



Pour une décentralisation de la compétence Habitat

Rappel du contexte

Après une phase vécue par l'ensemble des acteurs du secteur (bailleurs sociaux, collectivités locales...) de recentralisation des politiques de l'habitat (loi ELAN, restructuration du tissu des bailleurs à « marche forcée », pilotage économique (Bercy) de la réforme), le gouvernement sur fond de crise des « gilets jaunes » réfléchit à un acte III de la Décentralisation. Comment interpréter ce nouvel « élan décentralisateur » s'il venait à inclure les politiques du logement et de l'habitat ?

La question, prégnante au début des années 2010, n'a pas débouché sur une clarification de ces politiques sur lesquelles l'Etat conserve la haute main. Or il s'agit d'une politique (car l'habitat inclut le logement) par définition multidimensionnelle, en particulier en matière d'aménagement du territoire, de transition énergétique et de politiques sociales. De plus l'habitat est un secteur économique important qui génère des dizaines de milliers d'emplois très diversifiés et non délocalisables.

Au plan institutionnel de nombreux acteurs y exercent, souvent sur une base volontaire, des responsabilités. Soulignons l'hétérogénéité des dispositifs concernés et de leurs modes de gouvernance : agences d'Etat (ANRU, ANAH, EPF d'Etat...), administrations centrales (aides fiscales, aides à la pierre – FNAP, aides à la personnes, GIP SNE, ...), délégation de gestion des aides à la pierre aux EPCI et aux départements, cogestion du Préfet et du Département pour le PDAHLPD, le DALO, hébergement, accueil des réfugiés), etc.

Si la complémentarité et la subsidiarité sont les maîtres-mots de cette politique, son extrême segmentation (selon le parc concerné, public ou privé ; selon les territoires, métropolitains, « tendus », périurbains, ruraux ; etc.), la multiplicité des dispositifs et des acteurs, génèrent une forte dispersion de l'action publique, une perte d'efficacité, tout ceci concourt à rendre illisibles les politiques menées dans les territoires en faveur de l'habitat.

Décentraliser un bloc de compétence Habitat et non pas uniquement le cadre réglementaire du logement.

Face à l'émiettement des compétences et des interventions, il faut redonner de la cohérence, de la valeur ajoutée et de l'efficacité à l'intervention publique.

L'efficacité c'est de construire une véritable cohérence régionale des politiques de l'habitat en lien avec l'attractivité économique, la mobilité et l'aménagement des territoires. L'espace régional est aujourd'hui la bonne échelle pour faire de l'habitat un vecteur d'attractivité de nos territoires en tenant compte des singularités des marchés immobiliers et des projets politiques des collectivités.

Ce qui est en jeu, c'est l'atteinte d'objectifs souvent réaffirmés à l'aide d'agendas toujours revus, objectifs pourtant essentiels en termes d'emplois, de cohésion territoriale et sociale, de transitions énergétique et numérique, qui demandent des réponses ajustées au plus près des besoins des territoires et de leurs habitants.

A la Région reviendrait la responsabilité d'avoir une vision stratégique et de long terme du développement de son territoire (comme c'est le cas aujourd'hui par exemple avec le SRADDET ou la SCORAN). Pour ce faire la région aurait en charge l'observation et l'objectivation des données. Elle aurait de plus la responsabilité de contractualiser avec l'Etat et ses agences une « **dotation globale régionale pour l'habitat** », abondée par des moyens négociés avec la CDC, Action Logement, la BEI, etc.

En réponse à la question de l'efficacité des politiques de l'habitat, la réponse pourrait apportée par le Département au travers d'une nouvelle compétence d'aménageur de l'habitat et assumer ainsi une fonction d'Autorité Organisatrice de l'Habitat en sa qualité de chef de file des politiques locales de l'habitat

L'échelle départementale c'est aussi celle de la proximité et de la bonne appréhension des besoins publics et privés auxquels il s'agit de répondre. Mais elle est aussi l'espace adéquat de définition des actions qu'il conviendrait de mettre en œuvre et de mobilisation des partenaires et des moyens pour ce faire.

