



L'AOH au cœur de la différenciation des politiques locales de l'habitat

Note de synthèse

Juin 2022

Rémi DORMOIS,
politiste

Contribution de Rémi Dormois enrichie de l'approfondissement juridique engagé par la Fédération sur la notion d'AOH.

SOMMAIRE

A. LE CONSTAT : UNE GOUVERNANCE DES POLITIQUES LOCALES DE L’HABITAT INACHEVEE	3
1. UNE COMPETENCE QUI RESTE PARTAGEE SANS DESIGNATION CLAIRE D’UNE COLLECTIVITE « CHEF DE FILE »	3
2. L’AFFIRMATION DES EPCI DANS LE PILOTAGE DES POLITIQUES LOCALES MAIS UN PILOTAGE ENCADRE	3
3. DES DEPARTEMENTS QUI ONT MIS EN PLACE DES POLITIQUES DU LOGEMENT PRINCIPALEMENT EN ARTICULATION AVEC LEURS COMPETENCES SOCIALES	3
4. UN DROIT A L’EXPERIMENTATION LOCALE ENCADRE NATIONALEMENT PAR LE LEGISLATEUR ET TRES LOURD A MOBILISER.....	4
5. UN PROCESSUS RENFORCE D’AGENCIFICATION	4
6. DES MESURES MARQUANT UNE FORME DE RECENTRALISATION (ENCADREMENT DES LOYERS, RLS, ...).....	5
7. CONCLUSION	5
B. POUR UN DROIT A LA DIFFERENCIATION RENFORCEE DES POLITIQUES LOCALES DE L’HABITAT.	6
1. L’INSTITUTIONNALISATION DE LA NOTION D’AUTORITE ORGANISATRICE DE L’HABITAT : UN ACQUIS DE LA LOI 3DS	6
2. POSITIONNER LES AOH COMME LES TETES DE PONT DU PROCESSUS DE DIFFERENCIATION	6
3. RENFORCER LE POUVOIR REGLEMENTAIRE DES AOH.....	8
4. LA CO-PRESIDENCE DES CRHH : UN AUTRE ACQUIS DE LA LOI 3DS.....	9
5. CONFERER AU CRHH UN ROLE DANS LE PROCESSUS DE DIFFERENCIATION LOCALE DE LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT.	9
C. Doter les AOH d’une ressource financière dédiée	11
D. CONCLUSION	11

A. Le constat : une gouvernance des politiques locales de l'habitat inachevée

1. Une compétence qui reste partagée sans désignation claire d'une collectivité « chef de file »

Le logement est un secteur d'action publique qui n'a pas fait l'objet d'une véritable décentralisation au début des années 80. Le logement est resté une compétence partagée entre l'État et les collectivités locales avec un mouvement de fond d'affirmation du rôle de ces dernières dans la construction et le pilotage de politiques locales de l'habitat.

2. L'affirmation des EPCI dans le pilotage des politiques locales mais un pilotage encadré

Plus qu'un simple et pur transfert de la compétence logement aux EPCI, l'État a privilégié l'institutionnalisation d'un document élaboré à l'échelon intercommunal chargé de décliner et de territorialiser le cadre national de la politique du logement.

Au fil des lois, le PLH s'est étoffé dans son contenu, s'est opérationnalisé, a vu son contenu devenir plus coercitif. D'un certain point de vue, l'évolution du contenu du PLH met en évidence que le champ d'action des intercommunalités en matière de logement s'est donc considérablement élargi. Mais d'un autre point de vue, le PLH peut être interprété comme le dispositif pivot par lequel l'État maintient un encadrement des politiques locales de l'habitat.

Par l'encadrement réglementaire du PLH, l'État fixe l'agenda des politiques intercommunales du logement et obtient un co-financement de la part des collectivités locales des actions définies par l'échelon national.

