre renouvelé de la vente. En effet, pour renforcer cette dynamique, un aménagement législatif s'impose afin d'élargir le nombre de logements à céder sans menacer l'équilibre de la cohésion sociale tout en veillant à respecter les besoins locaux. Ainsi, une politique

de vente doit respecter le maintien d'une offre suffisante et s'inscrire dans une politique patrimoniale de l'organisme et dans les politiques locales de l'habitat.

→ **Mesures proposées dans le cadre du projet de loi logement :**

- Remettre à plat le dispositif d'attribution des logements locatifs sociaux afin de pouvoir adapter ce dispositif aux réalités territoriales. L'Etat doit donner un cadre général tout en laissant aux territoires la capacité d'adaptation aux réalités et enjeux locaux.
- Favoriser l'assouplissement de l'article 55 de la Loi SRU avec le retour à la possibilité de mutualisation à l'échelle d'une intercommunalité.
- Mettre en place les conditions favorisant la vente Hlm :
  - o Confier aux EPCI dotés d'un Plan Local de l'Habitat, la compétence sur l'agrément des logements à vendre,
  - o Prolonger la durée d'éligibilité à l'article 55 de la loi SRU des logements issus de la vente Hlm,
  - o Adapter les règles comptables afin de faire passer l'activité de vente Hlm de son statut « exceptionnel » à une activité normale et habituelle pour les organismes Hlm.
- Intégrer les logements issus de l'accession sociale dans les quotas de logements sociaux pris en compte dans l'article 55 de la loi SRU (10 ans pour le PSLA et sans durée pour les logements en Bail Réel Solidaire).

### **3/ Contractualisation : encourager de nouvelles solutions afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires**

En écho au discours du Président de la République lors du 100<sup>ème</sup> congrès de l'AMF, il est essentiel de pouvoir conférer aux collectivités une capacité de différenciation, une faculté d'adaptation des règles aux territoires et pouvoir, le cas échéant, aboutir à des transferts aux collectivités pour une répartition plus efficace.

Dans ce cadre, il nous semble donc essentiel de **favoriser l'expérimentation afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires** dans le cadre d'une contractualisation entre les collectivités, les organismes Hlm et l'Etat. Ces expérimentations pourraient notamment porter sur :

- La mise en œuvre d'une nouvelle politique des loyers plus souple permettant une réaffectation locale des ressources liées à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) dans une logique favorable à la stratégie d'équilibre du peuplement de la collectivité et des bailleurs,
- Le déploiement à grande échelle d'une approche globale de rénovation énergétique des logements (EnergieSprong),
- L'élargissement du champ d'intervention des organismes Hlm leur permettant de devenir un opérateur global : réalisation d'opérations de VEFA, recours au PLS investisseur, renforcement de la construction libre de logement, possibilité de mise en place de résidence-services à caractère social, etc., afin de répondre aux besoins de tous les publics et les territoires et en particulier ceux sur lesquels aucun autre opérateur n'est en mesure de répondre aux besoins spécifiques,
- La mise en place de services innovants au bénéfice des locataires du parc social dans un cadre négocié avec les partenaires locaux (services aux personnes âgées, ...),
- L'assouplissement des critères de consultation afin de favoriser le développement de l'économie circulaire.

**→ *Mesure proposée dans le cadre du projet de loi logement :***

- Permettre une contractualisation entre les territoires, les organismes Hlm et l'Etat sur la base des compétences des organismes Hlm et des besoins des territoires.
- Favoriser les conditions permettant l'émergence de projets innovants techniquement ou socialement afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires.