

L'ÉLU LOCAL

MAGAZINE



André Santini



Philippe Pemezec



Jean-Jacques Guillet



Hervé Fabre-Aubrespy



Claude Térrouinard

N°61

OCTOBRE - NOVEMBRE - DECEMBRE 2018

10€

LOI ELAN : plus, mieux et moins cher ?

LES PETITES NUITS DU DOMAINE DÉPARTEMENTAL DE SCEAUX

2018-2019

concerts spectacles divertissements

Orangerie
du Domaine
départemental
de Sceaux

01 41 87 29 71
domaine-de-sceaux.hauts-de-seine.fr



hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

#DépartementValléedelaculture

vallée de la culture

Les Géméaux



JOURNAL DU MNEL**Président :****André SANTINI**

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Président délégué :**Philippe PEMEZEC**

Sénateur des Hauts-de-Seine

1^{er} vice-président :**Hervé FABRE-AUBRESPY**

Maire de Cabriès

2^e vice-président :**Claude TÉROUINARD**

Président du Conseil départemental d'Eure-et-Loir

Secrétaire général :**Jean-Jacques GUILLET**

Maire de Chaville

Trésorier :**Pierre AURIACOMBE**

Conseiller de Paris

Délégué général :**Alain ROBERT****SOMMAIRE****4** L'éditorial d'André Santini**6** Le message de Philippe Pemezec**8** Le billet de Jean-Jacques Guillet**9** LE DOSSIER : LOI ELAN**12** Premier volet : Construire plus, mieux et moins cher

Avec les contributions de Xavier Bonnefont, Loïc Le Moan, Didier Irigoien, Marc Breitman,

20 Deuxième volet : accompagner l'évolution du secteur du logement social

Avec les contributions de Nicole Goueta, Christophe Bouscaud, Guillaume Guérin, Stéphane Buffeteau,

26 Troisième volet : répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Avec les contributions de Marc Teyssier d'Orfeuil, Hervé Fabre-Aubrespy, Sylvie Carillon

32 Quatrième volet : améliorer le cadre de vie

Avec les contributions d'Alexandra Cuxac, Nathalie Motsch, Claude Térouinard, Alain Dinin

L'ÉLU LOCAL
MAGAZINE**BULLETIN D'ABONNEMENT**

à retourner avec votre règlement à :

« L'ÉLU LOCAL Magazine »

122, boulevard Raspail

75006 Paris

ABONNEMENT : CONDITIONS :

Toute commune, Conseil régional, Conseil départemental, peut, sur simple décision de son maire ou de son président, abonner collectivement aux dossiers de « L'Élu Local Magazine » les élus de son choix. Le montant de l'abonnement collectif comprend l'envoi du magazine, quatre fois par an, aux membres du Conseil municipal, régional ou départemental, ainsi désignés.

Tarifs :**De 1 à 5 : 36 € par an par abonnement****De 6 à 11 : 32 € par an par abonnement****12 et plus : 29 € par an par abonnement****Comité directeur du Mouvement des élus locaux**

Jacques BLANC, maire de La Canourgue - **Paul BLANC**, maire de Sournia - **Jacques-Yves BOHBOT**, conseiller Paris 19^{ème} - **Bernard CARAYON**, maire de Lavaur - **Isabelle CAULLERY**, vice-présidente du Conseil départemental des Hauts-de-Seine - **Éric CESARI**, adjoint au maire de Courbevoie - **William DELANNOY**, maire de Saint-Ouen - **Guillaume DELBAR**, maire de Roubaix - **Patrick DEVEDJIAN**, président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine - **Christian ESTROSI**, maire de Nice, président de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur - **Hubert FALCO**, maire de Toulon, président de Toulon Provence Méditerranée - **Bernard GAHNASSIA**, adjoint au maire de Puteaux, vice-président de l'ADELMAD - **Jean-Pierre GORGES**, maire de Chartres, président de la Communauté d'agglomération de Chartres - **Nicole GOUETA**, maire de Colombes, conseillère départementale des Hauts-de-Seine - **Gérard HAMEL**, maire de Dreux, Président de la Communauté d'agglomération du Drouais - **Philippe LAURENT**, maire de Sceaux - **Xavier LEMOINE**, maire de Montfermeil - **Maurice LEROY**, député du Loiret - **Gérard LONGUET**, sénateur de la Meuse - **Hervé NOVELLI**, maire de Richelieu - **Xavier PINTAT**, maire de Souillac-sur-Mer - **Ladislas PONIATOWSKI**, sénateur de l'Eure - **Jean-François RAYNAL**, vice-président du Conseil départemental des Yvelines - **Laurent WAUQUIEZ**, président de la Région Auvergne Rhône-Alpes - **Jean-François COPÉ**, maire de Meaux - **Philippe DALLIER**, Sénateur de Seine-Saint-Denis - **François GOULARD**, Président du Conseil départemental du Morbihan - **Roger KAROUTCHI**, Sénateur des Hauts-de-Seine - **Valérie LÉTARD**, Sénatrice du Nord-Pas-de-Calais - **Hervé MARSEILLE**, Sénateur des Hauts-de-Seine - **Valérie PECRESSE**, Présidente de la Région Île-de-France - **Pierre AURIACOMBE**, conseiller de Paris - **Hervé LE POURIEL**, conseiller municipal de Montfermeil

L'Élu local magazine n°61

Publication éditée par le MNEL

Directeur de publication : Jean-Jacques Guillet

Directeur de rédaction : Alain Robert

Rédacteur en chef : Pierre Prévôt-Leygonie

Impression : Graph Imprim

122 bd Raspail – 75 006 PARIS

Courriel : mnel@mnel.net

Site internet : www.mnel.frFacebook : www.facebook.com/Mouvement-National-des-Elus-Locaux-MNEL

Nom :

Prénom :

Fonction :

Email :

Adresse :

Code postal :

Commune :

☐ Je souscris un abonnement d'1 an, au tarif de pour personnes, soit €

☐ Je joins leurs coordonnées exactes en annexe : (nom, prénom, mandat ou fonction, adresse)

Règlement par chèque ou par virement à l'ordre de MNEL / L'ÉLU LOCAL

Ci-joint un chèque de euros

Fait à :

Le :

Signature et cachet de l'organisme souscripteur

L'éditorial du Président

UN NOUVEL ÉLAN POUR LE LOGEMENT SOCIAL ?

Le Sénat a approuvé, le 16 octobre dernier, le texte de compromis trouvé fin septembre par les députés et les sénateurs, mettant un point final au parcours parlementaire du projet de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) démarré avant l'été.

Il faut dire qu'après avoir amputé les budgets des bailleurs sociaux de 1.5 milliards d'euros pour compenser une baisse équivalente des APL (Aides Personnalisées au Logement) versées aux locataires, le gouvernement a donc proposé de financer la construction de logements neufs en vendant les logements plus anciens.

RECONSTRUIRE, MAIS OÙ ?

Le texte de la loi ELAN prévoit ainsi de démultiplier la vente des logements sociaux. Cette approche apparaît plus que controversée. Ces ventes sont une façon évidente de contraindre les organismes HLM à l'autofinancement, avec le logement social – devenu une marchandise – comme outil. Il n'est pourtant pas sûr que l'objectif du « construire plus, mieux et moins cher » puisse être atteint, et notamment dans les communes où le foncier est toujours plus rare et plus onéreux.

Après avoir vendu une part de leurs logements, les bailleurs sociaux seront logiquement amenés à reconstruire dans les territoires où le foncier est plutôt moins cher, alors même que ce sont les zones d'emplois, qui possèdent le foncier le plus élevé, qui mériteraient ces constructions. Ce mécanisme de vente-reconstruction induit par le texte de loi entre ainsi en pleine contradiction avec la nécessité de regrouper, dans les mêmes zones géographiques, les emplois et les logements. Il empêchera d'ailleurs de nombreuses communes situées en zone tendue d'atteindre le seuil imposé de 25% de logements sociaux.

TERRITOIRES ABANDONNÉS

Si la volonté de simplification du logement social est louable, certaines mesures portées par le texte de la loi ELAN interpellent. Ainsi en va-t-il de la réduction drastique de la proportion des logements neufs devant être accessibles aux handicapés. Et encore, il faut saluer le travail des sénateurs qui, après d'âpres négociations, se sont battus pour trouver un compromis à 20% de logements sociaux accessibles – les autres logements devant pouvoir être facilement rendus accessibles – là où le gouvernement prévoyait d'abaisser la part à 10%.



Par
André Santini

Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris
Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France
Président du MNEL



En 2012, la Ville d'Issy-les-Moulineaux a reçu officiellement à l'Hôtel de Ville la certification Qualivilles dont le référentiel a été révisé par AFNOR Certification.

Comme souvent depuis le début du quinquennat, les territoires peuvent se sentir légitimement abandonnés. Il en va du logement comme des réformes territoriales et des coupes budgétaires dans les subventions de l'Etat allouées aux territoires. Il faut regretter l'abandon des élus locaux face aux réalités du quotidien, le mépris affirmé de l'Etat jacobin, alors même que des militants du parti politique au pouvoir mènent une cabale sur les réseaux sociaux aux cris de « Balance ton Maire ».

QUEL AVENIR POUR LE LOGEMENT SOCIAL ?

Alors qu'il faudrait corriger les nombreux et divers déséquilibres des réalités de nos régions, le gouvernement prive les élus que nous sommes de leur capacité de régulation à l'échelon local, outil de transposition et d'adaptation de la politique nationale à la pluralité des territoires.

Le texte voté n'apporte pas de réponse satisfaisante quant à l'avenir du logement social. La disparition de l'avis conforme des maires sur la vente de logements en est un témoin flagrant. La loi autorise notamment la vente en bloc, par lots de plusieurs logements, à des acteurs privés. Dans un ultime baroud d'honneur, les sénateurs, derniers représentants des territoires, ont obtenu un droit de veto pour les maires des communes déficitaires en logements sociaux.

Cela témoigne de la vision centralisatrice qui a animé l'esprit de ce projet de loi. Sur une thématique telle que les politiques du logement, les collectivités ont été écartées, il existe un réel désintérêt de l'impact du texte sur les territoires.



Le 12 juillet 2018, André Santini et Alain Taravella, président fondateur Altaerea Cogedim, font un point d'étape sur la transformation du cœur de ville d'Issy-les-Moulineaux.

UNE RÉPONSE PARTIELLE ET DÉSÉQUILBRÉE

En réalité, ce projet de loi ELAN est un nouvel exemple de l'incapacité du gouvernement à statuer sur l'organisation des territoires et l'affectation de leurs compétences respectives. Dans le domaine du logement, l'on alterne entre des lois décentralisatrices et d'autres réaffirmant l'Etat souverain, comme pour ELAN. Pour ce qui est du logement social, la loi NOTRe s'était inscrite dans une démarche d'intercommunalisation des offices publics de l'habitat. Dans ce nouveau texte, il n'est pas fait de mention détaillée de la gouvernance des structures dans lesquelles les bailleurs sociaux vont devoir se retrouver.

Cet écueil de la gouvernance des territoires, que le gouvernement persiste à laisser prospérer, fait de chaque réforme ou projet de loi une réponse partielle et déséquilibrée qui ne saurait apporter satisfaction aux réalités plurielles de nos échelons locaux. C'est cette clarification que nous réclamons, promise et due aux citoyens et à leurs élus. ■



« Il y a nécessité de regrouper, dans les mêmes zones géographiques, les emplois et les logements ».

Le message du Président délégué

LOI ELAN : TOUT ÇA POUR ÇA

Promulguée le 24 novembre dernier, la loi dite ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) est l'aboutissement de plus d'un an de concertation avec les professionnels de la construction et du logement, les bailleurs sociaux, les élus locaux, les parlementaires ensuite, qui ont réussi, grâce à une action volontariste du Sénat, à donner un peu de corps à un texte gouvernemental bien timide.

La loi ELAN se voulait être un choc de l'offre afin de favoriser notamment la construction de logements en particulier dans le parc social. Force est de constater qu'elle ne pourra pas produire ces effets, du fait de la trop grande pusillanimité du gouvernement face aux propositions innovantes, notamment venues du Sénat, et en raison d'un dogmatisme d'un autre temps sacralisant en particulier la loi SRU qui n'est plus un moteur, mais un frein à la construction.

QUELQUES AVANCÉES UTILES

Tout n'est pourtant pas à jeter dans ce texte, notamment sur la limitation des recours abusifs contre les projets, sur le coup de pouce donné à l'accession sociale à la propriété, sur la limitation des pouvoirs exorbitants des ABF, sur la revitalisation des centres-villes et centre-bourg. Mais c'est bien peu par rapport à l'ampleur de l'écart qui se creuse chaque année en France entre les zones métropolitaines où se concentrent de plus en plus la richesse et la demande de logement et les secteurs périphériques, zones péri-urbaines, villes petites et moyennes de province, espaces ruraux qui sont en proie à une véritable désertification. Et face à ce phénomène, la technocratie d'Etat, non contente de concentrer tous les moyens sur les métropoles, étouffe le reste de la France sous une pluie de normes et de contraintes, sans tenir compte des réalités locales.

UN TEXTE INADAPTÉ

À travers la « conférence du consensus » mise en place par le gouvernement et le débat parlementaire, de nombreuses idées ont été mises sur la table, en particulier l'inflexion de la loi SRU, dont une grande majorité des élus constate qu'elle n'est plus adaptée à la situation et aux particularités locales, surtout dans les zones tendues.

Peine perdue, le projet de loi n'a pas été modifié, pas plus qu'il a pris en compte lors de la discussion à l'Assemblée nationale le moindre amendement.

Tout le monde s'accorde en effet à dire que la loi SRU, depuis presque vingt ans qu'elle a été instaurée, a eu des effets bénéfiques sur le développement du



Par
Philippe Pemezec

Sénateur des Hauts-de-Seine
 Maire du Plessis-Robinson de 1989 à 2018
 Président délégué du MNEL



Manifestation du Collectif des élus franciliens aux Invalides le 10 novembre 2018, avec les maires et les élus de toutes tendances, pour défendre les libertés locales.

parc social. En même temps, nous sommes une majorité à penser qu'elle produit aussi des effets pervers, par manque de souplesse et d'adaptation aux réalités du terrain. D'où cette nécessité de repenser ce texte.

Assouplir la loi SRU, cela ne voulait pas dire la supprimer, mais simplement autoriser les communes à pouvoir moduler les différents outils dont nous disposons aujourd'hui, logement intermédiaire, accession sociale à la propriété, pour éviter de se retrouver carencées. Car certaines, aujourd'hui nettement en dessous du seuil de 25%, ne pourront jamais l'atteindre, du fait de la rareté du foncier disponible et donc de son coût exorbitant.

Au Sénat, lors de la discussion qui a eu lieu cet été, j'ai défendu trois positions :

1 – la prise en compte du logement intermédiaire dans les critères de calcul

À mi-chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire permet de loger les ménages trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. En zone tendue, c'est un outil aujourd'hui trop peu utilisé, alors qu'il permet d'améliorer la rotation du parc social et accélérer les parcours résidentiels.

2 – le développement de l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété est un formidable outil pour que des locataires sociaux puissent devenir propriétaires sans payer plus en mensualités que le montant de leur ancien loyer. C'est un moyen de favoriser le parcours résidentiel et d'apporter des ressources aux offices HLM pour rénover et construire. Mais elle est freinée par la complexité des procédures et les réticences des bailleurs sociaux comme des maires craignant une baisse de leur taux SRU.

3 – la mise en place d'un plafond SRU

Aujourd'hui, il n'y a pas de plafond au-dessus des 25% du plancher de la loi SRU dont les modalités poussent encore certaines communes comptant déjà 60 voire 70% de logements sociaux à tirer profit d'avantages financiers pour renforcer ce qui est déjà un ghetto social. Je préconisais donc de fixer un seuil d'équilibre à 50%, au-dessus duquel les communes seraient incitées – avec des pénalités à la clef – à diversifier leurs programmes et introduire une véritable mixité urbaine dans les quartiers en rénovation.

Au Plessis-Robinson, ville dans laquelle j'ai été élu maire en 1989, je n'ai pas eu besoin de la loi SRU pour réussir mon projet de transformation urbaine, dans une commune qui comptait 73% de logements sociaux. Mais c'est avec les libertés accordées par les lois de décentralisation de 1982 et le droit à l'expérimentation que j'ai pu réaliser une véritable mixité urbaine et conduire une opération-pilote d'accession sociale à la propriété en vendant 10% du parc social aux locataires. Cela nous a permis d'atteindre un équilibre (39% de logements sociaux aujourd'hui) propice au développement urbain et au bien-être des habitants.

C'est la preuve qu'il faut faire confiance aux maires qui ont la connaissance du terrain et sont garants de l'équilibre de leur ville. Plutôt que multiplier les normes et les contraintes, donnons de l'air au dispositif, soutenons les efforts des maires bâtisseurs avec des incitations fortes et une loi SRU visant à encadrer plutôt qu'à sanctionner !



Au Plessis-Robinson, une réelle mixité urbaine a été réalisée, ici dans la nouvelle Cité-jardins.

Le billet du secrétaire général

« EN ATTENDANT UNE VRAIE RÉFORME DE LA FISCALITÉ LOCALE »



Par
Jean-Jacques Guillet

Maire de Chaville (Hauts-de-Seine)
Secrétaire général du MNEL

Le Président de la République et les ministres compétents ont souligné récemment l'importance qu'ils accordaient à l'action des maires et des élus locaux. C'était nécessaire et nous attendons maintenant les actes qui suivront ces déclarations solennelles.

Mais elles ne sauraient occulter la polémique intempestive engagée avec *#balancetonmairie*. Ces dénonciations étaient d'autant moins opportunes qu'elles mettaient en lumière les conséquences fâcheuses du dégrèvement de la taxe d'habitation pour 80 % des contribuables.

Il est regrettable que le Ministre de l'Action et des Comptes publics soit lui-même à l'origine de cette stigmatisation de 6 200 maires qui ont décidé une augmentation des taux allant de 0,01 % à 23,4 %. Dans la quasi-totalité des cas, la cause en est la baisse des dotations de l'Etat qui se poursuit souvent de façon subreptice.

Il eut été honnête d'indiquer que 595 communes avaient baissé leurs taux et que 80 % des maires avaient conservé les taux antérieurs.

En réalité, ce dégrèvement de la taxe d'habitation, qui n'est pas une suppression de celle-ci, met en cause le principe de libre administration des communes.

N'étant pas supprimée, la taxe d'habitation pourra à tout moment réapparaître sur les feuilles d'impôts et susciter évidemment l'incompréhension des citoyens.

Que le gouvernement soit désorienté par cette réalité qui compromet son discours sur le pouvoir d'achat, on le comprend. Mais, il serait bien avisé désormais de mettre sur les rails une vraie réforme de la fiscalité locale qui rende aux communes leur autonomie financière et ainsi joindre les paroles et les actes.

Mais il faut désormais aller plus loin et paradoxalement revenir à la vision qu'avait le général de Gaulle en 1969. Une réforme des institutions désormais inévitable doit conduire à une vraie et profonde décentralisation, dans tous les domaines, ne laissant à l'Etat que le régalien. Une décentralisation sans entrave, assurant cette proximité que chacun réclame. Un arrêt sur images -et quelles images !- avec les blocages qu'il engendrerait, conduirait tout droit à la désintégration. ■

DOSSIER LOI ELAN

Plus, mieux, moins cher ?



La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est promulguée le 24 novembre 2018.



Jacqueline Gourault

Ministre de la cohésion des territoires et
des relations avec les collectivités territoriales

« Avec la loi ELAN, nous apportons des solutions concrètes pour le logement : simplifier les normes de construction, améliorer l'accès au logement, notamment pour les personnes les plus fragiles, soutenir la rénovation des bâtiments et accompagner les collectivités dans la redynamisation de leurs territoires. Ce sont autant d'engagements pris pour améliorer le cadre de vie des Français. »

LOI ELAN HISTOIRE D'UN TEXTE LARGEMENT DÉBATTU

L'histoire du projet ELAN est partie d'une consultation visant à faire remonter les besoins et les propositions des principaux acteurs des secteurs du logement, de la construction et de l'aménagement durant l'été 2017. Clôturée le 10 septembre de cette même année, cette consultation a permis de recueillir plus de 1 200 suggestions. Dès le 20 septembre, le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, a présenté les contours du futur projet de loi lors de la présentation de la stratégie logement du gouvernement, avec un objectif : faciliter la construction de nouveaux logements et protéger les plus fragiles.

S'ensuivit une nouvelle phase de concertation - numérique cette fois - qui a recueilli près de 2 600 contributions. Vint ensuite la conférence de consensus sur le logement, avec la participation des professionnels et des élus locaux, qui s'est déroulée au Sénat du 12 décembre 2017 au 8 février 2018. L'ensemble de ces travaux a constitué la trame du projet de loi ELAN, présenté en Conseil des ministres le mercredi 4 avril 2018. Celui-ci été adopté par l'Assemblée nationale le 12 juin 2018, après avoir fait l'objet d'un examen par les parlementaires en séance publique depuis le 30 mai 2018. 342 députés ont voté en faveur du texte et 169 se sont prononcés contre sur 511 suffrages exprimés.

Il est ensuite passé en première lecture au Sénat, qui l'a, sous une forme largement amendée avec notamment le retour en force des maires dans les instances décisionnelles, adopté à une large majorité le 25 juillet. Débattu en commission mixte paritaire, un texte commun a été trouvé entre les députés et de sénateurs, avant son adoption définitive par l'Assemblée nationale le 3 octobre et par le Sénat le 16 octobre. La loi ELAN a été promulguée très rapidement le 24 novembre 2018.

Une concertation poussée, un an de travail entre les ministères, le Parlement et les professionnels du logement, de la construction et de l'aménagement pour aboutir à un texte de consensus qui offre quelques avancées, mais ne provoquera sans doute pas ce « choc de l'offre » annoncé et attendu par le Gouvernement, malgré l'ambition du projet, construit autour de quatre axes majeurs.



Premier axe : Construire plus, mieux et moins cher

- La politique du logement doit être mieux territorialisée afin de répondre à la diversité des besoins des populations et des territoires.
- Le Gouvernement a voulu simplifier les normes et faciliter l'acte de construire en accélérant les procédures administratives et en encadrant les recours abusifs.

Deuxième axe : accompagner l'évolution du secteur du logement social

Il s'agissait de réformer le secteur des habitations à loyer modéré (HLM) pour construire et rénover davantage et de manière plus efficace. Le projet de loi prévoyait de faciliter le développement de l'accession sociale à la propriété dans le patrimoine social.

Troisième axe : répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

La troisième ambition du projet de loi consistait à encourager la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale et améliorer les rapports locatifs.

Quatrième axe : améliorer le cadre de vie

Le projet du Gouvernement entendait lutter contre toutes les formes de fractures territoriales, dans les quartiers de la politique de la ville, les territoires ruraux ou les villes moyennes. Le Gouvernement voulait également répondre aux enjeux écologiques et aux évolutions numériques dans sa politique du logement.

Ce qu'ils disent de la loi ELAN



« Nous savons tous que marginaliser les maires en matière de logement et de mixité sociale est une erreur majeure. »

Gérard Larcher, président du Sénat, 19/07/2018 Twitter



« Je ne dis pas que toute cette loi est mauvaise, il y a toute une série de choses qu'on avait examinées depuis des années, qu'on n'avait pas sorti tous les gouvernements confondus. La lutte contre les recours abusifs est une bonne chose, la simplification des permis de construire est une bonne chose, mais ça ne suffit pas pour faire du logement. Il faut du foncier, donc des terrains, du financement, donc des prêts attractifs, et il faut surtout une fiscalité attractive »

Marc-Philippe Daubresse, sénateur (LR) du Nord, rapporteur de la Commission des lois du Sénat



« Nous avons replacé les élus locaux au centre de la politique du logement. Nous avons pris des dispositions pour desserrer les contraintes et construire mieux, y compris dans le logement social »

Sophie Primas, sénatrice (LR) des Yvelines, présidente de la Commission des affaires économiques du Sénat



« Le projet de loi est clairement travaillé par ces vagues hésitations constantes entre décentralisation et recentralisation. Deux visions antagonistes le portent, au risque de conduire à un produit hybride, fait de compromis multiples et d'incohérences absolues »

Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice (LR) des Alpes-Maritimes, rapporteur du texte – Public Sénat 16/07/2018



« Je ne peux me résoudre à ce que la fracture sociale et territoriale laisse sur le bord du chemin des concitoyens vivant dans un habitat indigne ou étant trop éloignés d'antennes relais pour bénéficier des moyens de communication de base.

Or, pour faciliter la résorption de ces inégalités, nous proposons de passer d'un avis conforme des ABF, c'est-à-dire autoritaire, à un avis de simple, de concertation et de discussion avec les maires. La lutte contre l'habitat indigne, qui fait l'objet de mesures importantes dans cette loi, c'est la sécurité de nos concitoyens avant tout. »

Mickaël Nogal, député (LREM) de la Haute-Garonne, vice-président de la Commission des affaires économiques

Le Moniteur 17/09/2018



Loi ELAN et architectes

La loi Elan supprime l'obligation d'organiser un concours d'architecture pour les organismes d'HLM, les SEM de construction et de gestion de logements sociaux, ainsi que pour les centres régionaux d'œuvres universitaires et scolaires (Crous). Il réduit également le rôle des Architectes des Bâtiments de France (ABF), dont les avis, de « conformes », c'est-à-dire obligatoires, deviendront « simples », donc consultatifs, pour les projets se rapportant à la résorption du bâti insalubre et pour l'installation de pylônes de téléphonie mobile (antennes relais).

« Les documents d'urbanisme et les outils de l'aménageur ont également été l'objet de plusieurs évolutions qui ne vont pas dans le sens du « construire mieux » mis en avant par le Gouvernement mais au contraire font craindre une détérioration de nos paysages, tant naturels qu'urbains, et de notre cadre de vie : - Fin du recours systématique aux architectes ; - Limitation de l'avis conforme des Architectes de Bâtiments de France ; - Ouverture de nombreuses dérogations à la loi MOP. »



Hervé Marseille
Sénateur (UDI) des Hauts-de-Seine

Loi ELAN et urbanisme

Le texte final confirme un aménagement urbain plus partenarial au service des projets de territoires et en appui des initiatives locales. Grâce au Sénat, le rôle des maires a finalement été préservé, tout en renforçant la nécessité d'une approche globale et coordonnée du territoire par la création du projet partenarial d'aménagement (PPA) et de la grande opération d'urbanisme (GOU). Le PPA permet par exemple une cession amiable des terrains de l'État à la collectivité ou l'intercommunalité afin de favoriser de grandes opérations d'urbanisme. La GOU a vocation à accélérer l'offre de logements et des équipements nécessaires en donnant tous pouvoirs à l'intercommunalité en matière d'autorisations d'urbanisme.

« La contractualisation croissante des grands projets apparaît certes moderne, mais les communes semblaient être oubliées de ces nouveaux outils. J'ai donc voulu associer pleinement les maires à ces projets structurants pour les territoires. »



Dominique Estrosi-Sassone
Sénatrice (LR) des Alpes-Maritimes,
3/07/2018

Loi ELAN et contentieux

La lutte contre les recours abusifs des permis de construire est renforcée pour stopper les abus et permettre aux projets de logements d'émerger plus rapidement. Le délai de jugement d'un recours contre un permis de construire ou d'aménager sera ainsi ramené à 10 mois au lieu de 24 auparavant. Les pénalités prévues en cas d'abus sont également alourdies.

Selon le rapport de janvier 2018 de la conseillère d'Etat Christine Maugué au ministre de la Cohésion des territoires sur la lutte contre les recours abusifs en urbanisme : « En 2013, le délai moyen de jugement des recours contre les permis de construire s'était stabilisé à 23 mois en première instance, il était de 16 à 18 mois en appel et de 14 mois en cassation. »

Parole d'élus

« RENFORCER ET DIVERSIFIER NOTRE BOÎTE À OUTILS »



Par
Xavier Bonnefont

Maire d'Angoulême (Charente)
 1^{er} Vice-président du Grand Angoulême
 Conseiller régional Nouvelle Aquitaine

S'agissant de la loi ELAN, à Angoulême, nous avons suivi d'assez loin son élaboration, qui concerne plus précisément les territoires tendus et les quartiers de grand ensemble, alors que notre problématique majeure est celle de la reconquête de notre cœur de ville, cœur d'agglomération.

Afin de relever ce défi, nous mettons en œuvre tous les leviers participant de cette ambition. Ainsi, au regard d'un patrimoine historique particulièrement riche et varié, la création du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur Sauvegardé) occupe une place centrale, se substituant, sur son périmètre, au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Nous avons contractualisé en juin 2018 avec nos partenaires, l'Etat, le Grand Angoulême, notre Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), périmètre qui permettra d'accélérer la réalisation des projets en cours et futurs, avec le concours de l'EPF (Etablissement Public Foncier) Nouvelle Aquitaine.

AVEC L'ABF

Avec ces moyens supplémentaires dans notre boîte à outils, nous construisons notre stratégie de sauvegarde et de mise en valeur du Cœur de Ville, en partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France. Les ABF ont en tête la préservation du patrimoine pour les générations futures, nous, les élus, voulons aller souvent plus vite, sans renoncer à sauvegarder, mais sans tomber dans la ville-musée. Nous cherchons des consensus et des marges de manœuvre pour faire ensemble que l'ambition puisse être portée demain avec des résultats concrets sur le patrimoine réinvesti et habité.

UNE BELLE CARTE À JOUER

La Métropole de Bordeaux est également un partenaire privilégié de notre développement urbain. Je suis assez serein face au risque de métropolisation, parce que, depuis que je suis élu, nous avons toujours travaillé en bonne intelligence avec Alain Juppé et ses équipes : notre statut de préfecture à 100 km de la capitale régionale, sur l'axe TGV Paris-Bordeaux, avec une dynamique et une image culturelle d'une commune quatre ou cinq fois plus importante, nous permet d'être respectés par Bordeaux et de travailler ensemble sur des thèmes prioritaires comme la stratégie culturelle ou le quartier gare Pôle d'affaires.

La hausse de l'immobilier à Bordeaux met en valeur notre offre alternative, à 3/4 d'heures de train, une certaine qualité de vie et tous les bénéfices d'une ville paisible, ce qui est une très belle carte à jouer. ■

Regard d'expert

« LE CHOC DE L'OFFRE N'AURA PAS LIEU »

MNEL : La loi ELAN qui vient d'être promulguée constitue-t-elle une avancée importante pour vous, les professionnels de l'aménagement ?

Loïc Le Moan : Tout le monde a beaucoup travaillé sur ce texte, le gouvernement, les parlementaires, les professionnels associés, mais finalement, on reste un peu sur sa faim. Plus grave : le choc de l'offre qui était annoncé comme la conséquence de ce texte n'aura pas lieu ! Pourquoi ? Parce qu'il n'y a pas eu une véritable prise en compte de la demande.

MNEL : Pourtant, vous reconnaissez avoir été associés à l'élaboration de la loi ?

LLM : Il y a eu une concertation poussée, une conférence du consensus, on nous a demandé des contributions, mais au final, le gouvernement joue quand même petit bras, alors qu'il aurait fallu renverser la table. Prenez l'exemple de la TVA : je n'arrive pas à comprendre pourquoi l'Etat refuse de passer à une TVA à 5,5% sur l'accession sociale sous plafond de ressources partout en France, alors qu'il récupérerait plus de TVA, par les volumes générés, qu'avec le maintien d'une TVA à 20% en dehors des quartiers prioritaires et des zones ANRU. Finalement, ce sont toujours les mêmes recettes que l'on nous ressert depuis 25 ans, avec les résultats que l'on connaît.

MNEL : Pourtant, sur le logement social, le texte est allé loin...

LLM : Entre la baisse des APL compensée par une baisse des loyers et l'obligation pour les bailleurs sociaux de se regrouper en structures de plus de 12 000 logements (il y en a aujourd'hui 861 en France, qui gèrent 4,8 millions de logements, soit 5 600 par organisme en moyenne), c'est un sacré pavé dans la mare. Mais avec quelle conséquence : les offices, les SEM et certaines SA d'HLM sont davantage focalisés aujourd'hui par la reconstitution de leurs fonds propres et leur restructuration rendue obligatoire que par la construction de programmes. Reconnaissez que ce n'est pas fait pour sécuriser les acteurs et leur permettre de lancer de nouveaux programmes de construction !

MNEL : Quelles seraient pour vous les clefs d'une véritable relance du logement en France ?

LLM : Il existe quatre leviers sur lesquels le gouvernement peut jouer : le prix du foncier, la constructibilité, disons la densité constructible autorisée, le coût de construction et la fiscalité. La loi ELAN ne proposant que de très timides avancées sur les coûts de construction avec les logements handicapés, on doit donc miser sur l'effet densité incluant le zonage et la fiscalité.



Par
Loïc Le Moan

MBA executive CPA HEC, IEP Paris
Président de la société AIC, conseil stratégique
et direction de missions en aménagement
urbain et partenariats publics-privés.

Il est spécialiste du secteur du logement social, avec sa société Primovilla, promoteur immobilier pour les parcours résidentiels et la mixité sociale, expert des bilans financiers d'aménagement, des montages d'opérations immobilières ainsi que du pilotage stratégique des projets urbains.



Résidence Green Lane à Romainville, au cœur d'un jardin paysager, à proximité de l'hyper centre de la commune et de la future station de métro L11.

MNEL : Quelles sont les avancées que vous relevez dans la loi ELAN ?

LLM : la limitation des recours contre les projets d'aménagement (permis d'aménager) et les permis de construire, l'obligation de démontrer un intérêt à agir, le délai maximum ramené à dix mois. Ce sont des mesures positives qui vont faciliter l'adoption des permis définitifs, même si on aurait pu descendre de dix à six mois. Saluons aussi la réduction à 20% du pourcentage de logements adaptés au handicap moteur dès leur livraison (contre 100% aujourd'hui). Les 80% restant évolutifs pour pouvoir s'adapter aux besoins des habitants tout au long de la vie. C'est un progrès, mais on est à la marge.

MNEL : Pensez-vous que les élus locaux ont raison de dénoncer le fait que les maires soient de plus en plus marginalisés dans les processus de production de logements ?

LLM : Il y avait dans le projet une logique écartant les maires des processus de décision, notamment à travers le dialogue entre l'Etat et les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) investis de la compétence urbanisme et amé-

nagement, notamment à travers les nouveaux dispositifs PPA (projet partenarial d'aménagement) et GOU (grande opération d'urbanisme). Heureusement le Sénat a obtenu que les maires soient cosignataires de ces opérations. Mais ne nous y trompons pas, la recentralisation est en marche.



Le crowdfunding immobilier aide au développement.



Conçue dans une architecture s'intégrant parfaitement au style villageois du quartier, la résidence « villa 1876 » au Plessis-Robinson.

MNEL : Qu'entendez-vous par là ?

LLM : Sous couvert d'un choc de l'offre, on a le sentiment que l'Etat met en place des contraintes de plus en plus fortes, destinées à marginaliser le pouvoir des maires pour imposer des normes venues d'en haut. La technostructure connaît très bien son sujet, elle en maîtrise tous les codes, et par les phénomènes de regroupement, choisit les interlocuteurs qui lui conviennent. Le bien-être des citoyens, qui est la préoccupation majeure des maires, passe au second plan ; c'est par le haut, dans une vision très verticalisée, que l'on vous expliquera comment il faut vivre. ■

Parole d'élus

L'URBANISME, VÉRITABLE ENJEU POUR LES ÉLUS LOCAUX

Le maire est un personnage central et en général très apprécié dans les communes : c'est lui qui fera que sa commune vive, qu'elle ne connaisse pas la désertification au profit des villes, qu'elle reste un foyer d'animations (tant économique que social) et qui sera vigilant quant au vieillissement de sa population. Le maire est ainsi un interlocuteur privilégié, un lien entre ses administrés et l'extérieur, dans les grandes comme les petites communes.

