

DES RESPONSABILITES ET ENGAGEMENTS FONDAMENTAUX A REAFFIRMER

Le logement est un **bien de 1^{ère} nécessité** pour tous les citoyens. Il doit faire l'objet d'une politique nationale ambitieuse qui garantit le **rôle régulateur de la puissance publique** à contrario des lois du marché qui, dans ce domaine, sont inopérantes et génératrices de fracture sociale et territoriale.

Véritable **facteur de justice sociale**, et notamment en faveur des populations les plus fragiles, la République doit veiller au **droit au logement** pour tous, dans un objectif de procurer **l'égalité des chances** à tous les citoyens.

En réponse aux besoins de l'ensemble des populations concernées (des plus fragiles, des jeunes, des ménages, des personnes âgées ...), c'est toute la **chaîne du logement** qui doit offrir les réponses et les solutions attendues : de l'hébergement, au locatif social, à l'accession sociale, à l'accession privée ...

Un objectif majeur : faciliter et accompagner le **parcours résidentiel** des citoyens par la **diversité de l'offre** proposée et adaptée. C'est à ce titre qu'il sera possible de lutter contre la ségrégation territoriale dans une recherche permanente de mixité sociale et du bien vivre ensemble.

Afin d'éviter la surenchère, parfois le constat d'effets contradictoires entre les lois (SRU, DALO et ALUR), de viser la **simplification** et donc **l'adaptation aux contextes locaux**, il est nécessaire de laisser le temps aux intercommunalités de mettre en œuvre l'accumulation de lois récentes et de nombreuses mesures. L'évaluation qui viendra de l'application de l'ensemble de ces mesures permettra l'identification d'améliorations à apporter.

Nous souhaitons que puisse être développée par le gouvernement, une véritable **approche intégrée et transversale de l'habitat**, **composante primordiale de l'aménagement du territoire** ;

- qui renouvelle la **garantie d'équité territoriale et la cohésion sociale**, rôle régalién de l'Etat,
- qui définisse des **obligations de résultats** et non de moyens, et qui tienne compte des dispositifs qui fonctionnent dans l'atteinte de ces objectifs plutôt que d'en ajouter arbitrairement de nouveaux,
- qui permette, aux côtés des collectivités, **une véritable diversité d'offre et de prix**, garante d'une diversité sociale, et **au service de tous les parcours résidentiels**,
- qui couple nécessairement **production neuve et réhabilitation pour tous les territoires**, dans des proportions équilibrées et adaptées, dans un souci d'équité de traitement entre les territoires, et privilégiant les réalités des marchés au dopage des systèmes défiscalisés,
- qui s'articule avec la montée en puissance des responsabilités confiées aux collectivités et **leur rôle de chef de file** de la politique de l'habitat,
- qui **soutienne les territoires vertueux** engagés dans de véritables politiques locales de l'habitat préservant la diversité d'offre et la cohésion sociale de leur territoire,
- qui s'appuie sur des **analyses fiables et renouvelées des besoins des territoires** et de l'adéquation offre-demande, indépendantes des effets inflationnistes et contreproductifs des zonages aujourd'hui caduques et inadaptés,
- qui **favorise le dialogue Etat -Collectivités**, s'appuyant sur les instances préexistantes, et favorisant une **contractualisation globale** sur des objectifs fondamentaux partagés.

UNE POLITIQUE PARTAGEE NATIONALE/LOCALE ADAPTABLE A CHACUN DES CONTEXTES :

Le logement → une fonction régaliennne :

L'Etat est le garant de la **cohésion nationale**, de la **justice sociale**, de l'**équité territoriale**. La stratégie nationale qui en résulte doit se décliner en objectifs qui doivent se traduire en **obligation de résultats** mais pas en obligation de moyens.

Les Collectivités → pilotes des politiques locales de l'habitat :

Renforcées dans leur rôle de **chef de file**, les collectivités :

- élaborent les PLH en s'appuyant sur une connaissance fine des enjeux et des problématiques liés au logement dans leur bassin de vie,
- déclinent de manière territoriale en les adaptant à leur contexte particulier de marché immobilier, les objectifs nationaux et également ceux qui relèvent de leur **propre politique**.

Rôle réaffirmé du CRHH, des préfets, de la Commission nationale SRU :

L'Etat contrôle l'application des objectifs nationaux, laisse des **marges de manœuvre** nécessaires aux collectivités dans les moyens mis en œuvre.

Cela appelle un dialogue continu, notamment au sein du CRHH, qui :

- se nourrit des expertises de terrain,
- permet de fiabiliser les remontées des besoins et d'alimenter la définition de la politique nationale,
- et permet une adaptation fine et ajustée des objectifs visés à la diversité des réalités locales en terme de marché immobilier, de tension, d'offre et de demande, de parcours résidentiels, de réels besoins en logements sociaux ...

