Union Régionale Hlm en *Nouvelle-Aquitaine* | AROLIM AROSHA AROSHPC

CONFÉRENCES TERRITORIALES DES ACTEURS DE L'HABITAT

« CONFORTER L'UTILITÉ SOCIALE DU LOGEMENT SOCIAL »

SYNTHESE

POUR UNE CONTRIBUTION AU PROJET DE LOI ELAN

Avril 2018

Replaçant le logement social au cœur d'une stratégie d'aménagement du territoire solidaire, les acteurs attendent un renforcement des politiques locales de l'habitat, appuyées par une gouvernance efficiente et par une réelle capacité d'adaptation des dispositifs règlementaires aux spécificités territoriales.

Ils accompagnent l'évolution du secteur Hlm dont les enjeux prioritaires sont de développer la capacité à faire des organismes à travers des compétences élargies, au service des besoins des territoires urbains et ruraux, et de conforter leur fonction sociale en partenariat avec les acteurs locaux spécialisés.

Depuis l'été 2017, avec l'annonce des mesures de la loi de finances et plus particulièrement de la mise en place de la réduction de loyer solidarité (RLS) devant compenser la baisse de l'aide personnalisée au logement (APL), le secteur Hlm est entré dans une zone de turbulences. A la baisse des loyers qui grève les ressources des organismes Hlm à hauteur de 800 millions d'€ pour les années 2018-2019 et 1,5Md€ en 2020 s'ajoutent d'autres mesures impactant leur capacité d'action pour les mois et années à venir : le gel des loyers plafonds pour 2018, le relèvement du taux de TVA de 5,5% à 10% pour les constructions et les réhabilitations, ou encore la taxe sur la valeur ajoutée des ventes Hlm. Le projet de loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et de la transition Numérique (ELAN) va plus loin : il engage une réforme structurelle du logement social. A travers le regroupement des organismes Hlm et l'augmentation des ventes de logements, il est attendu un renforcement des moyens financiers des opérateurs notamment pour construire dans les secteurs les plus tendus. Un nouveau fonctionnement du logement social doit favoriser la mobilité dans le parc et permettre de prioriser l'accès au logement social des ménages les plus pauvres.
Si les changements à venir concernent très directement les acteurs du logement social, ils interrogent aussi le devenir des territoires : Quel volume et quelle qualité des logements sociaux continuer à produire dans les territoires urbains ? Quelle capacité à construire de nouveaux logements et plus globalement à intervenir dans les villes moyennes et les territoires ruraux ? Quelle adaptation du secteur Hlm aux réalités territoriales, que l'on sait contrastées ? …
Au-delà des risques que peuvent porter les évolutions en cours et ce projet de loi, les acteurs du logement social sont désormais inscrits dans une dynamique de changement qui peut aussi ouvrir des opportunités pour conforter « l'utilité sociale du logement social dans les territoires ». C'est dans cet esprit que l'URHlm a fait le choix d'organiser des Conférences territoriales visant à croiser les analyses des acteurs locaux de l'habitat mais surtout à dégager des propositions partagées pour contribuer à la nouvelle loi logement et plus globalement pour la politique du logement social.

Afin de faciliter la participation des acteurs locaux de la grande région Nouvelle-Aquitaine, ces Conférences territoriales ont été organisées à Bordeaux (24.01), à Limoges (26.01) et à Poitiers (09.02). Les rencontres ont réuni près de **140 acteurs locaux représentants des collectivités, des services de l'Etat, des organismes de logement social, des partenaires institutionnels, des associations de locataires et d'insertion, et du secteur du bâtiment et des artisans**. La participation et l'animation des rencontres témoignent du grand intérêt porté par les acteurs locaux de notre région au logement social.

Après avoir partagé leurs analyses des évolutions en cours et identifié les « zones de danger », les participants ont ouvert des réflexions et formulé des propositions pour que les nouvelles dispositions de la politique du logement permettent aux organismes Hlm de contribuer « plus et mieux » au devenir de tous les territoires de Nouvelle Aquitaine.