A Béguios, c'est de concert avec mon équipe municipale que nous nous efforçons tous les jours de rendre notre village vivant et attractif au sein de la grande communauté d'agglomération Pays basque (EPCI regroupant 158 communes, fait assez rare en France).

LE CAS DES AGRICULTEURS

La clé est toujours l'urbanisme, problématique doublement incomprise : « Pourquoi ne pas pouvoir construire sur son propre terrain ? » « Pourquoi ne pas pouvoir donner un terrain agricole lors d'arrangements de famille afin de le rendre constructible ? » Telles sont les interrogations de mes administrés. Le cas des agriculteurs est flagrant : de nombreux problèmes familiaux et successoraux seraient résolus si la cession de terres agricoles (pouvant devenir constructible) était facilitée. Car un agriculteur n'arrivant pas à dégager un revenu de son exploitation peut encore moins s'endetter pour payer une soulte à ses frères et sœurs.

À Béguios, au centre-bourg, se trouve l'ancien couvent et l'ancien presbytère que nous avons réhabilité en logements sociaux. L'Etat exige des constructions en centre-bourg, ce qui est souvent impossible. Il est en effet compliqué d'ignorer l'histoire de nos communes et leurs constructions éparées. « Adapter » une même loi dans une commune urbaine comme dans une commune rurale est inconcevable.

Nous devons respecter une zone de réciprocité avec les exploitations agricoles, tenir compte des limites imposées par « Natura 2000 », respecter les zones montagnes ... Il ne reste donc plus beaucoup d'espace réservé aux nouvelles constructions, et l'élaboration d'un document d'urbanisme reste complexe dans ces conditions.

À partir du moment où l'espace naturel et agricole est préservé, ne pouvons-nous pas mettre en place des règles précises et simples ? Ne pouvons-nous pas tout simplement faire confiance au maire de la commune ? Car qui mieux que le maire connaît sa commune et qui mieux que le maire souhaite protéger et préserver sa commune tout en la faisant vivre ?

Le débat est lancé ! ■



Par
Par Didier Irigoin

Maire de Béguios (Pyrénées-Atlantiques)
Administrateur d'Habitat Sud Atlantic,
l'Office Public de l'Habitat de la Communauté
d'Agglomération Pays Basque

Ne m'appellez
plus jamais
PACA...

... Ici, c'est
LE SUD !



Regard d'expert

« L'ARCHITECTURE URBANISTE EST À INVENTER »

Pour l'architecte Marc Breitman, la ville n'est pas à inventer, elle s'est construite au fil des siècles, d'Athènes à Rome, de Florence à Paris, à travers le langage intemporel de l'architecture classique. Autrefois espace de liberté, la cité est devenue progressivement lieu de ségrégation, zone de non droit, espace d'expérimentation.

MNEL : L'ordre des architectes a dénoncé avec la loi ELAN une régression de la qualité architecturale. Partagez-vous ce point de vue ?

Marc Breitman : Parmi les objectifs de la loi ELAN figure la volonté de développer l'offre en logement, de simplifier les normes administratives pour construire mieux et moins cher, de favoriser la transition énergétique.

Qui pourrait-être contre de tel engagement ? Cependant la notion de « moins cher » en architecture et en urbanisme nécessite d'être développée. Un bâtiment de logement n'est pas un objet de consommation comme les autres. Sa valeur à court terme se mesure au prix du mètre carré construit. Sa valeur à long terme, c'est-à-dire sa valeur réelle, s'établit sur sa pérennité dans le temps, sa capacité à se transformer pour s'adapter aux multiples évolutions économiques et sociales de notre société. C'est cette valeur sur la longue durée qui doit être prise en compte pour établir le coût d'un projet.

Cela implique une nouvelle approche des concepts architecturaux à mettre en place et une autre manière de calculer l'économie et le coût réel. Ainsi à la recherche éperdue d'innovation, de modernité, de gestes architecturaux, on devrait opposer l'adaptabilité, la durabilité, l'usage de matériau pérenne, l'utilisation d'un vocabulaire architectural partagé par tous. En fait, une nouvelle union de l'architecture et de la ville devrait accompagner cette loi.



Par
Marc Breitman

Architecte d.p.l.g et maître assistant à l'Ecole d'Architecture de Paris Belleville

Avec Nada Breitman-Jakov, architecte-urbaniste et architecte du Patrimoine, ils ont reçu le prix Richard H. Driehaus 2018 à l'université Notre Dame (USA), récompensant leur engagement pour une architecture « urbaniste » et de continuité, pour leur recherche d'un nouveau vocabulaire inspiré du classicisme et de la tradition.

MNEL : Entendez-vous par là que la loi ELAN devrait s'accompagner d'une réflexion sur la ville et l'architecture ?

MB : Oui, à l'appui de cette loi, on devrait organiser un grand débat national sur la ville et l'architecture. L'architecture est un art savant qui, au siècle dernier, s'est engouffré dans une impasse. Les chantres du Mouvement Moderne ont théorisé le principe de la table rase, condamné l'espace urbain. Ils ont gommé le fait que l'ADN de l'architecture était la ville avec son cortège de spécificités lié aux lieux, aux climats et aux matériaux locaux, avec leurs richesses spatiales. Le résultat de cette démarche se lit dans les quartiers suburbains explosés, divisés, ségrégés. Ce sont des lieux à reconquérir. Une nouvelle architecture créatrice de continuité, de lieux aux formes responsables est à inventer :



Courrières, une des villes minières du Nord réhabilitée par Marc et Nada Breitman.

l'architecture urbaniste. Elle s'oppose à l'architecture suburbaine qui obéit à la dictature du modernisme, du nouveau à tout prix, qui ne crée pas d'espace urbain mais systématiquement des collections d'objets incongrus.

MNEL : Quel rôle donnez-vous à l'écologie, la durabilité dans cette réflexion ?

MB : L'architecture urbaniste est durable. Malheureusement le terme durable reprend bien souvent en architecture les vieilles utopies d'hier qui ont hanté l'ère industrielle du XX^e siècle comme « les villes à la campagne » ou les cités-jardins, les unités d'habitation, bâties sur la trilogie : soleil, nature, espace vert.



Marc et Nada Breitman : « inventer une architecture de continuité, en relation avec notre temps ».

Ainsi voit-on aujourd'hui surgir des façades couvertes de verdure, des jardins sur les toits, voire des « tours vertes ». Pourtant la réponse à la durabilité est devant nos yeux. Elle se situe dans la ville historique, dans sa capacité à se transformer, dans sa densité, dans la mixité des fonctions qu'elle propose. C'est dans cette capacité à s'adapter sans perdre de sa dignité que se situe la véritable durabilité. Elle est le lieu de notre ressourcement pour l'architecture et la ville du futur.

MNEL : Cette démarche ne condamne t-elle pas à reproduire ou pasticher le passé ?

MB : Au contraire, c'est un travail d'invention qu'il faut mettre en place qui poursuit, continue plus de deux mille ans d'histoire, de culture, qui tend la main au passé pour le porter vers le futur. Il s'agit de construire aujourd'hui une nouvelle urbanité, d'inventer une architecture de continuité, en relation avec notre temps. N'oublions pas que l'architecture contribue à donner une forme à notre mémoire collective dans le but de mettre ensemble nos communautés.

MNEL : Finalement, comment jugez-vous la loi ELAN ?

MB : Cette loi pose des principes ambitieux et met en place des structures administratives, techniques et financières dont on jugera à moyen terme l'efficacité. Mais elle doit impérativement s'accompagner d'une réflexion approfondie au niveau national sur ce que doit être l'architecture, la ville et le paysage de demain. ■

DEUXIÈME VOLET

Accompagner l'évolution du secteur du logement social



Le projet des regroupements d'organismes HLM a été lancé par le gouvernement avant le projet de loi ELAN dans lequel il a été intégré, avec des objectifs clairs, mais contestés par beaucoup d'élus : outre la mutualisation des moyens pour les plus petits organismes leur permettant d'améliorer leur efficacité, l'objectif affirmé est de « renforcer la solidarité financière au sein des groupes facilitant la circulation des capitaux entre organismes ». Le regroupement « forcé » des organismes de logement social, en deçà d'un certain seuil de logements, aura été l'un des points sensibles du débat parlementaire, avec la vente des logements sociaux.

Fixé dans un premier temps à 15 000, tandis que le Sénat avançait un plancher de 10 000, c'est finalement le seuil de 12 000 logements qui a été retenu au terme des débats de la commission mixte paritaire. Ce seuil concerne actuellement un peu plus de 60 % des organismes (ESH, OPH, COOP et OMOI) très inégalement répartis sur les territoires, gérant près de la moitié du parc de logements sociaux (2,4 millions de logements).

La sous-location de HLM est également mieux encadrée. La Loi ELAN autorise les locataires d'un logement social et notamment d'un HLM à sous-louer une partie du logement à certaines catégories de personnes : âgées de moins de 30 ans ou de plus de 60 ans, adultes handicapés ayant conclu un contrat d'accueil familial. Sont toutefois exclus du dispositif les sous-locataires ayant un lien de parenté avec le locataire.

Les possibilités de colocation d'un logement HLM sont quant à elle élargies. Bien qu'autorisée, la colocation dans les HLM était très peu utilisée.

« Les bailleurs sociaux doivent trouver des fonds après la baisse des APL et des loyers HLM, à hauteur d'1,5 milliard d'euros. Vous ne savez pas quelles économies les regroupements des organismes HLM vont générer. Donc si on n'atteint pas cet objectif, des 40 000 logements vendus, tout le système du logement social sera planté. »



Philippe Dallier

Sénateur (LR) de Seine-Saint-Denis,
Public Sénat 20/07/2018

« Vous cassez la relation de confiance entre les offices et les élus locaux. Dans mon département du Nord, l'Office départemental fait 230 millions d'euros de chiffres d'affaires, avec 23 millions d'euros d'autofinancement l'an dernier. L'an prochain, ce sera zéro. En abandonnant des pans entiers du territoire, vous risquez de créer une France à deux vitesses. »



Marc-Philippe Daubresse

Sénateur (LR) du Nord, rapporteur
pour avis de la loi ELAN 20/07/2018

« La majorité sénatoriale n'aurait pas écrit la loi ELAN et ne soutient pas la politique de logement du gouvernement mais le Sénat a joué son rôle et a fait valoir la voix des territoires. Nous avons obtenu, sur accord du maire, que 50% des recettes de la vente du patrimoine social soient fléchées prioritairement dans la commune, l'intercommunalité, ou le département. Ou encore que la voix du maire soit prépondérante sur celle du bailleur social en cas de désaccord sur l'attribution d'un logement. »



Sophie Primas

Sénatrice des Yvelines
Présidente (LR) de la commission
des affaires économiques du Sénat,
Public Sénat 20/09/2018

Parole d'élus

« LES MAIRES NE DOIVENT RIEN LÂCHER ! »

Dans la loi ELAN tout n'est pas négatif, cela dépend de quoi on parle. Parmi les éléments positifs, il y a l'assouplissement des règles sur les normes d'accessibilité des logements, avec 20% adaptés aux personnes handicapées et 80% de transformables, c'est beaucoup plus raisonnable.

Je note aussi avec satisfaction un meilleur encadrement des recours qui freinaient les projets d'aménagement. Favoriser l'accession sociale à la propriété est aussi une bonne chose, mais il faut faire attention aux effets pervers, certains locataires HLM n'ayant pas la capacité d'acheter tout en souhaitant, tout à fait légitimement, rester dans leur ville.

D'une façon générale, il faut bien reconnaître que cette loi reprend des dispositifs qui existaient déjà, sans rien apporter de significatif.

GRÂCE AU SÉNAT

Le secteur HLM est très remonté contre la loi, ayant subi la baisse drastique des ressources et se voyant imposer le regroupement des structures. Le plus grave, c'est le mariage forcé des offices HLM pour en faire des entités de 15 000 logements, heureusement ramenées à 12 000. Cela était déjà inscrit dans la loi NOTRe, c'est toujours la même logique : retirer au maire la compétence logement pour le transférer à une structure intercommunale que l'Etat peut mieux contrôler. Qui mieux que le maire, élu de proximité, connaît avec finesse le terrain et peut être le garant de l'équilibre d'un quartier ? Heureusement, les sénateurs ont réussi à sauver la place du maire dans les conseils d'administration dont ils étaient exclus dans la mouture gouvernementale. Ce qui aurait été un comble quand on sait que ce sont les mairies qui doivent garantir les prêts des structures intercommunales.

RECENTRALISATION À MARCHE FORCÉE

La loi ELAN, à mon sens, s'inscrit pleinement dans le processus de recentralisation engagé depuis vingt ans par la technocratie d'Etat. L'Etat ne fait pas confiance aux élus et essaye par tous les moyens de reprendre un pouvoir qu'il a concédé en 1983 avec les lois de décentralisation. C'est pour cela que le gouvernement a imposé qu'il y ait au moins un représentant de l'Etat dans le Conseil d'administration de chaque organisme HLM. Chez nous, en région parisienne, la stratégie est claire : à travers la métropolisation de l'Île-de-France, il s'agit de supprimer progressivement les compétences des maires pour les transformer en maires d'arrondissement. Et dans cette logique du « toujours plus grand », c'est la dimension proximité qui disparaît peu à peu. ■



Par
Nicole Goueta

Maire de Colombes
Vice-Présidente du Conseil départemental
des Hauts-de-Seine

Regard d'expert

« LOI ELAN : UN CHOC PRÉVISIBLE »

MNEL : Quel regard portez-vous sur cette loi ELAN qui se veut être un choc de l'offre ?

Christophe Bouscaud : Elle contient quelques avancées intéressantes : la limitation du pouvoir des Architectes des Bâtiments de France, des mesures courageuses et de bon sens sur l'accessibilité, quelques bonnes intentions en matière de simplification, mais il n'y aura pas de choc de l'offre, parce que l'on assèche les moyens des bailleurs sociaux alors que la production de logements sociaux et de logements privés est largement imbriquée.

MNEL : Que reprochez-vous à la réforme des HLM ?

CB : Le gouvernement est parti de cette idée fausse : les organismes sociaux sont trop riches, trop petits et mal gérés. Après l'opération APL qui a frappé de plein fouet la trésorerie des bailleurs sociaux, il s'est donc lancé dans une grande opération de regroupement et de mutualisation. D'où ce seuil minimal fixé à 15 000 logements minimum, ramené à 12 000 grâce au Sénat. Ce sont une fois de plus les territoires périphériques, déjà en grande souffrance, qui vont trinquer, les flux financiers vont se détourner vers les grandes métropoles.

MNEL : Ne faut-il pas y voir une forme de recentralisation ?

CB : Il est clair que les élus locaux, les maires notamment, considérés par la technocratie comme mauvais gestionnaires et clientélistes, ont failli être écartés des centres de décisions. Le Sénat a heureusement rétabli leurs prérogatives. Mais il y a un autre mouvement tout aussi inquiétant pour le logement social ; après l'assèchement des ressources, après le regroupement, est-ce que viendra le temps de la privatisation comme pour le secteur des autoroutes ?

MNEL : Le public et le privé ne sont-ils pas déjà largement liés ?

CB : Le logement social est devenu indispensable à la réalisation des programmes privés : aujourd'hui, un logement social sur deux est construit par un promoteur privé, qui lui réserve entre 20 et 40% dans un programme, ce qui permet de lancer les travaux. Si les ressources des bailleurs sociaux sont asséchées par la stratégie d'étranglement du Gouvernement, les chiffres de la construction en France, privée comme publique, vont s'affaïsser.

MNEL : Donc un choc prévisible, mais pas celui escompté ?

CB : Cette stratégie technocratique et purement comptable va provoquer l'effet inverse : on en est à la quatrième loi en dix ans, tous les moyens vont se concentrer sur les territoires déjà les plus riches et les plus favorisés. L'écart déjà considérable entre nos provinces, ses petites villes, ses bourgs, va encore se creuser avec la région parisienne et les métropoles. ■



© L'ORNE combattante

Par
Christophe Bouscaud

Directeur général
Office public de l'habitat de l'Orne

Parole d' élu

« RÉÉQUILIBRER LE CENTRE ET LES QUARTIERS »



Par
Guillaume Guérin

1^{er} adjoint au maire de Limoges,
 délégué à la politique immobilière et foncière
 conseiller régional Nouvelle Aquitaine

J'attends de cette nouvelle législation ELAN qu'elle nous permette de faire évoluer le parc social existant, notamment en introduisant plus d'intergénérationnel. C'est une solution qui répond à des questions essentielles: le vieillissement de la population, l'accompagnement des personnes âgées et le manque de logement pour les étudiants. Dans ma commune, nous avons ouvert une maison intergénérationnelle, située en plein centre ville, dans laquelle les classes d'âge cohabitent et parfois se viennent en aide. Plus généralement à Limoges, qui compte plus de 21% de logements sociaux (17,6% sur Limoges Métropole), le problème pour nous est lié au redéploiement du logement social dans la ville, notamment pour ramener la population en centre ville, car celle-ci a diminué de 9% entre 2004 et 2012).

AVEC LE PLAN ACTION CŒUR DE VILLE

Nous avons beaucoup investi, avec le renfort des moyens d'Etat dans le cadre du Plan action cœur de ville, grâce à une convention de revitalisation sur cinq ans, ce qui nous permettra de redynamiser notre centre ville, faire revenir de jeunes foyers et développer le logement intergénérationnel, en modernisant le parc existant.

La vraie question pour nous n'est pas dans la loi ELAN, mais dans la baisse des APL décidée par le gouvernement en 2017. Cette mesure a asséché les ressources de Limoges habitat (6 millions d'euros de manque à gagner), alors que nous avons 10% du parc social à reconstruire dans les années à venir, ce qui va être problématique sans fonds propres. C'est un coup supplémentaire porté contre les organismes HLM, après les regroupements forcés, qui n'ont pas eu d'impact sur Limoges habitat, qui gère 13 000 logements.

CONSERVER LE DIALOGUE LOCAL

Avec le rôle renforcé des représentants de l'Etat dans les offices publics de l'habitat, je ne sais pas si cela participe à une stratégie de recentralisation, mais c'est une forme de reprise en main qui n'est pas de bon augure pour les communes de notre strate. Nous faisons du très bon travail avec les professionnels du secteur, à travers un dialogue local qui est essentiel pour confronter la réglementation aux réalités du territoire. ■

Regard d'expert

LOGEMENT SOCIAL : RÉFORME OU RÉVOLUTION ?



Par Stéphane Buffetaut

Président de la SA de HLM Erigere et du Réseau Batigere, constitué de seize structures dédiées à l'habitat, dont dix Entreprises Sociales pour l'Habitat, trois coopératives et trois associations, avec un parc locatif de près de 126 000 logements, soit près de 5 % du parc national.

Au lendemain du dernier congrès de l'Union sociale de l'habitat, il est justifié d'évoquer le fameux dialogue entre le duc de La Rochefoucauld-Liancourt et Louis XVI: « est-ce une révolte ? », « Non Sire, une révolution ! ». En effet, en matière de logement social, sommes-nous aujourd'hui en face d'une réforme ou d'une révolution engagée de façon déterminée par le gouvernement ?

Après la baisse des APL de 800 millions en 2018, reconduite pour 2019, que les organismes de logement social ont dû compenser en baissant leurs loyers et l'augmentation du taux de TVA qui leur était appliqué de 5 à 10 %, qui a considérablement réduit les ressources des organismes de logement social et modifié leur modèle économique, la loi ELAN entend les engager dans un processus de regroupement ou d'adossment à des groupes ou des instruments intégrés de coopération.

Après accord entre le Sénat et l'Assemblée nationale, les seuils minimaux pour les organismes ont été fixés à 12 000 logements gérés ou 40 millions de chiffre d'affaires. En dessous de ce seuil, ils devront rejoindre un groupe ou constituer une société anonyme de coopération avec des partenaires de la profession, sauf s'ils sont seuls sur leur territoire. En pratique, ce seuil aura un impact variable selon les « familles » d'organismes. Les offices seront probablement plus affectés que les entreprises sociales de l'habitat. Mais, déjà, celles-ci ont engagé des actions de regroupements ou de création de réseaux tels le Réseau avec Batigere, Habitat en région, CDC habitat, Action logement immobilier, Polylogis...

DE NOUVEAUX ACTEURS

Le paysage change donc vite et surgissent des acteurs majeurs tels Action logement immobilier avec plus de 980 000 logements gérés par les ESH filiales, ou encore CDC habitat avec 425 000 logements gérés. Les choix stratégiques d'organisation varient aussi : société unique, groupe avec des sociétés jouissant d'une autonomie, réseau avec une coopération souple et des services communs.

Mais l'Etat, comme certains opérateurs, souhaite une organisation plus regroupée, des acteurs plus grands et disposant de moyens plus indépendants



Lancement de l'opération en VEFA « les Terrasses d'Aragon » à Villejuif en septembre 2018.

des subventions ou dotations publiques. C'est pourquoi la vente des logements HLM fait désormais partie des nouvelles orientations majeures, tout simplement pour compenser la baisse des ressources publiques. Il est en effet admis que la vente d'un logement permet de financer trois nouveaux logements dans les zones détendues et deux en zone tendue.

Une nouvelle tendance se fait également jour : la notation des ESH afin de pouvoir accéder aux marchés financiers en se dégageant quelque peu de la position dominante de la Caisse des dépôts et consignations. C'est une forme de révolution culturelle dans le monde du logement social.

UNE AUTRE MUTATION DU MODÈLE FRANÇAIS

Souvent décrit comme généraliste car allant du logement intermédiaire au logement très social, le modèle français offre une gamme étendue de solutions à ceux qui cherchent à se loger hors du marché libre. Or certains estiment, notamment au sein de la Commission européenne et de l'administration française, qu'il devrait être cantonné au logement social et très social stricto sensu. Le raisonnement répond également à une logique budgétaire mais il se trouve que, dans les régions très tendues, notamment en Île-de-France, la petite classe moyenne peine à se loger dans le logement à loyers libres avec une incidence sociale et économique. Le coût du logement devient un obstacle à la recherche d'emploi et à la mobilité.

Quoi qu'il en soit, la vente des logements sociaux est revenue à l'ordre du jour en France, mais pour des raisons financières plus que pour d'éventuelles distorsions de concurrence. D'une certaine façon, la loi ELAN confirme cette tendance puisque le vote conforme des maires sur les ventes de logements sociaux n'a été maintenu qu'aux seules communes qui n'ont pas atteint leur taux de logements sociaux en application de la loi SRU, ce qui correspond à une certaine logique.

À l'évidence, les élus locaux ne peuvent rester indifférents à cette évolution du paysage du logement social. Dès l'origine, le logement social a été conçu comme une activité à part du marché du logement dans son ensemble. Activité très réglementée, elle échappait aux règles du marché immobilier. Elle était aussi considérée comme une activité essentielle pour les politiques municipales et une conception ordonnée de la croissance urbaine, même si, dans les faits, cela n'a pas toujours été le cas.

RESTER À LA POINTE DE LA RÉFLEXION

Il reste que toutes les « familles » du logement social, offices, ESH, coopératives, sont des outils essentiels pour les élus locaux qui sont jugés par les citoyens sur leur capacité à faire évoluer de façon positive leurs conditions d'existence, parmi lesquelles le logement et l'urbanisme qui sont des éléments fondamentaux. Les regroupements engagés ou à venir simplifieront probablement la tâche des élus qui se plaignaient souvent de la multiplicité des opérateurs et d'une concurrence excessive entre eux. Mais, à l'inverse, la constitution de groupes ou de sociétés de très grande taille peut amener un risque de perte de proximité et de réactivité qu'il convient d'éviter. Les élus locaux, par leurs associations, au travers du Sénat, doivent rester à la pointe de la réflexion sur l'évolution du secteur du logement social et, d'une certaine façon, être des « garde-fous » afin d'éviter des dérives qui seraient dommageables pour les communes et leurs habitants. Le mouvement actuel n'est peut-être pas une révolution mais il constitue certainement une profonde mutation de l'univers du logement social. Peut-être une révolution culturelle ? ■

TROISIÈME VOLET

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

La loi ELAN et loi SRU

Les sénateurs souhaitent l'assouplissement de l'obligation, pour les villes de plus de 3 500 habitants, de compter au moins 25 % de logements sociaux d'ici à 2025. Ils n'ont pas réussi à changer ce chiffre plancher, mais les villes qui entrent dans le dispositif parce que leur population a augmenté bénéficieront de quinze ans de plus pour l'atteindre. Autre évolution : seront désormais comptabilisés dans ces 25 % des logements privés, acquis par des ménages bénéficiant de prêts d'accession sociale.

