



CONTRIBUTION POUR LA CONFERENCE DE CONSENSUS

Atelier thématique du 20 décembre : « Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement »

Chapitre 1^{er} - Favoriser la libération du foncier

Le gouvernement propose pour combattre la spéculation de « rendre consultables les données sur les transactions immobilières pour renforcer la transparence contre la spéculation ». Nous approuvons cette démarche et l'encourageons.

La CNL propose :

- D'encadrer les prix du foncier pour lutter efficacement contre la spéculation d'élargir les prérogatives des maires ou des intercommunalités en leur permettant de mettre en place une « charte des promoteurs » limitant les prix au m² sur leur territoire.
- Nous proposons également que le foncier disponible des ministères et établissements publics soit mis à disposition à bas prix pour la construction de logements sociaux, particulièrement en zone tendue.

Chapitre 2 : Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier

Les projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'Etat et une intercommunalité.

Dans le cadre du déploiement de ces projets sur le territoire, il est indiqué que pour faciliter leur application, ils pourraient « le cas échéant, déroger aux réglementations de droit commun afin d'accélérer et simplifier la mise en œuvre des opérations ».

La CNL propose :

- De supprimer ces dérogations au droit commun afin de garantir une haute qualité de construction.
- Nous nous interrogeons également sur la mise en œuvre de ces PPA dans les conférences intercommunales du logement prévues par la loi Egalité citoyenneté du 27 janvier 2017.

Chapitre 3 – « Favoriser la transformation de bureau en logement »

La **loi SRU** représente un outil important de transformation sociale au service des communes et garantit la mixité sociale sur le territoire français. La possibilité donnée aux maires ou présidents d'EPCI de déroger aux obligations de production de logements sociaux dans le cadre de la transformation de bureau en logement peut s'avérer dangereuse. Même si l'avant-projet de loi précise que « les objectifs SRU restent pour leur part maintenus à l'échelle de la commune » une nouvelle dérogation de ce type pourrait déséquilibrer un peu plus le tissu social urbain.

La CNL propose :

- De maintenir et renforcer la loi SRU ainsi que de rehausser le plafond de logements sociaux. Nous préconisons dans le cadre du projet de loi de rendre inéligibles les maires qui ne respectent manifestement pas la loi SRU. En effet, il est anormal que les habitants des communes, dans lesquelles le maire se soustrait à la solidarité nationale, soient injustement mis à contribution en payant les amendes pour non-respect de la loi SRU.
- Nous proposons également que les logements vacants dans les zones détendues soient mis à disposition des bailleurs sociaux quand il existe une demande.

Chapitre 7 – "Reformer le secteur HLM"

Dans l'avant-projet de loi, on retrouve la volonté de **regrouper les organismes HLM**. Avec la baisse des aides personnalisées au logement (APL), les organismes de logement HLM vont être durement impactés et sur les 720 organismes, 120 risquent de se trouver en grande difficulté. Par ailleurs la réduction de loyer de solidarité (RLS) inscrite dans la loi finance 2018 va contribuer à un énième transfert de charges vers les collectivités. Celles-ci seront forcées d'intervenir afin de soutenir les offices publics HLM en difficultés. Pour les locataires se seront des ascenseurs en panne plus souvent et un entretien au rabais mais surtout moins de logement construit. Cette logique de réduction de la dépense publique sans prendre en compte les enjeux sur le quotidien des locataires ne peut que dégrader leurs conditions d'existence. Des organismes HLM regroupés et disposant de ressources diminuées n'auront pour conséquence que d'éloigner les locataires des lieux de décisions. Les locataires des offices publics intercommunaux peuvent s'ils le souhaitent interpeller le maire sur leurs conditions de logement, ce qui ne sera plus le cas avec votre réforme. Comme le soutient la fédération des offices publics HLM dans ses propositions visant à préparer le projet de loi logement, il faut que « chaque office puisse conserver sa gouvernance et donc son attachement à sa collectivité locale ».

Par ailleurs, la fusion de ces organismes touchera aussi la représentation des locataires qui devrait diminuer. Les locataires ont besoin d'une véritable démocratie de proximité qui passe par une représentation la plus large possible. Le regroupement autour de structures plus importantes éloigne les habitants des centres de décision et participe au désintérêt croissant pour les élections. Les représentants des locataires par leurs actions entretiennent le lien entre bailleur et locataire. La fusion des organismes HLM contribuerait à affaiblir ce lien ainsi que la perception de notre action. Il faut au contraire faire en sorte que les habitants-citoyens se sentent acteurs des décisions qui concernent leur cadre de vie.

La CNL propose :

- Une réelle proximité et un ancrage territorial répondant aux attentes des locataires. Ce qui passe par une augmentation du nombre de sièges de représentant dans les conseils d'administration et de surveillance de toutes les structures HLM (OPH, ESH, SEM ...). Nous proposons un quota de représentants des locataires correspondant au tiers du nombre de membres des conseils d'administration et au minimum cinq sièges.

Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Le regroupement de la compétence « Habitat indigne » au niveau intercommunal. Le transfert du pouvoir de police des maires vers les EPCI dans la lutte contre « l'habitat indigne » garantira-t-elle une réactivité optimale dans le cadre d'arrêté de péril ? Les locataires se trouvant dans cette situation urgente se réfèrent aux services municipaux chargés ensuite d'intervenir dans un délai de 3 mois maximum à compter du signalement. L'éloignement des lieux de décision ne permettra pas de répondre à l'urgence immédiate.

La CNL propose :

- De maintenir la compétence « Habitat indigne » au niveau communal pour garantir une rapidité d'intervention. L'agence régionale de santé doit pour cela apporter les moyens aux maires pour qu'ils puissent intervenir.
- Les moyens pour la lutte contre les marchands de sommeil doivent être renforcés ainsi que l'accompagnement apporté aux victimes.