Il est important de préciser que le contenu de cette contribution résulte d'une synthèse et d'une mise en perspectives des débats locaux sur « l'utilité sociale du logement Hlm » qui ont été organisés autour de trois principaux questionnements : la contribution du logement social au développement économique et à l'aménagement des territoires ; la réponse à la diversité des besoins sociaux en logement en intégrant le renforcement des attentes en termes d'accueil des plus précaires ; l'organisation des acteurs locaux pour une gouvernance du logement social efficace à l'échelle des territoires. Si les enjeux prioritaires du secteur Hlm se référant à ces questionnements ont donné lieu à des échanges fournis, il est évident que toutes les questions des acteurs relatives à l'évolution du logement social n'ont pas pu être traitées.

AROLIM
AROSHA
AROSH PC
Union Régionale Hlm
en Nouvelle-Aquitaine

1. Pour une règlementation ouverte à la prise en compte des réalités territoriales

Constats partagés

- Sans remettre en cause leurs fondements, force est de constater que les dispositions législatives et règlementaires ne trouvent pas le même écho dans les territoires et qu'elles ne peuvent s'y appliquer de la même manière. Face à une nouvelle mesure, on entend fréquemment les acteurs locaux relever son inadaptation aux spécificités de leur territoire. Sont notamment évoquées : la réglementation des loyers Hlm basée sur un zonage national qui ne prendrait pas en compte les besoins locaux, les obligations SRU qui ne seraient pas pertinentes dans certaines communes réputées détendues, mais aussi des objectifs de vente Hlm qui se révèleraient irréalisables dans des secteurs où les acheteurs potentiels sont rares et/ou les acteurs appréhendent un risque de baisse du taux SRU ou d'évolution du parc social vers des copropriétés en difficulté.

- Dans le prolongement des lois récentes, les mesures du projet de loi ELAN visant le peuplement du parc social - dispositions en faveur de la mobilité, système de cotation de la demande, gestion en flux des contingents - sont considérées comme des pistes de travail intéressantes. Toutefois, au fil des textes règlementaires, l'empilement des mesures et des outils aboutit à un système à la fois peu lisible et complexe à mettre en œuvre par les acteurs impliqués, prioritairement les collectivités locales et les bailleurs. Mais au-delà des difficultés opérationnelles qu'il pose, ce millefeuille de dispositions peut, sans reformulation locale et mise en cohérence, se révéler totalement inopérant pour améliorer l'accès au logement des plus pauvres et l'équilibre social dans les territoires.

- De même ces outils doivent être cohérents avec l'ensemble des efforts réalisés depuis plus de 20 ans sur l'attractivité du parc social, la mixité sociale et, plus récemment, sur les orientations d'attribution décidées au sein des conférences intercommunales du Logement.

AROLIM AROSHA AROSH PC
Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

Recommandations

- ✓ Il est essentiel que la réglementation Hlm intègre la diversité des réalités territoriales. Tout en affirmant les objectifs recherchés et les résultats attendus, la loi doit autoriser une adaptation des différentes mesures et outils aux enjeux locaux sur la base d'un diagnostic et d'une argumentation.

- ✓ Au regard des réalités territoriales contrastées, la vente Hlm qui vise prioritairement à trouver de nouvelles ressources financières pour construire, ne peut être envisagée comme un principe rigide. Une application souple de l'objectif doit être privilégiée en facilitant la vente là où c'est possible et ne représente pas de risques, et en prenant acte des faibles marges de manœuvre dans d'autres territoires. Dans leur approche de la vente Hlm, les collectivités doivent prendre en compte les enjeux financiers en question pour les organismes Hlm, tandis que ces derniers doivent pouvoir apporter des garanties sur la gestion des logements vendus et sur la reconstitution de l'offre.