« Pour éviter d'arriver à des situations de blocage, dans lesquelles tout le monde sera perdant et il n'y aura plus de construction, on a voulu montrer qu'à travers une approche pragmatique et des dispositifs proposés de manière expérimentale, on laisse aux élus locaux une bouffée d'oxygène. »



Dominique Estrosi-Sassone

Sénatrice (LR) des Alpes-Maritimes.
Public Sénat 4/7/2018

Loi ELAN et accession à la propriété

La loi ELAN vise également à accroître la mobilité des locataires, avec notamment l'examen, tous les trois ans, par les bailleurs sociaux des conditions d'occupation des logements. Mais le locataire ne pourra pas être contraint de quitter son logement. Il pourra aussi lui être proposé de l'acheter. Le développement des ventes de logements HLM est en effet un des objectifs de la loi (40 000 ventes de logements HLM par an, contre 8 000 actuellement). Les logements cédés resteront par ailleurs comptabilisés pendant dix ans dans les quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU. Toutefois, un droit de veto est accordé au maire si la commune n'a pas atteint le taux de logements sociaux dits « loi SRU » ou si la vente la fait passer en dessous. Dans le cas contraire, l'avis est simple.

Loi ELAN et logement intermédiaire

Le Sénat avait adopté un amendement pour « faciliter dans les secteurs très tendus la production de logements intermédiaires », lequel prévoyait que la pleine propriété puisse être reconstituée au bout de douze années au lieu de quinze (dans la limite de 50% des logements au maximum). Objectif : rendre le mécanisme d'usufruit locatif « plus attractif pour les investisseurs », pour « faciliter dans les secteurs très tendus la production de logements intermédiaires, et du même coup de logements sociaux ».

« J'ai déposé et soutenu plusieurs amendements visant à reconnaître le rôle joué par le logement intermédiaire dans la politique du logement. Ils ont tous reçu un avis défavorable de la commission et du gouvernement. Les ménages qui travaillent mais perçoivent de petits salaires n'ont donc pas le droit de se loger à proximité de leur lieu de travail. Ces ménages, parce qu'ils sont trop riches pour bénéficier d'un logement social et trop pauvres pour se loger dans le parc privé, ont pour seul droit d'être mal logés (logement non adapté à la taille de leur famille) ou subir de longs trajets domicile/travail. »



Christine Lavarde

Sénatrice (LR) des Hauts-de-Seine,
30/7/2018

« L'accession sociale à la propriété est la clé de voute du parcours résidentielle. En la facilitant, le législateur permet à un locataire HLM devenu propriétaire de se constituer un patrimoine et aux bailleurs sociaux de reconstituer des fonds propres pour construire plus et plus vite. »



Philippe Pemezec

Sénateur (LR) des Hauts-de-Seine,
co-président du Club de l'accession

Regard d'expert

« SOUTENIR LES MAIRES BÂTISSEURS »

MNEL : Quel premier bilan tirez-vous de l'adoption de la loi ELAN et de son contenu ?

Marc Teyssier d'Orfeuil : Elle contient un certain nombre de dispositions positives permettant de desserrer l'étau autour de la profession immobilière : par exemple la modification des normes d'accessibilité des logements, qui avaient été rendues si lourdes par les décrets d'application de la loi de 2005, qu'elles étaient devenues un frein à la construction ; ou encore la limitation des recours abusifs et la réduction des délais de recours. Mais elle n'a pas pris en compte la réduction des délais administratifs dans le montage des dossiers. Aujourd'hui ils se cumulent dans le temps au lieu de se superposer, avec une inflation des normes qui fait qu'en dix ans, le temps nécessaire pour sortir un immeuble est passé de 4,5 à 5,5 années.

MNEL : N'est-ce pas une forme de sécurité dans les process et les procédures ?

MTO : C'est surtout anxiogène pour les maires bâtisseurs qui ne sont pas certains de pouvoir inaugurer en fin de mandat un projet lancé au début. Sans parler des problèmes de recours, de permis de construire, et de maîtrise des attributions, beaucoup de maires construisent peu ou n'osent plus construire, d'où les problèmes d'insatisfaction de la demande, notamment dans les zones tendues.

MNEL : La loi ELAN va-t-elle permettre de mieux répondre à la demande, en particulier dans les zones carencées ?

MTO : Deux aspects sont inquiétants : le prix du foncier et le démembrement du secteur HLM. La rareté et la valeur du foncier restent les principaux obstacles, notamment en région parisienne, à la construction et à la satisfaction de la demande. Les institutions publiques doivent jouer leur rôle, via l'EPF (Etablissement Public Foncier), pour sortir le foncier à un prix acceptable. Reste également à développer, dans le cadre du logement intermédiaire, le démembrement de propriété, tel que le pratique *Perl Investissement*. C'est une solution remarquable, en particulier à Paris, mais qui pose le problème des critères d'attribution.

MNEL : Et s'agissant du secteur HLM ?

MTO : Le constat est simple : le regroupement des organismes HLM conjugué au siphonnage des ressources va entraîner inévitablement – et c'est déjà le cas – une réduction des programmes et une baisse de la construction. Et comme beaucoup de programmes sont construits en VEFA, associant public et privé, c'est tout le marché immobilier qui va en pâtir, avec une baisse de l'offre face à une demande toujours aussi forte. ■



Par
Marc Teyssier d'Orfeuil

Directeur général de l'agence Com'Publics,
 affaires publiques et lobbying
 Fondateur et délégué général du Club
 de l'accession

Parole d'élus

« LES MAIRES SOLIDAIRES DES GILETS JAUNES »



**Par
par Hervé Fabre-Aubrespy**

Maire de Cabriès (Bouches-du-Rhône)
 Vice-Président de l'Union des Maires
 des Bouches-du-Rhône
 Vice-président du MNEL

Les maires des 35 500 communes de France auraient eu toutes les raisons de porter un gilet jaune en ces mois de novembre et décembre 2018.

Je pense bien entendu aux citoyens de toutes les régions de France qui ont manifesté leur désarroi en portant ce signe distinctif, et pas aux casseurs dissimulés qui ont profité de leurs manifestations pour tout saccager et qui méritent une condamnation de tous.

Les maires sont dépouillés de leurs responsabilités par des intercommunalités à la taille croissante et aux compétences de plus en plus nombreuses : la loi NOTRe d'août 2015 a imposé aux CDCI d'adopter des schémas de coopération regroupant des intercommunalités de plus de 15 000 habitants, exigeant depuis 2017 en zone rurale de plus en plus de communes au territoire de plus en plus étendu. Elle a également prévu de nombreux transferts de compétences qui, en dehors du développement économique et des aires d'accueil des gens du voyage, ont des répercussions importantes sur nos concitoyens : les transferts de la promotion du tourisme et de la collecte des déchets ménagers peuvent certes se justifier, notamment dans les petites communes ; mais ceux de l'eau et de l'assainissement et surtout de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ont dérouté plus d'un maire. Ces transferts dévorent le temps des premiers magistrats municipaux et ils en font des interlocuteurs impuissants de leurs concitoyens, lesquels sont obligés, quand ils souhaitent des améliorations dans leur vie quotidienne, de se tourner vers une autorité inconnue d'eux, laquelle leur répondra dans un délai beaucoup plus long.

DÉSARROI ET COLÈRE

Les communes sont concomitamment frappées par des législations leur imposant de plus en plus de contraintes dans la réalisation de leurs projets : études préalables et sujétions croissantes en augmentent le coût tout en ralentissant leur mise en œuvre.

Elles sont enfin confrontées à de réelles difficultés financières : elles reçoivent des dotations en forte baisse de la part de l'Etat, alors même que celui-ci leur confie de plus en plus de missions, sans les compenser financièrement, quand il ne les frappe pas de pénalités multipliées en raison d'un manque de logements sociaux.

Rien d'étonnant à ce que plus de 50% des maires déclarent aujourd'hui ne pas vouloir se représenter aux prochaines élections municipales de mars 2020. Leur désarroi confine à la colère face au décalage entre les économies qu'ils sont contraints de faire et l'absence d'une réelle politique de réduction des dépenses publiques au niveau national.

Oui, en cette fin d'année 2018, les maires de France, élus de proximité à l'écoute de leurs concitoyens, dont ils ont entendu le message de détresse, étaient solidaires des gilets jaunes ! ■

e-Coaching Politique

Deux heures de formation en direct avec votre Expert



Préparez vous pour 2020 !
avec une Formation Individuelle
en ligne en toute confidentialité

Prise en charge par votre Collectivité ou dans le cadre du Droit Individuel à la Formation par la Caisse des Dépôts et Consignations

COMPETENCES INFORMATIQUES

Utiliser au mieux son environnement informatique et maîtriser les différents logiciels indispensables pour accroître son efficacité sur le terrain.

Cycle : 20 heures

COMMUNICATION DIGITALE

Bâtir votre stratégie de communication Web avec les outils adaptés à vos ambitions. Comprendre et maîtriser les réseaux sociaux et valoriser votre réputation sur Internet.

Cycle : 40 heures

STRATEGIE ELECTORALE

Définir votre projet électoral. Analyse, stratégie et positionnement marketing du candidat, l'organisation de l'équipe et mise en oeuvre du plan de campagne.

Cycle : 40 heures

STRATEGIE BUDGETAIRE

Savoir analyser le budget et les finances de sa collectivité. Comprendre les bases de l'équilibre financier pour estimer les marges de manoeuvre des opérations d'investissements possibles avec une batterie d'indicateurs financiers fiables et adaptées aux réalités communales.

Cycle : 20 heures

STRUCTURER ET FAIRE DES DISCOURS

Un discours se prépare. Savoir convaincre et persuader son public obéit à des règles fondamentales. La structuration et l'argumentation en fonction du public, ainsi que les bases de l'éloquence avec un travail personnel pour devenir un meilleur orateur politique.

Cycle : 20 heures

INSCRIPTION 2019

Vous êtes Intéressé par le e-coaching politique ?



06 15 52 97 57



systemformation@wanadoo.fr

Attention places limitées

Découvrez les autres thèmes de formation

sur notre plateforme e-Learning : www.systemformation.fr



Organisme de formation agréé
par le Ministère de l'Intérieur

Adresse

122 Boulevard Raspail
Paris 75006

Partenaires

Mediances Consulting
FCF

Parole d'élue

« DES AVANCÉES CERTAINES, RESTE À LES APPLIQUER »



**Par
Sylvie Carillon**

Maire de Montgeron (Essonne)
Conseillère régionale Île-de-France

La loi ELAN devrait permettre de mieux répondre à la demande de logement diversifiée (locatif privé, HLM, accession) à laquelle nous sommes confrontés dans l'Essonne avec des mesures comme le réexamen de la situation des locataires actuels du parc social tous les trois ans, pour leur faire des propositions de logement plus adapté dans le cas où leurs besoins auraient évolué.

L'accession à la propriété pour les locataires HLM est rendue plus facile, pour vendre jusqu'à 40 000 logements par an (moins de 1% du parc), contre 8 000 aujourd'hui. Cela permettra à la fois aux occupants d'accéder plus facilement à la propriété, de renforcer la mixité sociale et aux organismes HLM de pouvoir investir pour construire de nouveaux logements et rénover leur parc : chaque logement vendu permet de financer la construction de deux à trois logements neufs, ou la rénovation de trois à quatre logements existants.

LA LOI SRU LÉGÈREMENT AMENDÉE

Le texte a été assoupli, car, pour les communes nouvellement entrées dans le dispositif prévoyant d'atteindre de 20 à 25% de logements sociaux d'ici à 2025, un calendrier spécifique a été prévu : elles disposeront de cinq périodes triennales, soit quinze ans, pour atteindre leur objectif.