3. Des Départements qui ont mis en place des politiques du logement principalement en articulation avec leurs compétences sociales

La loi visant la mise en œuvre du droit au logement du 31/5/1990 (dite loi Besson) a institué l'élaboration de plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ces plans sont co-élaborés et co-pilotés par l'État et le Département. Le PDALPD institue un fonds de solidarité pour le logement (FSL), financé à parité par l'État et par le Département, destiné à accorder des aides financières et à prendre en charge des mesures d'accompagnement spécifique en faveur des bénéficiaires du plan.

Loi du 24/3/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a conduit à fusionner les plans d'actions du logement (PDALPD) et de l'hébergement (PDAHI) dans un document unique : le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Les actions opérationnelles des Départements en matière de logement sont donc centrées sur l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles socialement. Néanmoins, le législateur leur a permis de sortir de cette approche très sociale du logement en leur conférant la possibilité d'élaborer des plans départementaux de l'habitat et, le cas échéant, de pouvoir allouer des aides à la pierre à destination du parc public et du parc privé. Les Départements ont ainsi assuré un « filet de sécurité » pour les territoires non dotés de PLH.

4. Un droit à l'expérimentation locale encadré nationalement par le législateur et très lourd à mobiliser

De prime abord, et conformément aux dispositions de l'article LO. 1113-2 du CGCT, toute collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales peut décider, par délibération motivée de son organe délibérant, de mettre en œuvre une expérimentation.

Cependant, ce droit à l'expérimentation locale doit être prévu par la loi ou le règlement.

Selon l'article LO 1113-1 du CGCT : « **La loi qui autorise, sur le fondement du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution, les collectivités territoriales à déroger, à titre expérimental aux dispositions législatives régissant l'exercice de leurs compétences, définit l'objet de l'expérimentation ainsi que sa durée, qui ne peut excéder cinq ans, et mentionne les dispositions auxquelles il peut être dérogé.**

La loi précise également les catégories et les caractéristiques des collectivités territoriales autorisées à participer à l'expérimentation et les cas dans lesquels l'expérimentation peut être entreprise. Elle fixe le délai dans lequel les collectivités territoriales qui remplissent les conditions fixées prennent leur décision de participer à l'expérimentation ».

L'État conserve en outre un pouvoir d'encadrement de ce droit à l'expérimentation locale puisque les conditions de cette expérimentation sont fixées par décret en Conseil d'Etat y compris les modalités d'évaluation de cette expérimentation (Article LO 1113-7 du CGCT).

Dits en d'autres termes, les collectivités n'ont pas la capacité d'initiative et de mise en œuvre des dérogations locales. Elles peuvent seulement appliquer des dérogations préalablement prévues dans une loi ou un décret. On voit ainsi toute la lourdeur de ce mécanisme : il suppose que chaque volonté d'expérimentation locale soit suffisamment travaillée en amont et reprise par le législateur ou le pouvoir réglementaire. En fin de processus, la collectivité locale est simplement en situation de l'appliquer si elle décide de participer à l'expérimentation.

5. Un processus renforcé d'agencification

Le champ du logement n'est pas resté à l'écart du mouvement d'agencification qui a concerné la France, comme l'ensemble des États européens, depuis le milieu des années 1990. Des agences puissantes externalisées de l'administration du ministère du logement ont été mises en place pour, selon les principes du *new management public*, gagner en efficacité dans la délivrance de l'action publique. Elles se voient assigner des objectifs clairs, quantifiés et évaluables. Pour atteindre ces objectifs, elles mettent en place des programmes d'actions ciblés et lisibles. Elles se voient dotées de moyens financiers spécifiques et peuvent recruter des agents de droit privé pour assurer leurs missions.

Par leur puissance financière et techniques, par leurs activités de contrôles ou de certification, ces agences – ANAH, ANRU, ADEME, ANCOLS – guident à distance le contenu des politiques locales de l'habitat. Pour bénéficier de leurs aides financiers ou de leurs aides en ingénierie, les agendas locaux doivent s'aligner sur les agendas produits par ces agences.