- ✓ Concernant le peuplement du parc social, les outils de gestion de l'occupation et des attributions doivent être intégrés dans les politiques définies et mises en œuvre par les EPCI. C'est à cette échelle que les acteurs locaux peuvent coordonner ces différents outils en veillant à leur adaptation et leur cohérence par rapport aux enjeux identifiés et aux objectifs de leur politique, mais aussi s'assurer de leur mise en œuvre effective. Ainsi, il est indispensable que les dispositifs visant la priorisation des publics soient articulés dans le cadre des politiques de peuplement et connectés aux orientations sur les attributions : dispositifs de cotation de la demande (lorsqu'ils existent), objectifs pour l'accès au logement des publics prioritaires, objectifs d'accès au logement hors QPV du 1er quartile des demandeurs ayant les ressources les plus faibles.

- ✓ Sur la question des loyers en particulier, les enjeux sont pluriels. Face à l'augmentation des situations de précarité, les organismes doivent produire plus de logements peu chers et pour cela, trouver de nouvelles marges de manœuvre. Selon les territoires, celles-ci peuvent être de plusieurs natures : compensation par des loyers plus élevés dans d'autres segments du parc social lorsque le marché le permet, renforcement des aides à la pierre apportées par l'Etat et les collectivités, investissement du produit des ventes Hlm. Mais en tout état de cause, il est nécessaire que la politique des loyers soit cohérente avec les politiques de peuplement menées dans les territoires. La question de l'évolution du modèle du logement social est posée : évolution de la réglementation nationale concernant les loyers mais aussi capacité des territoires à négocier des adaptations locales et des marges de manœuvre dans le cadre de leurs politiques locales de l'habitat.

Propositions d'évolution du cadre législatif et réglementaire

- *Appuyer les dispositions du projet de loi ELAN pour une adaptation locale des obligations SRU en secteurs détendus ;*

- *Définir des orientations territoriales sur la vente Hlm au niveau local, dans le cadre des politiques locales de l'habitat (PLH) et d'un dialogue entre les organismes Hlm et les collectivités ; appuyer la disposition du projet de loi ELAN visant à comptabiliser les logements vendus pendant 10 ans dans le décompte SRU ;*

- *Coordonner l'ensemble des outils de gestion de la demande et des attributions des logements sociaux dans les politiques locales de peuplement définies par les EPCI dans le cadre des travaux des Conférences intercommunales du logement (CIL) et préconiser leur adaptation aux enjeux locaux :*
  - *Un dispositif de cotation de la demande envisagé comme un outil d'aide à la décision (plus que scoring) et connecté aux orientations de rééquilibrage social, intégrant les enjeux d'équilibre social des résidences,*
  - *Une orientation et une gestion des contingents réservataires coordonnées dans le cadre des politiques locales de peuplement, prenant en compte les orientations stratégiques des réservataires,*
  - *Le maintien de la capacité des collectivités locales à travailler sur les loyers (marges locales, nouvelle politique des loyers) selon les objectifs des programmes locaux et départementaux de l'habitat, tout en assurant aux organismes Hlm les recettes nécessaires au développement et à l'entretien du parc social.*

AROLIM AROSHA AROSH PC
Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

2. Pour des missions Hlm confortées et élargies au service des territoires

Constats partagés

- Si les acteurs locaux s'accordent à reconnaître la palette de produits et de services développés par les organismes Hlm (produits logements en neuf et dans le parc ancien, en locatif et en accession sociale à la propriété, mais aussi des missions d'aménagement urbain voire, plus ponctuellement, la réalisation de commerces ou de locaux d'activités, la construction d'équipements publics, voire le développement de services à la population etc.), ils attendent que leur capacité d'action soit valorisée et consolidée pour mieux répondre aux besoins des territoires.
- Les collectivités font part de (nouveaux) besoins d'intervention qui ne sont aujourd'hui pas ou difficilement couverts faute d'opérateurs intéressés. Il s'agit notamment de projets de reconquête de l'habitat ancien dans les centres villes et les centres-bourgs, d'opérations de réaménagement urbain en secteur rural, de programmes d'équipements (etc.). Ces attentes font écho au plan « Action cœur de ville » lancé par le Gouvernement et qui doit être appuyé par la Caisse des Dépôts, Action Logement et l'Anah. Mais il est aussi question du développement de services adaptés aux évolutions sociétales notamment au vieillissement de la population et à la montée en charge des situations de précarité.
- Par ailleurs, dans un contexte où les recettes locatives sont revues à la baisse avec la mise en place de la RLS, l'élargissement des missions des organismes Hlm peut ouvrir de nouvelles perspectives de ressources financières et répond donc aussi à une réalité pragmatique.

