

Logement : Macron attend les propositions des élus en matière de décentralisation

La Tribune - 13/02/2023



Les ministres Christophe Béchu (Transition écologique et Cohésion des territoires), Dominique Faure (Collectivités locales) et Olivier Klein (Ville et Logement) reçoivent, ce 14 février, les cinq plus grandes associations d'élus pour parler décentralisation et politique du logement. Quitte à faire doublon avec le Conseil national de la refondation (CNR) dédié au Logement ? Décryptage.

C'est une promesse du président-candidat qui est en passe d'être suivie d'effets : un « *acte fort* » de décentralisation de la compétence logement aux intercommunalités et aux communes en leur donnant les compétences et les moyens qui vont avec. « *L'idée consiste à donner les moyens financiers en délocalisant les aides et subventions au niveau de l'intercommunalité. Son dimensionnement fait qu'elle est plus à même que la commune de gérer les problèmes de plan local d'urbanisme, de mobilité, de localisation des logements, des infrastructures, des bureaux et des commerces* » expliquait, à *La Tribune*, lors de la campagne, Xavier Lépine, référent « logement » d'Emmanuel Macron.

Convaincre les élus

Réélu, le chef de l'Etat vient de missionner trois de ses ministres pour qu'ils reçoivent, ce 14 février à 10h45, les cinq plus grandes associations d'élus. A l'hôtel de Roquelaure, Christophe Béchu (Transition écologique et Cohésion des territoires), Dominique Faure (Collectivités locales) et Olivier Klein (Ville et Logement) adopteront « *une posture d'écoute et d'échange* » avec les cinq plus grandes associations d'élus - l'assemblée des départements de France (ADF), l'association des maires de France (AMF), France urbaine (grandes villes et métropoles), Intercommunalités de France et Régions de France.

« *L'idée n'est pas d'arriver avec un canevas tout-fait ou de se cantonner à tel ou tel élément* », explique-t-on chez Christophe Béchu, « *mais de s'assurer que les élus locaux soient associés aux choix que le gouvernement fait* », ajoute-t-on chez Dominique Faure.

« *Nous voulons identifier la manière d'être le plus efficace possible en réfléchissant aux meilleures solutions* », enchaîne-t-on chez Olivier Klein.

Un doublon avec le Conseil national de la refondation (CNR) logement ?

Et pour cause : la construction neuve est en panne et la rénovation de l'existant patine, sans parler des impératifs de sobriété foncière (ZAN) et d'adaptation des collectivités locales au dérèglement climatique. Pour le gouvernement Borne, qui décline l'« Agenda territorial » voulu par la Première ministre, il s'agit donc d'« *expliquer et [de] proposer une méthode cohérente avec ces grands objectifs* ».

Il n'empêche : un tel rendez-vous risque de faire doublon avec le Conseil national de la refondation (CNR) dédié au logement qui traite justement de ces questions de « pouvoir de vivre », de « construire plus » et d'« habitat durable ». « *L'un alimente l'autre. La réunion de demain vise à exposer les enjeux et à trouver les meilleurs moyens d'y parvenir* », rétorque le cabinet d'Olivier Klein.

Aujourd'hui, le maire détient le pouvoir de délivrer, ou non, un permis de construire, de même qu'il lui revient de définir et d'appliquer un plan local d'urbanisme (PLU), tout comme l'intercommunalité élabore et vote un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). En revanche, ni l'un ni l'autre ne possèdent les aides à la pierre, à la rénovation, à l'hébergement ou le droit au logement opposable (DALO). L'histoire ne dit pas non plus si demain le maire décidera encore de l'octroi ou non du permis de construire, ou si la décision se prendra au niveau de l'intercommunalité.

Les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) vantées par les intercos et les métropoles

Toujours est-il que sans attendre cet échange, l'association qui représente les intercommunalités mise beaucoup sur le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH). Introduite par la dernière loi de décentralisation (« 3DS ») de 2022, l'AOH est considérée par l'association Intercommunalités de France comme « *un marchepied pour amplifier le mouvement de territorialisation des politiques de l'habitat, déjà engagé depuis de nombreuses années avec l'essor des programmes locaux de l'habitat, les délégations des aides à la pierre, les plans de gestion de la*

demande et le partenariat quotidien avec les opérateurs ».

Son président (LR) Sébastien Martin, qui sera présent à la réunion, propose ainsi de « *renforcer et élargir les capacités d'action des autorités organisatrices de l'habitat (AOH) d'un point de vue réglementaire* », de « *renforcer la capacité d'action des AOH dans l'accompagnement à la rénovation thermique des logements et à leur adaptation au vieillissement de la population* », ou encore d'« *identifier des moyens financiers dédiés pour accompagner cette décentralisation, dès lors que certaines compétences auront été transférées aux collectivités* ».

Des AOH qui existent déjà à Rennes Métropoles et Brest Métropole et que les grandes villes, agglomérations et métropoles appellent à renforcer. « *Qu'elles soient demain reconnues compétentes dans la gestion des zonages, des crédits de la transition énergétique sur leur territoire mais aussi sur la police de l'habitat insalubre ou la régulation des meublés touristiques* », exhortent les édiles de France urbaine. « *Il conviendra dès lors de réfléchir à leur financement pour rendre le dispositif plus attractif* », poursuit-on du côté de l'association d'élus.

Une réunion le 16 à Bercy avec les banques

Cette dernière sera, justement, représentée le 14 par Nathalie Appéré, maire (PS) de Rennes, présidente de Rennes Métropole et ex-présidente de l'Agence nationale de habitat (ANAH). Elle y plaidera sans doute pour « *un choc de simplification et de proximité en matière de gouvernance des politiques de logement* ». « *La gouvernance doit être locale pour gagner en proximité et efficacité ; la simplification nécessaire doit aussi passer par la territorialisation des politiques nationales,* », a l'habitude de répéter France urbaine.

L'association des maires ruraux (AMRF) regrette, elle, de ne pas avoir été invitée à cette première édition. Son directeur général Cédric Szabo défend par exemple l'instauration à la demande du conseil municipal d'une taxe d'habitation sur les logements vacants « *progressive et réellement contraignante à l'égard des propriétaires* ». « *Il y aura une deuxième série [de rendez-vous] avec l'AMRF, les élus de montagne (ANEM), du littoral (ANEL), les petites villes (APVF) et les villes moyennes (Villes de France). Toute association ou structure qui en émet la volonté sera bien évidemment la bienvenue* », réplique le cabinet de Dominique Faure (Collectivités locales).

Il est, enfin, trop tôt pour donner une date du véhicule législatif ou réglementaire qui suivra de tels débats. D'autant que, selon nos informations, le cabinet d'Olivier Klein travaille déjà à un texte pour le printemps, notamment pour éviter que les passoires thermiques, interdites à la location aux horizons 2023, 2025, 2028 et 2034, se retrouvent disponibles sur les plateformes de tourisme. Sur ce sujet, le ministre du Logement et son collègue Bruno Le Maire recevront, à Bercy le 16 janvier, les banques pour régler la question du financement du reste à charge de la rénovation dans les copropriétés.

Gouvernement , Immobilier résidentiel , Conjoncture

© Droits réservés. Document exclusivement à usage interne et personnel - BNP Paribas Real Estate