6. Des mesures marquant une forme de recentralisation (encadrement des loyers, RLS, ...)

Parce que le logement reste un domaine partagé entre l'État et les collectivités territoriales, il n'est pas à l'abri de décisions unilatérales de l'État visant à réaffirmer son rôle dans la régulation de ce secteur d'action publique. Sans volonté d'exhaustivité, on citera : le renforcement de l'encadrement des loyers, la mise en place de la réduction de loyer de solidarité, les mesures relatives au dispositif SRU.

7. Conclusion

Dans ce contexte d'une gouvernance locale inachevée des politiques de l'habitat, une première voie aurait pu être d'appeler une nouvelle phase de transfert de compétences dont aurait fait partie le logement. Mais c'est une autre voie que les associations représentant les collectivités locales (Intercommunalités de France et France Urbaine notamment) rejointes par la Fédération des OPH, ont choisi. La réflexion s'est portée sur les moyens de renforcer le pouvoir de différenciation des politiques locales de l'habitat. Ces propositions sont détaillées dans la partie suivante.

B. Pour un droit à la différenciation renforcée des politiques locales de l'habitat

1. L'institutionnalisation de la notion d'autorité organisatrice de l'habitat : un acquis de la loi 3DS

A l'initiative des associations d'élus locaux (Intercommunalité de France, France Urbaine) avec le soutien de la Fédération des OPH, la notion d'autorité organisatrice de l'habitat a été institutionnalisée dans le cadre de la loi 3DS adoptée en début d'année.

L'AOH, comme l'AOM dans le domaine des mobilités, se voit reconnaître un rôle de chef de file dans le pilotage des politiques locales de l'habitat. Le législateur a défini les critères d'éligibilité des EPCI au statut d'AOH (PLUi adopté, PLH exécutoire, convention intercommunale d'attribution conclue et délégation des aides à la pierre) et il a précisé les domaines de compétences de celle-ci.

Relevons ici que le périmètre d'intervention de l'AOH reste encore limité :

- ✓ AOH consultée sur les zonages de l'investissement locatif
- ✓ AOH est signataire des CUS
- ✓ AOH peut orienter la reconstitution de l'offre ANRU sur les communes, membres de l'EPCI, qui sont déficitaires SRU et qui se situent en dehors de l'unité urbaine

Mais un premier cap a été franchi. L'AOH existe.

Il s'agira ensuite de travailler conjointement entre acteurs du secteur du logement et représentants des élus locaux à un renforcement de la capacité d'action de l'AOH.

Il conviendra aussi d'agir pour permettre aux Conseils Départementaux de devenir des AOH (sur leur ressort territorial et en subsidiarité des EPCI qui auront fait le choix d'accéder au statut d'AOH).

2. Positionner les AOH comme les têtes de pont du processus de différenciation

2.1 Conférer aux AOH un droit à la dérogation motivé par une spécificité locale

Les EPCI, comme les Départements, ont des capacités d'action limitées dans le domaine du logement car ils n'ont pas la possibilité de déroger au cadre législatif ou réglementaire fixé par le CCH quand bien même ces dérogations apporteraient un gain d'efficacité aux politiques locales de l'habitat. La Fédération des OPH a illustré ce que recouvrirait cette capacité de différenciation locale dans un amendement déposé dans le cadre des débats parlementaires relatifs au projet de loi 3DS. En s'appuyant sur le cas des marchés détendus et en visant l'objectif d'intérêt général de réduction de la vacance de longue durée dans le parc social, cet amendement devait octroyer aux EPCI situés dans des secteurs où la pression en logement social est limitée une capacité d'action en termes de plafonds de ressources pour l'entrée dans le logement social, de plafonds de revenus pour le déclenchement du surloyer et de règles relatives à la sous-occupation d'un logement social. Cet amendement a été rejeté par le législateur sans que l'on comprenne exactement les raisons de ce rejet.