Recommandations

✓ De par leur mission d'intérêt général et leur partenariat établi avec les collectivités locales, les organismes Hlm sont des opérateurs privilégiés pour intervenir dans le cadre des opérations de revitalisation des centres villes et des centres-bourgs. Ils peuvent s'appuyer sur leur savoir-faire mais aussi développer de nouvelles compétences, intégrer de nouveaux métiers en interne ou dans le cadre de coopérations inter-organismes... Ils pourraient notamment assurer la fonction d'opérateur ensemblier pour ce type d'opérations, fonction essentielle qui fait souvent défaut dans les territoires ruraux.

✓ Toutefois, pour assumer ces nouvelles missions, des moyens d'actions adaptés notamment financiers doivent être mis en place pour faciliter la réalisation des opérations dans l'habitat ancien existant, pour réaménager les cœurs de ville et leur redonner une attractivité résidentielle, pour développer les services attendus… et plus globalement pour mettre en œuvre une politique cohérente de redynamisation des territoires ciblés.

- ✓ Concernant les services aux personnes, qu'il s'agisse d'accompagner les personnes âgées ou les ménages les plus fragiles, les organismes Hlm doivent pouvoir développer leurs interventions aux services des territoires. Mais cela doit s'envisager dans le cadre d'un diagnostic partagé sur les besoins à couvrir et les réponses existantes ou potentielles, pour éviter d'entrer dans une logique de concurrence avec des opérateurs déjà en place (principe de subsidiarité).

- ✓ Enfin, certains organismes se sont déjà engagés dans des actions innovantes, au- delà de leur métier de base mais en cohérence avec leur mission d'intérêt général, telles que la mise en place d'une épicerie solidaire ou d'une ressourcerie, etc. Ces expériences méritent d'être valorisées et évaluées dans l'idée de les dupliquer en les adaptant. La capacité d'innovation des organismes Hlm, qui peut s'appuyer sur des partenariats internes au secteur mais aussi externes, doit être encouragée, notamment en autorisant des expérimentations.

Propositions d'évolution du cadre législatif et réglementaire

- *Appuyer l'élargissement des compétences des organismes Hlm prévu dans le cadre du projet de loi ELAN ;*

- *Définir et garantir les moyens supplémentaires pour déployer les actions cœur de ville et plus globalement pour les projets de revitalisation et de redynamisation des centres villes et des centres-bourgs ; préciser les aides accordées aux organismes Hlm pour intervenir dans ces opérations et garantir leur stabilité dans le temps ;*

- *Conforter le droit à l'expérimentation : renforcer les outils et les moyens en faveur de l'innovation Hlm.*

3. Pour des politiques locales de l'habitat renforcées dans leur projet et leurs moyens

Constats partagés

- Au fil des lois, le programme local de l'habitat (PLH) s'est imposé comme le document stratégique des EPCI pour la définition et la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat. L'existence même de documents programmatiques, établis sur la base d'un diagnostic fin et complet, traduit d'une part la reconnaissance d'enjeux locaux particuliers et d'autre part la nécessité de prendre en compte les objectifs habitat définis par et pour les territoires. Si les acteurs locaux partagent l'intérêt et la pertinence de politiques de l'habitat construites au niveau local, ils soulignent que les PLH ne couvrent pas tous les territoires et révèlent les limites de ces documents cadre : ils ne sont pas toujours portés par un projet de territoire et restent encore souvent centrés sur la programmation de logements neufs.