Quel rôle pour le Département en matière d'habitat ?

Le nouvel acte de décentralisation pourrait donc se faire au bénéfice de la région et du département - sans chevauchements de compétences mais selon les principes de complémentarité et de subsidiarité – et prévoir une contractualisation pluriannuelle avec l'Etat, garant des solidarités territoriales (péréquation et moyens financiers).

Au département reviendrait la responsabilité d'être « l'autorité organisatrice de l'habitat ». C'est-à-dire une autorité capable :

- > d'évaluer les besoins en matière de logement et d'habitat, avec une vision globale et transversale des sujets à traiter, en dialogue avec les intercommunalités et les communes ;
- > de définir un plan pluriannuel d'action opérationnel (la durée de 6 ans est proposée) ;
- > de contractualiser avec la région les moyens correspondants, et le cas échéant avec les autres personnes publiques et instances concernées ;
- > de décider de l'affectation des fonds mobilisés ;
- > de disposer des moyens d'ingénierie nécessaires, le cas échéant proposés en appui aux groupements de communes et communes.

Ce pourrait être le rôle d'un **plan départemental de l'habitat – PDH – prescriptif et opposable** qui viendrait nourrir la vision et la stratégie régionales auxquelles en retour il devrait être conforme.

Le département jouerait donc un rôle central de coordination et de fédération des acteurs dans un cadre clairement participatif. Dans une logique « habitat » (qui combine offre de logement, offre de services, offre de mobilité, qualité de vie, etc.) son territoire pourrait aussi être un périmètre d'innovation et de développement de certaines plateformes informatiques destinées à maintenir les services de proximité ou à en développer de nouveaux.

Tout ce qui concerne l'hébergement et les publics spécifiques lui reviendrait également, à charge pour lui de s'appuyer sur les réseaux associatifs (capables de mobiliser et d'accompagner le parc privé notamment) et les organismes Hlm.

Le département disposerait des **moyens financiers et des outils fiscaux** nécessaires à la mise en œuvre de sa politique et de marges de décisions dans ces domaines.

Les **OPH départementaux**, opérateurs pilotés par les départements, verraient leurs compétences étendues pour devenir de véritables généralistes de l'habitat et des aménageurs, en capacité de répondre à des besoins non couverts au bénéfice de leur territoire d'action, de leurs locataires ou accédants sociaux à la propriété, et plus largement des habitants.

Il s'agit, en particulier là où les marchés sont détendus et les acteurs privés peu présents ou absents, d'apporter des réponses de proximité, soit directement, soit en association ou en partenariat avec les réseaux associatifs et les mutuelles.

Pour cela, les offices départementaux doivent pouvoir développer un secteur marchand. Ils seront, par leur présence sur l'ensemble des territoires, les garants de l'accessibilité des services par tout un chacun et des soutiens de l'économie circulaire.

Le **CRHH**, coprésidé par l'Etat et la Région verrait son rôle politique et décisionnel renforcé.

Quels sont les risques de cette décentralisation ?

Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, de mise en place de la Réduction du Loyer de Solidarité pour les bailleurs publics, le risque est réel de voir l'Etat transférer ses compétences habitat sans y mettre les moyens.

Risque financier et risque politique pour les exécutifs départementaux avec la crainte de devenir les nouveaux interlocuteurs locaux des opérateurs de l'habitat dans ces temps de disette.

Risque économique enfin qui verrait l'Etat se délester de ses collaborateurs au profit des collectivités et alourdir ainsi leurs coûts de gestion.

Pour autant nous avons la conviction qu'il est temps d'engager des discussions avec l'Etat sur l'efficacité des politiques de l'habitat et de renforcer les compétences des assemblées régionales et départementales sur cette question.