Les AOH pourraient se voir reconnaître par le législateur une capacité de déroger au cadre législatif et/ou réglementaire national dans la mesure où cette dérogation :

- ✓ Répondrait à des objectifs de politique publique clairement énoncés
- ✓ S'inscrirait dans un cadre bien défini :
 - une durée de 5 ans pendant laquelle cette capacité de déroger au cadre national serait autorisée,
 - une évaluation des résultats obtenus,
 - une validation *ex ante* et une évaluation *ex post* confiées au CRHH (la loi devra prévoir ce processus d'évaluation et la légitimité des CRHH à le piloter).

2.2 Institutionnaliser une capacité d'interpellation du Gouvernement et des chambres parlementaires

L'action des AOH en faveur d'une politique du logement plus différenciée peut aussi passer par l'institutionnalisation d'un droit à l'interpellation du Gouvernement et des chambres parlementaires.

Cette capacité d'interpellation existe depuis l'adoption de la loi 3DS pour les conseils départementaux, notamment, en ce qui concerne les réformes législatives et réglementaires qui se rapportent à l'attribution et à l'exercice des compétences applicables aux Départements.

En effet, l'article L. 3211-3 du CGCT dispose que :

« Un conseil départemental ou, par délibérations concordantes, plusieurs conseils départementaux peuvent présenter des propositions tendant à modifier ou à adapter des dispositions législatives ou réglementaires, en vigueur ou en cours d'élaboration, concernant les compétences, l'organisation et le fonctionnement d'un, de plusieurs ou de l'ensemble des départements. Ces propositions peuvent porter sur la différenciation, mentionnée à l'article L. 1111-3-1, des règles relatives à l'attribution et à l'exercice des compétences applicables aux départements, afin de tenir compte des différences de situations.

« Les propositions adoptées par les conseils départementaux en application du premier alinéa du présent article sont transmises par les présidents de conseil départemental au Premier ministre, au représentant de l'État dans les départements concernés et, lorsqu'elles portent sur des dispositions législatives, aux présidents de l'Assemblée nationale et du Sénat.

« Le Premier ministre accuse réception des propositions qui lui sont transmises. Un rapport annuel indique les suites qui ont été données à ces propositions. Ce rapport est rendu public ».

Autrement dit, cet article reconnaît aux Départements la possibilité de proposer au Premier ministre et aux chambres parlementaires des réformes législatives ou réglementaires permettant d'adapter la législation ou la réglementation aux spécificités de chaque territoire. Pour l'instant, ce pouvoir n'est reconnu qu'aux Départements et aux Régions et les collectivités à statut particulier comme la Corse, la Martinique, la Guadeloupe, la Réunion, la Guyane. Il s'agirait d'étendre cette compétence aux EPCI ou tout au moins aux EPCI-AOH.

Une remarque doit être formulée quant aux modalités de mise en œuvre de cette capacité d'interpellation. La force de cette interpellation dépendra de la capacité des AOH à pouvoir porter de façon commune et coordonnée leurs observations. Un travail étroit avec les associations représentatives des collectivités (Intercommunalités de France, France Urbaine) sera donc un facteur clef de réussite.

3. Renforcer le pouvoir réglementaire des AOH

3.1 Doter les AOH d'un pouvoir réglementaire accru

Nous avons écrit précédemment que le champ d'action des AOH mériterait d'être étoffé. A cette première perspective de travail peut être ajoutée celle consistant à renforcer le pouvoir réglementaire des décisions de l'AOH.

D'ores et déjà, les AOH qui sont juridiquement des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire des regroupements de communes, détiennent un pouvoir réglementaire. Par exemple certaines dispositions des conventions d'utilité sociale (CUS) peuvent être considérées comme des actes réglementaires, telles que celles qui concernent les engagements sur la qualité du service rendu au locataire. A noter que dans ce cas, c'est l'organisme HLM signataire de la CUS qui est soumis à la règle de droit qu'il a lui-même contribué à élaborer avec les autres signataires de cette convention. Il n'est pas sûr que les EPCI aient bien pris conscience de ce pouvoir réglementaire lié aux CUS. L'association aux CUS est en effet souvent seulement perçue comme un moyen d'obtenir des informations sur les politiques patrimoniales des bailleurs sociaux et de s'assurer, après recollement, que les objectifs inscrits dans les CUS en termes de production d'offre nouvelle, de réhabilitation et de démolition sont cohérents avec ceux inscrits dans le PLH.