- Dans le même sens, les orientations définies dans les PLH, qui constituent pourtant le cadre de référence pour l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, ne sont pas traduites par des engagements permettant de garantir leur mise en œuvre et les objectifs de production de logement social ne sont pas toujours suivis.

- Suite aux lois récentes, loi ALUR et Loi Egalité Citoyenneté, les politiques locales de l'habitat ont intégré une nouvelle dimension : la gestion de la demande et des attributions du logement social. Il est désormais attendu que les EPCI définissent des orientations en la matière visant à concilier deux grands objectifs des politiques publiques du logement que sont : le droit au logement et la mixité sociale. Ce nouvel axe de travail est complexe et représente un lourd investissement pour les collectivités, les bailleurs sociaux et les partenaires impliqués qui doivent clarifier et partager les enjeux en question dans leur territoire, et identifier des leviers pour agir. Parmi eux, la loi Egalité et Citoyenneté a proposé une nouvelle politique des loyers (NPL) au service d'une politique de mixité sociale. Mais la RLS a « percuté » la Nouvelle Politique des Loyers en liant la baisse des loyers, non pas à des orientations de mixité sociale mais au bénéfice de l'APL. Outre le fait que cette disposition grève les finances des organismes, et davantage ceux qui accueillent le plus de ménages pauvres, limitant leur capacité à produire du logement peu cher, cette logique APL/RLS ne favorise pas une politique de mixité et peut même conduire à exclure des ménages bénéficiaires de l'APL dans les secteurs où la tension sur la demande est la plus forte.

- Les statistiques et les analyses des acteurs convergent sur la dynamique de spécialisation progressive du parc social sur l'accueil des ménages les plus modestes et des ménages pauvres. Le Plan quinquennal du « logement d'abord » porté par le Gouvernement devrait amplifier cette tendance en cherchant à accélérer l'accès au logement des personnes hébergées et sans-abri, notamment dans le parc social. Si cette orientation n'est pas nouvelle, ce Plan devrait néanmoins se traduire par un accueil plus large des publics visés qui amène les acteurs locaux à réinterroger les moyens d'accompagnement social individuel et collectif (échelle des quartiers d'habitat social) mis en place pour accompagner cette stratégie et, plus globalement, la mission d'intérêt général des organismes Hlm.

Recommandations

✓ Face aux constats établis, il est essentiel de réaffirmer que les politiques locales de l'habitat ne peuvent être envisagées indépendamment de projets de territoire, portés politiquement par les collectivités concernées. C'est l'horizon fixé par les acteurs locaux pour leur territoire qui permet de fixer des orientations quantitatives et qualitatives pertinentes en matière d'habitat. S'il existe des secteurs dits tendus et d'autres dits détendus, les enjeux en matière d'habitat existent partout et une politique locale de l'habitat adaptée au « projet d'avenir » de chacun doit être définie (cf. 4.).

✓ Prenant acte de la diversité des réalités territoriales mais aussi des nouvelles problématiques habitat qui se font jour, les PLH doivent aboutir à une programmation locale « complète » qui traite de la production neuve de logements sociaux mais aussi de l'évolution du parc existant (qui va de la remise à niveau du parc à la démolition de logements dans le cadre de projets urbains, y compris hors ANRU), de l'adaptation de l'offre nouvelle et existante en termes de typologies, de surfaces, de qualités (etc.), mais également des ventes Hlm (cf. 1.). Pour assurer la mise en œuvre de cette programmation, partagée par les acteurs locaux et validée par l'Etat, les modalités de mise en œuvre mais aussi les engagements de chacun des acteurs doivent être précisés et contractualisés.

✓ L'accompagnement social est une dimension qui reste peu présente dans les politiques locales de l'habitat déployées à l'échelle des EPCI. Elle est plutôt « raccrochée » au Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Alors que les EPCI ont désormais la charge de définir des politiques d'attributions, ces enjeux d'accompagnement doivent être pleinement pris en compte dans les réflexions mais aussi dans les moyens de mise en œuvre de ces politiques.