Par ailleurs, une expérimentation va être menée, permettant de mutualiser au niveau de l'intercommunalité l'objectif de construction, pour les communes ayant 20% de logements sociaux, mais cela sous certaines conditions. Enfin, seront décomptés dans les logements sociaux les logements en location accession, et les logements loués en bail réel solidaire.

Cela crée cependant des inégalités avec des communes, à l'instar de Montgeron, qui avaient fait des efforts pour se rapprocher du taux de 25 % et qui n'ont bénéficié d'aucune aide ou d'aucun délai supplémentaire.

Cela ne résout également pas le problème des villes dont le foncier est très rare, donc cher, et qui, sans un minimum de souplesse, n'auront effectivement matériellement ni le temps ni les moyens de rattraper leur retard.



Rénovation du centre-ville de Montgeron.

RENFORCER LA DIVERSITÉ SOCIALE

La diversité sociale devrait être renforcée grâce à l'attribution d'au moins 50 % des logements sociaux aux demandeurs éligibles aux revenus les plus élevés dans les quartiers prioritaires QPV, afin d'apporter de la diversité sociale. Symétriquement, attribution d'au moins 25 % des logements sociaux des quartiers hors QPV aux ménages les plus modestes, pour leur permettre de vivre ailleurs que dans les quartiers les plus paupérisés. Ces deux planchers ne seront plus modulables à la baisse.

Autre évolution : la création d'un « bail mobilité » pour faciliter la mobilité professionnelle (formation professionnelle, apprentissage, stages et volontaires du service civique) : il s'agit d'un contrat de location de 1 à 10 mois, non renouvelable et sans dépôt de garantie.

Les possibilités de sous-location de HLM sont également mieux encadrées et celles de colocation élargies.

La lutte contre les recours abusifs exercés contre les permis de construire ainsi que le raccourcissement des délais de jugement de 24 à 10 mois vont aussi dans le sens d'une accélération des procédures de construction de logement.

Toutes ces mesures sont censées permettre de mieux répondre à la demande de logement diversifiée, à la condition qu'elles ne restent pas trop théoriques et que les textes permettant leur application, notamment des ordonnances, soient rapidement mis en œuvre sur le terrain.

Il n'est en outre pas du tout sûr que les demandeurs éligibles aux revenus les plus élevés se battent pour aller s'installer dans les QPV, d'autant que faute d'application par l'État d'une charte de peuplement, ces quartiers ont connu l'arrivée de nouvelles populations très défavorisées ces derniers temps, ce qui pourrait les faire basculer du mauvais côté.

LA PLACE DES MAIRES SAUVEGARDÉE

Grâce au combat mené au Sénat, la place des élus locaux a été préservée car la Commission mixte paritaire (CMP) dans l'élaboration des outils d'aménagement créés par le texte – la « grande opération d'urbanisme » (GOU) et le « projet partenarial d'aménagement » (PPA) – afin de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement complexes ou de grande ampleur à l'échelle intercommunale.

Les maires restent donc signataires « de droit » du contrat de PPA affectant leurs communes – à leur demande. De même, leur accord est requis pour la création d'une GOU dans une intercommunalité intégrant leur commune, et sur le transfert à l'EPCI de la compétence de délivrance des permis de construire. En toute logique, les GOU et les PPA ne pourront donc pas se passer des communes, contrairement à ce que prévoyait le projet initial.

Pour la vente de logements sociaux, l'avis conforme des maires sera également requis, contrairement à la version initiale du texte, mais uniquement dans les communes qui n'ont pas atteint leur taux de logements sociaux en application de la loi SRU. Les sénateurs ont également obtenu que 50% du produit de la vente des logements sociaux soit réinjecté sur leur territoire, mais uniquement dans les communes carencées.

La vente va cependant devenir l'un des principaux outils de financement des bailleurs sociaux, et il importerait que le fruit des ventes ne bénéficie pas qu'aux communes les plus tendues.

Les maires devraient donc rester bien présents au niveau de ces deux compétences, ce qui est effectivement important compte tenu de leur connaissance fine du terrain et de ses acteurs. ■



Les organismes HLM vont pouvoir investir pour construire de nouveaux logements.

QUATRIÈME VOLET

Améliorer le cadre de vie

Loi ELAN et revitalisation des centres-villes

Les sénateurs Rémy Pointereau (LR Cher) et Martial Bourquin (PS Doubs) sont à l'origine d'une proposition de loi Pacte national pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Ces mesures ont été intégrées à la loi Élan, notamment à travers le plan « Action cœur de ville. Même s'il va dans le bon sens, ce plan reste insuffisant en nombre (222 villes concernées alors que 700 sont en difficulté) et il place les maires sous une forme de dépendance à l'égard du gouvernement qui leur délivre une aide financière. Une disposition importante de la loi vise à durcir le processus de délivrance des autorisations d'exploitation commerciale, avec pour objectif de freiner la « culture de la périphérie » pour renouer avec celle de la centralité.

« Après des années de culture de la périphérie qui ont conduit à couvrir le territoire national de grandes surfaces, à l'époque plébiscitées par le consommateur, mais qui ont défiguré tant d'entrées de villes et fragilisé tant de centres-villes et centres-bourgs, et qui aujourd'hui déclinent face aux nouveaux modes de consommation, il nous faut anticiper, préparer l'avenir et reconstruire une culture de la centralité. »



Rémy Pointereau
Sénateur (LR) du Cher

Loi ELAN et ruralité

Sur la simplification des procédures d'urbanisme, les chartes des parcs naturels régionaux restent exclues du dispositif de réduction du nombre de documents opposables aux SCOT, PLU et cartes communales. En matière de hiérarchie des normes, le lien de « prise en compte » est toujours supprimé au profit de la seule « compatibilité », conformément au projet initial. En revanche, la date à partir de laquelle le gouvernement pourra, par voie d'ordonnance, prendre des mesures législatives pour adapter les SCOT aux nouveaux outils de planification est repoussée au 1^{er} avril 2021. De même que l'entrée en vigueur de certains changements affectant ces schémas – la suppression de la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » permettant de déroger au principe de lutte contre l'étalement urbain, notamment – est reportée au 31 décembre 2021.

« Je ne crois pas à la théorie du ruissellement territorial, celle qui voudrait que les premiers de cordée, les métropoles, voient leur croissance et leur développement bénéficier à leurs territoires périphériques. Je crois bien davantage à une politique nationale affirmée d'aménagement du territoire, de solidarité territoriale et de péréquation. »



Christophe Bouillon

Député (PS) de Seine-Maritime
Président de l'Association des petites villes de France APVF,

ASSISES DE L'APVF 30/05/2018
courrier des maires Aurélien Hélias

Loi ELAN et littoral

La loi s'attaque également au cadre juridique de la construction dans les villes littorales. Elle offre des opportunités d'urbanisation complémentaire, mais celles-ci seront strictement encadrées. Ces nouvelles constructions sont ainsi prohibées dans la bande des cent mètres du littoral et dans les espaces proches du rivage. Elles sont, en revanche, autorisées dans les dents creuses, c'est-

à-dire dans les parcelles de terrain vides qui se trouvent entre deux bâtiments érigés dans un même hameau. Il faudra, pour cela, l'accord du préfet et d'une commission départementale de protection de la nature et du paysage. Elles devront, par ailleurs, permettre d'améliorer l'offre de logements ou d'accueillir des services publics dans les espaces déjà urbanisés. ■

Regard d'expert

« UNE PARTIE DES RÉPONSES DANS LA LOI ELAN »

MNEL : Peut-on attendre de la loi ELAN le choc de l'offre annoncé ?

Alexandra François-Cuxac : « Avec 234 articles, la loi ELAN couvre un grand nombre de sujets. Les promoteurs immobiliers sont principalement concernés par des mesures qui constituent le volet « offre » d'une politique du logement dont le volet « demande » a été traité au PLF 2018 l'an dernier. Dans cette politique de l'offre, la FPI salue des mesures qui vont dans le sens de la facilitation de la construction, comme par exemple les grandes opérations d'urbanisme, la facilitation de la transformation de bureaux en logements, la limitation du nombre de pièces demandées à l'appui d'une demande de Permis de construire, la possibilité d'expérimenter des alternatives aux normes de construction dans les OIN, etc. »

MNEL : La limitation des recours abusifs répond-elle à une demande des promoteurs immobiliers ?

AFC : « Nous nous réjouissons que les propositions du rapport Maugué visant à lutter contre les recours abusifs en urbanisme aient été suivies et mêmes complétées par le Parlement. Nous y voyons la preuve d'une prise de conscience par les décideurs publics de l'existence d'un obstacle majeur à la construction. Dans ce texte, certaines dispositions sont très techniques, mais apportent des réponses bienvenues à des problèmes très concrets se posant au quotidien. Au total, ceux qui veulent construire trouvent donc des réponses dans ce texte, et ces réponses sont évidemment bienvenues. »

MNEL : Quelles seraient les mesures complémentaires utiles pour que le marché de l'immobilier se porte mieux ?

AFC : « Je nourris le regret de ne pas avoir vu deux sujets traités plus en profondeur, ce qui permettrait de lever des obstacles qui subsistent dans l'acte de bâtir :

- La mixité sociale : la loi ELAN aurait pu encourager davantage la réalisation de logements intermédiaires, et la FPI avait fait des propositions en ce sens. Il faut bien avoir conscience du fait qu'il n'y a pas de réponse durable au problème de mobilité dans le parc social et hors du parc social sans créer les conditions de sortie – donc sans produire du logement locatif Intermédiaire à grande échelle.
- Les permis de construire : nous avons toujours autant de difficultés à les obtenir. Là aussi la FPI avait fait des propositions très pragmatiques – par exemple la création d'une instance de médiation entre les maîtres d'ouvrage et les maires. Notre proposition a été comprise comme une couche supplémentaire de bureaucratie, alors que, comme la concertation, c'était au contraire un moyen de débloquer la réalisation de nombreux projets. Mais l'exemple des recours montre que les bonnes idées regardées un temps comme utopiques ou inadéquates finissent par s'imposer avec le temps comme des évidences ! » ■



©Anna Camerac - Markimage

Par
Alexandra François-Cuxac

Présidente de la Fédération
des promoteurs immobiliers (FPI)
Présidente d'AFC-Promotion

Parole d'élus

« LA LOI SERVIRA-T-ELLE « L'ÉLAN » DES TERRITOIRES ? »



Par Nathalie Motsch

Adjointe à la Ville de Biarritz
Présidente de l'Agence d'Urbanisme
Atlantique & Pyrénées (AUDAP)
Vice-Présidente de la Fédération Nationale
des Agences d'Urbanisme (FNAU)

La loi ELAN, adoptée le 24 novembre 2018, traite un ensemble de sujets allant de l'habitat à l'urbanisme, en passant par l'amélioration du cadre de vie ou le déploiement du numérique. L'idée générale du législateur a été de simplifier et d'alléger un certain nombre de dispositions afin de relancer la production nationale de logements et mieux répondre aux besoins des différents segments de la demande.

Pour autant, les collectivités territoriales cherchent sur le terrain à réguler les dynamiques pour accompagner leurs projets de territoire : il ne s'agit pas uniquement pour les élus locaux de servir des objectifs globaux et nationaux, mais aussi de répondre aux enjeux locaux.

Ces enjeux sont de plus en plus complexes, avec des interpellations, voire des injonctions, parfois contradictoires... Leur position, entre, d'une part, des objectifs nationaux et macro-économiques, et, d'autre part, des réponses aux besoins du quotidien des territoires, est délicate à tenir, pour ne pas dire impossible.

Il reste à démontrer à la loi ELAN qu'elle permettra de gérer ce grand écart auquel les élus locaux sont aujourd'hui soumis.

DES MESURES D'INTÉRÊT LOCAL

Certaines mesures de la loi vont dans le sens d'une souplesse accordée aux territoires comme l'encadrement et les sanctions éventuelles concernant les locations touristiques (Airbnb) pour redonner du souffle aux locations longue durée. L'intégration des PSLA (prêt social location-accession) et des nouveaux BRS (Baux Réels Solidaires) dans le décompte des logements SRU pourra servir les politiques locales de l'habitat favorisant ainsi et enfin la production d'une accession sociale à la propriété durable et pérenne.