Des perspectives d'évolution pour étoffer le pouvoir réglementaire des AOH peuvent être avancées. Il faudrait néanmoins que soit adoptée une disposition législative ordinaire.

- D'abord, les AOH pourraient être autorisées à déroger à des normes nationales existantes notamment celles qui s'appliquent uniformément sur tout le territoire, par exemple en matière de zonage. Cela impliquerait de leur donner une compétence en la matière. A titre d'exemple, certaines AOH pourraient recentrer la liste des communes éligibles aux zonages « attractifs » (A, B1) en cohérence avec la localisation des secteurs préférentiels de développement urbain tels qu'inscrits dans leur PLUi. Inversement, certains AOH pourraient demander à bénéficier d'un zonage plus attractif sur les secteurs couverts par des dispositifs de renouvellement urbain (OPAH-RU, PPA...) pour aider à la pré-commercialisation d'opérations de construction neuve.
- Ensuite, les AOH pourraient se voir confier un pouvoir réglementaire dans l'exercice d'une compétence qui appartient en l'état du droit à une autre autorité administrative (soit en conférant à l'AOH la compétence de cette autorité, soit en prévoyant une compétence partagée). On pourrait ainsi imaginer un transfert de compétence de l'État vers les AOH en matière d'aides à la pierre. Il reviendrait alors aux AOH par l'exercice de leur pouvoir réglementaire de répartir les aides affectées au logement social ou à l'hébergement, d'une part, et à l'habitat privé, d'autre part (dans le respect des droits à engagement qui lui seraient alloués par l'État) et pourquoi pas également de préciser leurs conditions d'obtention. Un tel transfert leur permettrait d'avoir davantage de pouvoir que dans le système actuel de délégation des aides. Il est difficile à ce stade de mesurer les impacts d'une telle évolution qui se traduirait par le fait que les AOH et l'État devraient nécessairement s'entendre (compétence partagée) en matière d'aides à la pierre. Le système actuel permet à un EPCI, ou un Conseil Départemental, de mettre fin à la convention de gestion des aides à la pierre pour dénoncer un désaccord avec les positions de l'État (volumes de production, moyens financiers, priorités de territorialisation). Dans le cadre de cette compétence partagée (AOH-État), les deux parties sont en quelque sorte condamnées à s'entendre sans que l'une ne puisse prévaloir sur l'autre.
- Enfin, les AOH pourraient se voir confier un pouvoir réglementaire dans l'exercice d'une nouvelle compétence qui en l'état du droit n'appartient à aucune autorité administrative et qui leur serait conférée.

3.2 Donner un contenu réglementaire renforcé aux PLH des AOH

Par ailleurs, la compétence PLH pourrait se prêter à une réflexion particulière dans la perspective d'étoffer le pouvoir réglementaire des AOH. En l'état du droit, toutes les AOH seront dotées de la compétence PLH. Cette compétence ne donne pas lieu en tant que tel à l'exercice d'un pouvoir réglementaire. On pourrait alors imaginer de donner un contenu réglementaire au PLH des AOH. L'idée serait alors de raisonner comme en matière d'urbanisme. L'État fixerait un cadre au niveau national et un règlement local contenu dans le PLH permettrait d'adapter ce cadre au territoire. Il y aurait alors le cadre fixé par l'État relatif au PLH et localement les AOH pourraient adopter un règlement qui viendrait adapter ce cadre aux particularités des territoires.