Rôle majeur du PLH :

Le PLH est le **document politique**, stratégique et opérationnel de réponses apportées par la collectivité territoriale.

Validé par l'Etat et élaboré avec lui, il est pertinent et adapté aux spécificités locales, et doit pouvoir comporter des **adaptations/dérogations** aux obligations nationales sans dérives car argumentées et contrôlées.

Vecteur d'innovation, par l'expérimentation de nouveaux dispositifs, il doit jouer pleinement son rôle de **moteur durable de l'économie** locale et nationale.

UNE CONTRACTUALISATION GLOBALE :

La politique du logement est complexe et exige la mise en œuvre de **complémentarité et de partenariat** entre l'Etat, les collectivités territoriales, les aménageurs et les opérateurs publics et privés à **l'échelle d'un territoire**.

Les **rôles et responsabilités** associés à chacun de ces acteurs doivent être clairement définis.

Dans un objectif d'urgence de **simplification** des procédures, documents, notifications, conventions, s'impose alors une contractualisation globale qui oblige l'ensemble des parties.

LA COHERENCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DANS UNE APPROCHE GLOBALE DE L'HABITAT , TRANSVERSALE ET PROSPECTIVE :

Dans un objectif d'**équilibre territorial** et de **justice sociale** en faveur notamment des plus fragiles, la politique nationale du logement doit être appréhendée dans une **approche intégrée et transversale de l'habitat**, et doit donc être considérée comme une composante indispensable à l'**aménagement du territoire**.

Cela concerne l'ensemble des politiques de planification (*SCOT, PLU, PLH, conventions de délégation ...*), au cœur desquelles se trouvent :

- les **politiques foncières** qui doivent maîtriser les phénomènes de spéculations inflationnistes qui contrarient le développement d'une offre adaptée et diversifiée,
- les **politiques écologiques et environnementales** qui doivent garantir la transition énergétique, la limitation de l'étalement urbain, le maillage des réseaux de transports, les économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre ...
- les **politiques économiques** qui doivent générer un développement local de l'emploi.

UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE CHACUN DES TERRITOIRES QUI COMPOSE LA FRANCE :

Dans un objectif d'équité territoriale et de justice sociale, il apparaît nécessaire :

- de **supprimer** la déclinaison de la politique nationale selon le seul **critère de territoire tendu ou détendu** qui ne peut pas refléter la diversité des situations locales et qui renforce les fractures territoriales et accentue l'inégalité des chances sur le territoire national,
- de reconnaître aux territoires leur expertise et leur capacité d'expérimentation,
- de calibrer et adapter pour chacun des territoires le rapport production neuve/réhabilitations/démolitions,
- d'accompagner les territoires vertueux.

QUELQUES AMELIORATIONS CONCRETES A TITRE D'EXEMPLE :

- Revoir le zonage par l'identification de critères régionaux définis dans le cadre du CRHH,
- Adapter de manière réaliste les objectifs de l'article 55 de la loi SRU sans en modifier la philosophie, ni en diminuer l'ambition et les objectifs à terme,
- Revoir la répartition territoriale des produits investisseurs, plafonner leur nombre et laisser les EPCI dotés d'un PLH en assurer la répartition (contingent intégré à une diversité d'offre d'habitat argumentée et à laquelle contribue les collectivités : maîtrise des charges foncières en amont, maîtrise des prix de sortie pour une partie d'offre à coûts abordables, absence avérée de vacance dans le parc neuf privé et dans le locatif social, ...),
- Rendre obligatoire la politique locale de maîtrise foncière et l'encadrement de charges foncières cédées aux bailleurs sociaux en référence aux seuils réglementaires,
- Simplifier la réglementation du financement du logement social dans une approche universelle d'accès au logement social avec des adaptations territoriales possibles sur la base des objectifs d'accueil contractualisés avec l'Etat (unification PLUS-PLAI avec renforcement des modulations possibles des loyers et des plafonds de ressources en fonction des objectifs d'accueil contractualisés dans les CIA ;
- Ne pas imposer de cotation des demandeurs Hlm lorsque les dispositifs préexistants permettent d'atteindre les objectifs de diversité sociale de la loi Egalité et citoyenneté (CIA) ;
- Favoriser la massification de la réhabilitation du parc privé tout en atteignant des gains énergétiques significatifs et en évitant les effets d'aubaine : lisibilité et stabilité des règles de financement, obligation de gains énergétiques, rôle majeur des plateformes de rénovation énergétique de l'habitat,
- Affirmer le rôle du CRHH comme l'organe de dialogue et de régulation des politiques locales de l'habitat entre les territoires d'une région ;
- ...