La possibilité donnée aux territoires d'expérimenter l'encadrement des loyers peut être judicieusement saisie par nos collectivités ; reste pour l'Etat à définir les critères et les conditions de ces expérimentations. En matière d'aménagement, la création de l'Outil de Revitalisation de Territoire (ORT) pourra permettre aux territoires de mettre en place cette nouvelle procédure afin de servir des politiques locales de redynamisation dans une logique transverse. Cet outil reste cependant à construire ... à l'épreuve des territoires et du dialogue avec les services de l'Etat.



Préserver et valoriser notre patrimoine architectural et paysager.

TENIR COMPTE DE LA RÉALITÉ DES TERRITOIRES

D'autres mesures de la loi ELAN visent la simplification pour servir des politiques de relance nationale de la production de logements: l'allègement des procédures de concertation sur les opérations d'aménagement, la réduction du poids des avis des ABF

(Architectes des Bâtiments de France) dans les secteurs protégés, ou de l'avis conforme des maires lors de la vente de logements HLM qui devient un avis simple ...

Mais elles demanderont à être soumises à la réalité des territoires. En tant qu'élue de la Côte basque, je travaille au quotidien avec les ABF dont le rôle est essentiel. Les ABF sont garantes d'une qualité de ville et un bouclier impartial indispensable aux élus soumis à de fortes tensions sur des territoires attractifs. Minorer leur rôle dans des territoires où chaque mètre carré est convoité n'ira pas dans le sens d'une préservation et d'une valorisation de notre patrimoine architectural et paysager ou, tout simplement, de la qualité de nos espaces publics. Je le regrette vivement.

Enfin, dans un contexte où la voix des citoyens s'exprime de façon récurrente et de plus en plus forte, il faudra renforcer la concertation citoyenne pour que les projets soient compris et partagés, à travers ce nouvel « élan ». ■

TRAVAUX
DÉMOLITION
TERRASSEMENT



**79 à 83 rue des Cloviers
95100 Argenteuil
01 39 81 66 17**



Parole d'élus

LA RURALITÉ, GRANDE OUBLIÉE DE LA LOI ELAN

L'esprit de la loi NOTRe continue de sévir. A nouveau l'idéologie du plus gros, du plus grand, s'impose. C'est le règne du « big is beautiful ». Le monde métropolitain règne en maître de haut en bas des territoires. Le rouleau compresseur de la concentration urbaine et technocratique avance doucement, mais sûrement. Toutes les lois vont dans le même sens : œuvrer à la fin de la ruralité et au développement de la désertification. Tout le tissu social de nos campagnes se détricote peu à peu.

LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS AUX ABONNÉS ABSENTS

La loi ELAN prévoit l'amélioration du cadre de vie, dont l'une des mesures est « de nouveaux outils pour rénover les centres-villes dégradés des villes moyennes ». Pourquoi ignorer les centres-bourgs de nos petites villes qui structurent le maillage des territoires ruraux en regroupant des services de proximité ? C'est dans ces petites villes que le Département a souvent installé ses collèges et ses EPHAD. C'est là encore que se sont récemment développés les maisons de santé et de maisons de services au public, les équipements culturels et sportifs, le bureau de poste principal, le corps de sapeurs-pompiers, les marchés, et les commerces de proximité. Ils animent généralement les fameuses communes XXL, auxquelles ils appartiennent et où nos communes perdent un peu de leur identité et ont de moins en moins voix au chapitre. Ces centre-bourgs constituent les centres de vie de nos territoires ruraux. Or, ils ont besoin de moderniser leurs commerces et leurs services face au développement du commerce en ligne, de s'embellir pour renforcer leur attractivité, de moderniser les anciens logements devenus parfois insalubres ou abandonnés. La France rurale a besoin de répondre aux attentes de nouvelles populations, notamment les jeunes ménages. Un nouveau modèle de développement doit être peu à peu élaboré au niveau de nos centres-bourgs. Une fois de plus, le Parlement se montre indifférent à l'avenir de la ruralité.

Le primat des forts ne doit pas conduire à délaisser les plus fragiles. Il y a un niveau approprié pour tout. Mais, une fois de plus, pour les centres-bourgs, il faut donner priorité à la proximité, inspirés par une connaissance réelle des réalités et des besoins des communes, qui restent une indispensable instance de proximité.



Par Claude Térouinard

Conseiller communautaire de la Communauté
de communes du Grand Châteaudun
Président du Conseil départemental
d'Eure-et-Loir
Vice-président du MNEL



Le 6 mars 2018, Claude Térouinard, accompagné de François Bonneau, président de la Région Centre-Val de Loire, rencontre Agnès Buzyn, ministre des Solidarités et de la Santé, pour évoquer la désertification médicale.

Sans des centres-bourgs forts et vivants, les communautés de communes XXL se dévitaliseront peu à peu et risqueront à terme d'être abordés par la communauté d'agglomération la plus proche. Pourquoi la loi ELAN les a-t-elle ignorés ?

LA RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL INQUIÈTE LES MAIRES

Est-ce la fin des petits offices municipaux ? Là encore, la grande taille devient la référence absolue ? Le ministère de la Cohésion des territoires estime que c'est une question d'efficacité. Je cite en exemple « certains élus locaux qui doivent faire face à une vingtaine d'organismes sur leur territoire ». Dès lors, le texte prévoit que les rapprochements d'organismes HLM se feront sous forme de « fusion » ou « d'adossement à des groupes d'organismes intégrant des fonctions clés. La taille d'autonomie d'un bailleur isolé devait être portée à 15 000 logements, ce que le Sénat, meilleur connaisseur des réalités locales, a réussi à ramener à 12 000 logements. Les offices publics de l'habitat rattachés à un même EPCI doivent obligatoirement fusionner. Qui sait si ces regroupements ne préparent pas le transfert de toute la compétence logement aux Régions, conformément à la volonté de recentralisation, fondement de la nouvelle politique de l'État ?

Les EPCI, partenaires actifs de cette politique, estiment évidemment être l'échelle pertinente face à des communes de plus en plus étranglées financièrement et noyées dans d'énormes EPCI. N'oublions jamais que la France est le pays de la diversité.

La revue « Maires de France » résume bien le principal reproche que l'on peut faire dans ce domaine à la loi « ELAN ». « De fait, tout se passe comme si le projet de loi voyait le logement avant tout comme un capital à valoriser par le biais des ventes et des regroupements, remettant en cause le modèle du logement social et oubliant la diversité des territoires. »

Une fois de plus, la relation de proximité traditionnelle entre les populations et leurs maires est particulièrement mise à mal. C'est une orientation dangereuse au moment où la crise économique, sociale et culturelle rend plus que jamais nécessaire la pratique de liens forts et de rapports humains avec les élus locaux « à portée d'engueulade ».

Le maire rural reste le meilleur rempart de la démocratie face à la montée du populisme. Il mérite notre entier soutien et la solidarité de tous. ■



« N'oublions jamais que la France est le pays de la diversité »

Regard d'expert

PRODUCTION EN BAISSSE, PRIX EN HAUSSE... À QUAND UN VRAI PLAN LOGEMENT MONSIEUR LE PRÉSIDENT ?

Monsieur le président de la République,
Monsieur le Premier ministre,

Vous nous aviez promis un véritable choc de l'offre, plus de logements moins chers. Le compte n'y est pas. De loin. Et si votre gouvernement ne corrige pas très rapidement les choix faits en matière de logement, d'ici 20 ans, plus de 10 millions de personnes n'auront pas accès à un logement décent ou adapté et pour certains pas de logement du tout !

Une fois de plus, quelques mesures auront cassé un marché du logement qui se portait presque bien : en 2018, le seul des 400.000 logements construits va être franchi... nettement à la baisse.

Au moment où la France est confrontée à un besoin historique de logements et doit répondre à des défis multiples.

Démographique d'abord : d'ici 2040, nous serons 7 millions d'habitants de plus.

Sociétal : les personnes vivant seules vont représenter deux tiers de cette croissance, et plus de 45 % de la population.

Générationnel : l'allongement de la vie renverse aussi les équilibres du logement et du vivre-ensemble.

Culturel : mobilité professionnelle et diversité familiale, nouveaux usages transforment les besoins. Le logement n'est pas un objet. Il est au cœur du parcours de vie. Il ne peut se penser que dans la Ville, dans la Société, pour l'ensemble des populations, qu'elles soient urbaines ou rurales !

Or, une fois encore, alors que le logement rapporte toujours plus à l'État – 35 milliards d'euros d'excédent l'an passé – votre gouvernement, à Bercy, a privilégié une vision comptable, oubliant les gens, d'abord les plus modestes, leurs besoins, le vivre-ensemble.

Son postulat de base – « un choc de l'offre fera baisser les prix » – est tout simplement faux. C'est ignorer qu'en France les capacités d'emprunt des ménages sont liées à leurs capacités de remboursement. Notre système est protecteur et vertueux. Mais il implique que le prix des logements soit accessible pour les acheteurs ; s'il ne l'est pas, il n'y a pas d'acheteurs ; et, s'il n'y a pas d'acheteurs, les opérateurs ne lancent pas de constructions.

La priorité est de faire baisser le prix du logement. Cela suppose de s'attaquer de front aux causes profondes : le poids de la fiscalité et le prix du foncier.

La première pèse pour 40 % du prix. L'immobilier en France est en effet plus taxé qu'ailleurs : à l'achat, à l'usage, à la détention, à la transmission ! C'est l'État qui vit sur le logement des Français. Pas l'inverse ! Et ce, toujours plus : 4 milliards d'euros de taxes de plus entre 2016 et 2017. Il est temps de lancer un programme pluriannuel de désintoxication fiscale et réglementaire.

La seconde – le prix du foncier – a été multipliée par quatre en dix ans. Ainsi, en zone dense, les communes, logiquement, vendent cher les terrains afin de financer leurs investissements. La solution ? Encadrer le prix des terrains, osier la densité et, quand la situation le justifie, imposer – non plus une hauteur maximum – mais une hauteur minimum pour le bâti. Ainsi, nous économiserons notre sol, diminuerons les prix des logements, sans compromis sur l'esthétique de l'architecture, tout en finançant mieux les communes. Nous proposons des pistes et des mesures.

Il faut créer un choc d'intensité : la ville intense est vie, partage, diversité, richesse, inclusion, écologie, économie.

Dans un plan sincère, Nexity, et probablement d'autres acteurs, serait prêt à maîtriser les prix comme cela se pratique dans nombre d'opérations concertées. La ville n'est pas seulement le lieu d'application des politiques publiques, elle en est la matrice.

Monsieur le président de la République, Monsieur le Premier ministre, il est désormais plus que temps de s'attaquer à la racine du problème : le prix du logement. Pour que chaque Français puisse trouver un toit adapté et abordable.

Alain Dinin,
Président-Directeur général de Nexity



Suivez-nous sur Twitter @Nexity et rejoignez le débat de société #agissonspourlelogement

Sources et propositions détaillées sur www.agissonspourlelogement.nexity.fr

Le leader des résidences urbaines avec services

La résidence services seniors
Villa Sénart à Moissy-Cramayel



GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PROMOTEUR  GESTIONNAIRE - EXPLOITANT

Présent sur tous
les marchés locatifs :

- Plus de **29** ans d'expertise
- Plus de **31 000** logements
gérés et en construction
- Plus de **21 000** investisseurs
privés
- Plus de **250** résidences
dans toute la France

Residhome
Appart'hôtel


RELAISPA
★★★★

Les Estudines

Séjours & Affaires
Appart'hôtel


LES GIRANDIÈRES
Résidences Services Seniors

Victoria
PALAZZO
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

Renseignements immédiats : 01 53 23 25 95 - www.reside-etudes-invest.com

rgcgroup paris - Mars 2018 - Document non contractuel. Illustrations selon l'inspiration de l'artiste
Groupe Réside Études - RCS PARIS 8350902102 - Capital social : 20 000 000 €

yvelines-infos.fr

l'actualité près de chez vous



Emploi, économie, social, culture, loisirs...
Rendez-vous sur le site d'infos des Yvelines.



Yvelines
Le Département

yvelines.fr