Ce bonus d'un PLH plus fort réglementairement pour les AOH que pour les EPCI de droit commun appelle plusieurs commentaires. Où peut se jouer cet intérêt réglementaire dans un PLH et avec quelles conséquences ? Le PLH des AOH pourrait par exemple donner une force réglementaire aux objectifs de production de logements, dont de logements sociaux :

- ✓ en fixant ces objectifs en termes de plafond, cela permettrait dans les marchés détendus de réguler la production de logements neufs dans les communes périphériques.
- ✓ En fixant ces objectifs en termes de plancher, cela permettrait dans les marchés tendus d'obliger toutes les communes à participer à l'effort de construction, dont l'effort de construction de logements sociaux.

La conséquence immédiate pourrait être de réactiver des tensions entre l'EPCI et certaines communes dont la faible portée réglementaire des PLH représentait un atout pour ne pas respecter les objectifs de production de logements qui y était inscrit et qui les concernaient.

4. La co-présidence des CRHH : un autre acquis de la loi 3DS

Les CRHH connaissent dans leur fonctionnement une forme de dérive technocratique. Extrêmement sollicités pour rendre des avis, sur des dispositifs nationaux comme sur des démarches ou documents locaux, les CRHH sont devenus dans bien des cas des lieux où une information descendante est diffusée et où s'expriment des positionnements institutionnels ou sectoriels. En revanche, rares sont les CRHH où des décisions sont prises en faveur d'expérimentations locales ou d'amendements locaux quant à l'application de la politique du logement. On citera en contre-exemple l'accord obtenu au sein du CRHH de Bretagne pour permettre une révision des zonages B1 entre EPCI dans la mesure où cette révision se faisait à « dépense fiscale nulle » une fois consolidée au niveau régional.

Comme pour l'AOH, la loi 3DS franchit une première étape en termes de renforcement du rôle des CRHH. En effet, elle institutionnalise la co-présidence des CRHH entre le préfet de région et un représentant des collectivités territoriales issu du collège éponyme qui existe au sein de chaque CRHH.

5. Conférer au CRHH un rôle dans le processus de différenciation locale de la politique nationale du logement

Là encore, il s'agira de transformer ce premier pas d'une gouvernance partagée – État et collectivités territoriales – des CRHH introduite par la loi 3DS en moyen d'action pour obtenir des dérogations au cadre national de la politique du logement au regard des spécificités des marchés locaux de l'habitat présents dans chaque région.

5.1 Reconnaître au CRHH un rôle d'évaluateur des expériences de dérogation accordées aux AOH

Une des pistes pourrait être de faire jouer un rôle au CRHH dans l'évaluation des capacités données aux AOH à pouvoir déroger aux normes nationales. Actuellement, c'est au Parlement qu'il revient d'évaluer les expérimentations des collectivités territoriales telles que prévues par le 4e alinéa de l'article 72 de la Constitution. Deux hypothèses se dessinent :

- adopter une loi organique qui prévoit que les CRHH soient habilités pour mener cette évaluation,
- si l'on en reste à droit constitutionnel et organique constant, la loi pourrait confier au CRHH la compétence de faire un rapport d'évaluation sur les expérimentations conduites par les AOH, rapport qui serait ensuite transmis au Parlement qui demeurerait l'instance finale d'évaluation.

5.2 Mettre à l'agenda du CRHH des avis en lien les sujets de l'expérimentation et de la différenciation territoriale

Actuellement les CRHH adoptent des avis simplement consultatifs qui n'ont à respecter aucune forme particulière, ni motivation, ni contenu. On constate également que ces avis portent sur des sujets très différents :

- des projets qui sont en phase finale d'adoption,
- des projets qui ne sont pas entièrement finalisés,
- des bilans sur l'exécution de documents de programmation,
- des orientations de politiques publiques.