AROLIM AROSHA AROSH PC
Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

Propositions d'évolution du cadre législatif et réglementaire

- *Clarifier le cadre d'élaboration du PLH en (ré)affirmant qu'il découle du projet du territoire porté par la collectivité ;*
- *Encourager les PDH et Schémas départementaux de l'habitat dans les départements où tous les territoires ne sont pas couverts par des PLH et leur conférer un caractère prescriptif ;*
- *Rendre les documents de programmation – PLH et PDH – opérationnels grâce à une contractualisation permettant de fixer les engagements de chacun des acteurs et de s'assurer de leur mobilisation dans la durée ;*
- *Prévoir la définition des modalités d'organisation collective des demandes et besoins des ménages en difficultés, et notamment relevant du Plan logement d'abord, dans le cadre des politiques intercommunales d'attribution :*
  - *Préconiser un temps d'échanges et de travail sur ces sujets dans le cadre de l'élaboration de la politique de peuplement associant les instances et acteurs du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Public Défavorisés) ;*
  - *Proposer la formalisation d'un document cadre des modalités pratiques d'organisation des acteurs et des moyens déployés, notamment en termes d'accompagnement des personnes.*

AROLIM AROSHA AROSH PC
Union Régionale HLm en Nouvelle-Aquitaine

4. Pour une stratégie régionale de l'habitat (social) intégrée dans un schéma d'aménagement du territoire

Constats partagés

- Comme les autres régions, la Nouvelle-Aquitaine couvre des territoires avec des profils contrastés. Les acteurs locaux partagent le sentiment que les écarts se creusent entre la Métropole et les grandes agglomérations régionales d'un côté, les secteurs plus ruraux de l'autre. Face à ces dynamiques en cours, ils attendent que le devenir de tous les territoires soit envisagé en considérant l'ensemble des dimensions du développement local : l'habitat bien sûr, mais aussi le développement économique, les mobilités et les équipements notamment le numérique. Ils défendent l'idée d'une solidarité territoriale au bénéfice de tous car, si les territoires ruraux attendent des moyens pour améliorer les conditions de logement de leurs habitants mais aussi pour construire, même modérément, et accueillir de nouvelles populations, les territoires urbains sous tension ne pourront pas « absorber » longtemps tous les flux de populations en garantissant un cadre et une qualité de vie satisfaisants.

- Dans la même logique, de fortes attentes sont exprimées pour une programmation du logement social qui ne soit plus dictée par un classement jugé trop simpliste entre zones tendues/zones détendues et une analyse de la demande à partir des chiffres du SNE, risquant de mettre en péril le devenir de territoires qualifiés de « zones blanches », mais plutôt sur une analyse prospective des besoins qui tienne compte des projets de territoire.

- La gouvernance locale de la politique du logement social est jugée peu opérante. Les acteurs s'accordent à reconnaître que les marges de manœuvre pour une adaptation des orientations et de la réglementation nationales sont ténues. A travers ces réflexions, c'est la fonction et l'organisation du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), considéré comme une chambre d'écoute éloignée des territoires où sont principalement proposés des ajustements pour la répartition de l'enveloppe de financements régionale, qui sont interrogées. Le constat d'une faible prise en compte de la programmation des PLH, document pourtant prescriptif, est par ailleurs partagé.

- La réorganisation du tissu des organismes Hlm attendue par le Gouvernement est au cœur des échanges locaux. Les acteurs insistent sur l'enjeu du maintien de la proximité entre les organismes Hlm et les territoires. Il est question du lien avec les locataires mais aussi de la contribution du secteur Hlm à l'activité économique locale. Pour les collectivités, l'ancrage territorial représente une garantie pour la bonne prise en compte des besoins et des objectifs des politiques locales de l'habitat.

Recommandations

- ✓ Les dynamiques territoriales en cours, porteuses d'un risque de fractures entre les pôles urbains et secteurs ruraux, appellent la définition d'une stratégie régionale de l'habitat intégrée dans un schéma d'aménagement du territoire qui propose un avenir à tous les territoires. Cette stratégie régionale couvre une double ambition : celle de reconnecter l'habitat aux autres dimensions d'aménagement du territoire que sont l'économie, les transports et les services, mais aussi celle de proposer un schéma d'ensemble cohérent proposant une place à chacun des territoires.

- ✓ La gouvernance locale du logement social doit être revue pour une plus grande efficience au service des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine dans leur diversité. Cette gouvernance doit permettre aux acteurs régionaux d'exercer effectivement une régulation de la programmation du logement social, appuyée par une vision d'aménagement du territoire partagée et une analyse fine des besoins, développée dans les documents de planification de l'habitat. Mais elle doit aussi prévoir la mise en place d'instances à des échelles de proximité et/ou de cohérence territoriale, favorisant le dialogue inter-acteurs sur les enjeux propres aux territoires visés.

- ✓ Tout en prenant acte des objectifs sous-tendus par la réforme du secteur Hlm, l'évolution du tissu des organismes Hlm doit permettre de contribuer plus efficacement encore aux projets des territoires et aux politiques locales de l'habitat, en s'appuyant notamment sur les flux financiers générés. Sous quelque forme que ce soit, les regroupements se traduisant par le développement d'activités plus diversifiées, une nouvelle capacité à innover etc. peuvent être encouragés dans le respect des enjeux stratégiques économiques et politiques des acteurs et des territoires. Ces nouvelles organisations doivent apporter des garanties sur deux points essentiels que sont, d'une part la qualité du service qui sera apporté aux locataires et, d'autre part, leur contribution au développement économique local.

Propositions d'évolution du cadre législatif et réglementaire

- *Faire du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), le cadre de définition d'une stratégie régionale de l'habitat intégrée dans un schéma d'aménagement du territoire et validée par un accord politique ; intégrer une analyse prospective des besoins en logement dont en logement social, en mobilisant l'expertise croisée des acteurs de l'habitat dont les organismes Hlm ;*

- *Revoir les missions et l'organisation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement :*

  - *Passer du CRHH au CREHHAT (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour l'Aménagement des Territoires) : instance guidée par la feuille de route régionale - la stratégie régionale de l'habitat - articulant les dimensions logement, développement économique, mobilités et numérique ;*

  - *Doter l'instance d'une vraie capacité d'arbitrage, notamment sur les financements du logement social et les obligations SRU ;*

  - *Mettre en place une organisation régionale du CREHHAT pour garantir des espaces de dialogue, d'articulation des politiques locales de l'habitat et de négociation à des échelles de proximité : échelle à définir selon les régions (instances départementales ou interdépartementales) ;*

- *Envisager l'évolution du tissu des organismes Hlm de manière souple, au-delà des seuils retenus dans le projet de loi ELAN :*

  - *Valoriser les coopérations existantes et les logiques de regroupements déjà engagées résultant de l'initiative même d'opérateurs Hlm pour mieux exercer leurs missions d'intérêt général dans les territoires ;*

  - *Définir, à l'échelle régionale et sur les trois années à venir, une méthode de réorganisation du tissu des organismes Hlm prévoyant des temps de réflexion partagée et de validation des évolutions en cours avec les acteurs de l'habitat et prioritairement, les organismes Hlm , les collectivités et actionnaires de référence, en envisageant l'ensemble des impacts sur les territoires y compris économiques.*

Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine
AROLIM AROSHA AROSH PC

Union Régionale Hlm en *Nouvelle-Aquitaine* | AROLIM AROSHA AROSHPC

Avec l'appui de Fanny LAINE DANIEL Consultante

Hangar 2 - 1 Quai Armand Lalande
33000 BORDEAUX
05 56 69 47 90
urhlm.na@union-habitat.org