Le nombre d'avis demandés aux CRHH est si important d'ailleurs que leur production a été déléguée au bureau du CRHH ou à des commissions spécifiques. Cet engorgement dans le fonctionnement des CRHH peut constituer un véritable obstacle à l'affirmation du rôle du CRHH dans la production des différenciations locales de la politique nationale du logement. Ces sujets de différenciation pour être traités et aboutir nécessitent du temps. En les ajoutant à un agenda très chargé, le risque est que le CRHH ne parvienne pas à faire bouger les lignes en faveur de capacités d'action renforcées des EPCI et des Départements dans leurs actions en matière de logement et d'hébergement.

La co-présidence offre l'opportunité pour les collectivités locales de reprendre le leadership sur la construction de l'agenda du CRHH. Par là-même, elles doivent peser pour que les sujets du droit à l'expérimentation et au renforcement de la différenciation territoriale de la politique du logement figurent comme priorité de travail du CRHH.

Pour cela, il faudra que les collectivités territoriales produisent une expertise et portent ensemble des messages communs. Sans exagérer la difficulté à produire ces positions communes, il ne s'agit pas pour autant de négliger le travail d'alignement qu'elles nécessitent. Plusieurs difficultés peuvent se dresser. La première difficulté tient classiquement à des divergences partisans entre les exécutifs à la tête des collectivités territoriales. Cette première variable de nature politique a des effets qui sont difficilement prévisibles : la présence d'exécutifs de même couleur politique ne signifie pas nécessairement une coopération facilitée et, inversement, des oppositions partisans peuvent être transcendées quand il s'agit de faire prendre en compte par l'État des enjeux territoriaux communs. La seconde difficulté tient au fait que l'évolution du périmètre des régions intervenu en 2015 a conduit à ce que chaque région abrite une grande diversité de typologie de marchés locaux de l'habitat : marchés tendus, marchés détendus, marchés à dominante touristique,... Dès lors, l'alignement sur des sujets communs à porter auprès de l'État peut s'avérer difficile pour des collectivités territoriales qui ne sont pas confrontées aux mêmes enjeux en termes d'accès au logement social, d'accomplissement des parcours résidentiels pour les primo-accédants, d'intensité des flux migratoires,... Il convient de souligner, à cet égard, que les CRHH peuvent s'organiser à une échelle infrarégionale.

C. Doter les AOH d'une ressource financière dédiée

Le renforcement des actions des EPCI en matière d'habitat ne s'est pas accompagné d'un transfert de ressources financières de l'État.

À l'instar des autorités organisatrices de la mobilité, les AOH pourraient bénéficier d'un financement dédié leur permettant de développer leurs ambitions dans le domaine du logement social et de l'habitat.

Sans financement, les AOH seraient des cheffes de file virtuelles. **C'est en couplant compétences nouvelles, droit à la différenciation et financement dédié que les collectivités qui opteront pour ce nouveau « statut » pourront mieux répondre aux besoins, aux attentes des habitants, tout en favorisant le déploiement et la déclinaison de politiques de l'habitat ambitieuses.**

D. Conclusion

Face aux constats d'un besoin de renforcer les capacités d'action des EPCI et des Départements en matière de logement et d'hébergement, la voie naturelle aurait pu être d'appeler à une nouvelle étape de transfert de compétences du niveau central au niveau local. Pourtant les associations représentatives des collectivités locales (Intercommunalités de France, France Urbaine) rejointes en cela par la Fédération des OPH, ont choisi d'explorer une autre voie : mettre en place des outils permettant à périmètre de compétences constat d'obtenir un droit à la différenciation territoriale de la politique nationale du logement.

Le processus est engagé mais n'est pas abouti. Les autorités organisatrices de l'habitat sont créées. La co-présidence Etat / Collectivités territoriales du CRHH est en place. L'interpellation du Parlement et du Gouvernement doit se poursuivre pour que les EPCI et les Départements disposent de moyens financiers dédiés à leurs politiques de logement et d'hébergement et d'un cadre réglementaire simple leur permettant d'expérimenter des dérogations au cadre national afin d'être plus efficaces dans leur action publique locale.



Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr

