

RENCONTRE-DEBAT DES ATELIERS DE LA DECENTRALISATION EN RHÔNE-ALPES

2 juin 2006

SOMMAIRE

Un partenariat plébiscité	1
La mise en oeuvre de la délégation des aides à la pierre en Rhône-Alpes	2
Comment s'articulent stratégie patrimoniale et politique locale du délégataire	3
Et demain, le conventionnement global ?	5
La mise en oeuvre des politiques : quels leviers pour le délégataire ?	7
Conclusion....	10

UN PARTENARIAT PLEBISCITE GEORGES BULLION, PRESIDENT DE L'ARRA



“Ce partenariat que nous défendons se veut à la fois ambitieux, transparent, efficace et vivace.”
Georges Bullion

En 2004, la loi “Libertés et Responsabilités Locales” a redistribué les cartes au sein du triptyque Etat-collectivités-opérateurs. D'un dispositif institutionnel réglementé pour l'essentiel au niveau national, nous sommes passés à un système contractuel plus ancré sur les réalités locales. Nous avons toujours défendu une mise en œuvre de la politique locale de l'habitat au niveau le plus pertinent, agglomération ou département, avec un rôle décisif pour la collectivité locale et un Etat garant de la solidarité nationale, notamment à travers l'évolution des barèmes de l'APL.

Suite à la loi "Libertés et Responsabilités Locales", l'Union Sociale pour l'Habitat a signé avec les associations d'élus une déclaration commune pour souligner nos intérêts convergents en matière de politique locale de l'habitat. Dans le même temps, l'ARRA a proposé à ses partenaires la création des "Ateliers de la décentralisation" pour répondre à un objectif professionnel stratégique : sensibiliser les collectivités locales au rôle que les organismes d'Hlm peuvent et doivent jouer dans la mise en œuvre de la décentralisation. Ce qui signifie : pédagogie, écoute réciproque, vocabulaire et référentiel communs, pour mieux se comprendre et construire un partenariat apte à défendre la cause du logement social.

Ce partenariat que nous défendons se veut à la fois ambitieux, transparent, efficace et vivace.

Ambitieux : pour mobiliser, il faut un projet. S'occuper des populations modestes dans le sens de l'intérêt général est une cause qui mérite d'être défendue.

Transparent : pas de partenariat sans explications préalables, sans prise en compte des contraintes des autres, sans respect pour autrui.

Efficace : c'est trouver des solutions en termes de procédures simplifiées. Les délégataires doivent être des guichets uniques pour le financement du logement social.

Et vivace : le partenariat doit être enraciné profondément pour supporter les conflits conjoncturels ou mineurs et aller à l'essentiel.

C'est ce type de partenariat que nous défendons avec les membres des "Ateliers de la décentralisation", les délégataires actuels ou potentiels, les services de l'Etat, le Conseil Régional, la CDC, le 1 % Logement et les organismes d'Hlm. Notre choix a privilégié une approche technique, professionnelle et non pas politique dans un premier temps. C'est la première étape par rapport à l'enjeu de références communes.

Après dix-huit mois de fonctionnement, ces ateliers ont permis de capitaliser des expériences et des pratiques, d'abord à partir de l'expérience de la Métro, de débattre et d'être en permanence une veille informative sur l'actualité juridique. Aujourd'hui, les membres de l'atelier ont ressenti le besoin d'une telle journée afin de diffuser un peu plus largement le contenu de nos échanges et de nos débats avec un cercle plus large d'organismes d'Hlm, de collectivités locales et de partenaires.

Car aujourd'hui, plus personne ne conteste que nous sommes dans une crise du logement accessible, et qu'au-delà de la volonté politique et des moyens financiers indispensables, il nous faut définir des modalités locales simplifiées de mise en œuvre.

C'est un beau challenge dans un pays encore trop jacobin.

INTRODUCTION

LA MISE EN ŒUVRE DE LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE EN RHÔNE-ALPES



La loi “Libertés et Responsabilités Locales” du 13 août 2004 s'inscrit dans un important mouvement législatif engagé avec la loi de programmation pour la rénovation urbaine du 1er août 2003, puis la loi de Cohésion Sociale du 21 janvier 2005, et la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

En région Rhône-Alpes, six collectivités couvrant au total 40 % de la population régionale ont choisi d'opter pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre :

Dès 2005 :

- la communauté d'agglomération de Grenoble

En 2006 :

- le département de l'Ain
- la communauté urbaine de Lyon
- les communautés d'agglomération de Vienne et de Voiron
- la communauté de communes de l'agglomération d'Annemasse

Spécificité rhônalpine, le Conseil Régional a choisi d'accompagner ce mouvement de territorialisation des moyens des politiques de l'habitat, en confiant aux délégataires la gestion des aides de la Région.

Si ces délégations portent sur des volumes de production très variés (de 60 à 2 050 logements locatifs par an selon les territoires), tous les délégataires s'engagent financièrement de façon soutenue : leurs enveloppes financières destinées à accompagner la production de l'offre de logements sociaux publics représentent deux à trois fois celles de l'Etat.

Les délégataires ont également le souhait, à plus ou moins court terme (Grand Lyon et agglomération de Grenoble), d'adapter les barèmes locaux des aides de l'Etat, celui d'Annemasse étant déjà adapté.

Les objectifs de production des délégataires sont territorialisés, par commune ou par secteur (Ain, Grand Lyon), et seront suivis dans le cadre d'un dispositif d'observation dédié, ainsi qu'au travers des instances de régulation des PLH.

Tous les délégataires ont opté pour une durée de convention de 6 ans, à l'exception du Grand Lyon (3 ans) dont le PLH n'était pas encore adopté lors de la signature de la convention.

L'instruction des dossiers s'effectue le plus souvent par une mise à disposition des services des DDE, à l'exception de l'agglomération de Grenoble pour le parc public, et du Conseil Général de l'Ain pour le parc privé.



LA LOGIQUE DE CONTRACTUALISATION

SEQUENCE 1 : COMMENT S'ARTICULENT STRATEGIE PATRIMONIALE ET POLITIQUE LOCALE DU DELEGATAIRE ?

Si la délégation a permis d'affirmer le rôle de chef de file de la collectivité délégataire dans la mise en œuvre de la politique du logement, elle s'est aussi accompagnée d'une généralisation des outils de contractualisation accentuant la responsabilité des organismes d'Hlm dans la résorption de la crise du logement et dans la recherche d'une cohérence entre les différents niveaux de contrats et leur propre stratégie patrimoniale.

PLH ET PSP, DEUX OUTILS STRATÉGIQUES, DEUX OUTILS COMPLÉMENTAIRES

PLH et PSP : deux outils stratégiques

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :
 - cadre de référence à l'échelle du territoire communautaire
 - expression de la stratégie de la collectivité pour six ans minimum
- Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) :
 - document stratégique à l'échelle du patrimoine de l'organisme
 - définissant à moyen terme les interventions sur le parc existant et les volontés de développement

PLH et PSP : deux outils complémentaires

- Documents de même nature mais avec des "points faibles" :
- PLH : peu précis, peu territorialisés (enjeu = opérationnalité)
 - PSP : peu "exploités" dans l'élaboration de la politique locale (enjeu=parc existant) et encore insuffisamment tournés vers le développement
 - Limites au dialogue : déclinaisons territoriales différentes et échelonnement de leur élaboration

Antérieurs à la loi Libertés et Responsabilités Locales, les contrats de plan entre le Grand Lyon et ses 3 offices communautaires (OPAC du Grand Lyon, OPAC de Villeurbanne et Office de Saint-Priest) comptent parmi les formes les plus abouties de partenariat entre collectivités et organismes d'Hlm.

Depuis 2006 et sous une forme allégée, la contractualisation a également été étendue aux ESH, permettant ainsi de traduire les attendus locaux de la nouvelle gouvernance des ESH au-delà de la participation au Conseil d'Administration des élus locaux.

Le contrat de plan : une véritable pièce maîtresse dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et de la politique patrimoniale de l'organisme.

Supports des lignes globales de financement pluriannuelles (LGFP) de la Caisse des Dépôts et Consignations, développés dès 2003 sur le Grand Lyon, les contrats de plan structurent également la mise en place des financements de l'organisme en assouplissant sa gestion de trésorerie et en simplifiant la garantie des emprunts, désormais unique ou partagée sur une seule ligne d'emprunt.

Les engagements de l'organisme portent sur le développement et l'adaptation de

son parc, la politique sociale et la maîtrise de l'exploitation. En contrepartie, le Grand Lyon apporte son soutien financier, sous la forme d'une dotation en capital ajustée sur un principe de subsidiarité par rapport aux fonds propres réellement dégagés par l'exploitation. Le montant global prévisionnel de la dotation du Grand Lyon s'élève à 35 millions d'euros pour les trois Offices sur la durée des contrats (2006-2008) et représente 21 % des besoins en fonds propres des ces trois organismes.

Conclusion

La réussite et la solidité de ce partenariat résultent :

- d'une étroite collaboration avec tous les services de l'organisme dans la phase d'élaboration ;
- d'une objectivation des relations entre le Grand Lyon et ses Offices communautaires, vecteurs privilégiés de la politique de l'habitat ;
- de la transparence et du consensus avec le Grand Lyon ;
- de la pérennité du partenariat financier.

PAROLES DE...

“Travail en transparence”, “acculturation”, “formation” : les maîtres-mots du débat sur la contractualisation

Patrice ROLAND, Directeur Général d'HMF, rappelle l'importance pour les ESH de la réforme de la gouvernance. L'affirmation de l'actionnaire de référence et l'intégration des représentants des locataires et des collectivités locales, ont conduit à rechercher un nouvel équilibre. Les ESH sont aujourd'hui "en ordre de marche" pour travailler en transparence avec les collectivités locales et s'engager dans la voie de la contractualisation. Les organismes attendent également des collectivités un rôle de conseil.

Face à la crise du logement, rappelée par **Daniel FAYET**, Conseiller technique de Louis Lévêque, Adjoint au logement et à la politique de la Ville de Lyon, la contractualisation s'inscrit également dans un contexte de renforcement de l'effort de production qui pose l'enjeu d'acculturation des collectivités, non seulement sur le plan technique, mais aussi sur le plan politique.

Si **Hubert LEGEAY**, Directeur Général de l'OPAC de Chambéry, s'interroge sur les moyens de progresser rapidement dans une culture commune pour répondre au projet politique, **Florence HANFF**, Adjointe au logement à la Ville de Grenoble, considère que les élus administrateurs doivent aussi se former sur le sujet complexe du financement du logement, les Conseils d'Administration devant aussi jouer ce rôle de formation.

Au-delà de l'effort de production encouragé dans cette contractualisation, **Daniel FAYET** souligne l'intérêt de ce partenariat dans la place qu'il accorde au parc existant et aux objectifs de maintenance et d'amélioration.

SEQUENCE 2 : **ET DEMAIN, LE CONVENTIONNEMENT GLOBAL ?**

Issu des expérimentations dites de "nouveau conventionnement" réalisées grâce à l'accord cadre de décembre 1997 entre l'Etat et l'Union Hlm, le conventionnement global prévu par la loi Libertés et Responsabilités Locales constitue une déclinaison contractuelle du plan stratégique de patrimoine.

Signé pour une durée de 6 ans entre l'Etat et l'organisme, après avis du ou des délégataires, le conventionnement global est un contrat dans lequel l'organisme réorganise la distribution des loyers plafonds, non plus en fonction des financements d'origine, mais bien en fonction du niveau de service rendu des ensembles immobiliers. Le conventionnement global prévoit également la définition des engagements de l'organisme en termes de politique d'investissement, de politique sociale et de qualité de service.

PAROLES DE...

Avant la parution du décret d'application du texte de loi sur le conventionnement global, les membres des ateliers de la décentralisation ont souhaité échanger et capitaliser à partir de l'expérimentation du nouveau conventionnement conduite par sept bailleurs rhônalpins à partir de 1999. L'OPAC 38 et l'OPAC de Villeurbanne ont ainsi livré les enseignements de cette expérience, sur laquelle la DDE du Rhône s'est également prononcée dans le cadre d'une approche plus macro économique.

Un préalable au conventionnement global : la prise en compte des stratégies patrimoniales et des enjeux de mixité sociale

Dans un cadre de concertation renforcée avec les locataires et les délégataires, la démarche de conventionnement global doit s'articuler autour de trois niveaux : la politique patrimoniale, la politique des loyers et la politique sociale.

Un risque d'accentuation des logiques de ségrégation socio spatiale ? Une crainte au cœur des préoccupations des collectivités locales

Pour **Michel ROUGE**, il faut impérativement s'assurer que le niveau d'attractivité relatif des quartiers, classés dans une logique de marché, ne conduise pas à une exclusion des demandeurs de logement en raison d'une différenciation trop forte des loyers.

La Ville de Lyon est à la fois intéressée et interrogative, et souhaite que le conventionnement global soit réalisé avec beaucoup de précaution, en associant les élus et les locataires, et en préservant l'accès à des ménages à faibles ressources dans des résidences et des quartiers attractifs. Dans un contexte d'accroissement de la précarité des ménages, l'objectif d'accessibilité sociale assigné au conventionnement global reste primordial.

En outre, **Florence HANFF** a très directement alerté l'assemblée sur le lien entre les loyers et l'occupation sociale du parc : "quand les loyers sont faibles, on spécialise le parc". D'où l'impérieuse nécessité de croiser les résultats de l'enquête sur l'occupation sociale du parc avec la réflexion sur le conventionnement global, pour éviter des effets de spécialisation regrettables et contraires aux objectifs de mixité sociale.

PAROLES DE...

Un enjeu de taille : le creusement des écarts entre la politique locative des organismes et la solvabilisation des locataires

Egalement acteur de cette expérimentation du nouveau conventionnement, ACTIS, par la voix de son Directeur Général, **Jean-François LAPIERE**, en tire un bilan positif mais s'interroge très fortement sur la capacité à offrir un bas de quittance admissible dans le neuf avec une référence de loyer APL inférieure au PLUS.

Georges BULLION a rappelé que l'on a tendance à mélanger la remise en ordre des loyers plafonds avec l'évolution des loyers pratiqués. Le conventionnement global est simplement une remise en ordre technique d'un loyer plafond issu du financement initial de l'opération, et donc parfaitement inéquitable, vers un nouveau loyer qui va découler naturellement de la qualité du service rendu. L'évolution des loyers pratiqués, à l'intérieur des nouveaux loyers plafonds, est une autre question.

Réactions de Guy POTIN

“

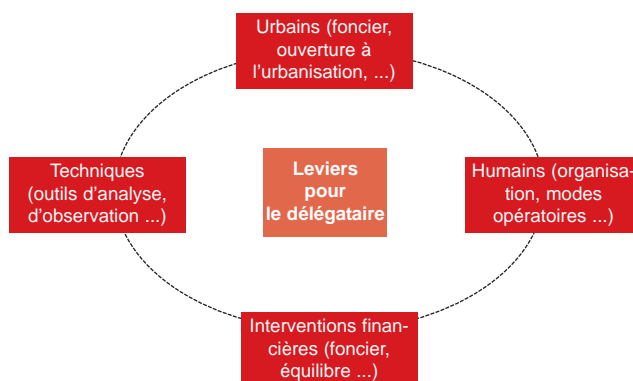
Dans le domaine de l'habitat, qui n'est plus considéré comme un sujet convenu, on a toujours à apprendre de ce qui se passe sur les autres territoires. Aujourd'hui plus que jamais l'autorité responsable pour l'habitat, c'est le local.

Dans le territoire de Rennes Métropole, tous les organismes ont les mêmes droits, en termes d'aides à l'équilibre ou de mise à disposition de charges foncières, et les mêmes obligations. Il faut faire face à la contradiction entre la décentralisation (PLH) et la recentralisation (plan de cohésion sociale).

Rennes se lance dans le conventionnement global dans un objectif de mixité sociale, d'accessibilité de l'ensemble de la population à l'ensemble du parc.”

LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES : QUELS LEVIERS POUR LE DELEGATAIRE ?

Si elle permet à la collectivité d'avoir plus de possibilités pour répondre à la demande de logements, la délégation est toujours complexe à mettre en place. La coopération interdélégitaire semble donc nécessaire.



Les six délégataires rhônalpins ont exprimé, de manière univoque, leur volonté de mise en œuvre d'un travail interdélégitaire en vue de capitaliser outils et leviers, pour plus d'efficacité.

Une problématique à résoudre : produire plus en prenant en compte les contraintes économiques et opérationnelles des bailleurs

Dans le cadre de leur prise de compétence, les délégataires ont développé différents outils. La question du financement et celle du foncier sont notamment au cœur de leur préoccupation.

Ainsi, la Métro a simultanément renforcé son système d'aide au logement social et réorganisé le mode d'instruction, à travers une procédure de guichet unique visant à simplifier l'étape du financement.

Les bailleurs sociaux ont d'ores et déjà pu tirer des conséquences positives de la délégation. Cet effort vers la simplification est appréciable pour des bailleurs dont le métier est de plus en plus complexe.

La procédure de Guichet Unique de la Métro

Face à la crise du foncier, les délégataires cherchent tous des leviers d'action. Ils ont élaboré des systèmes d'aides multiples, démontrant la difficulté d'intervention sur le sujet et l'acuité du sujet foncier en Rhône-Alpes : du portage foncier, avec ou sans décote, à l'investissement foncier direct (Grand Lyon).

La Métro, première collectivité régionale à prendre la délégation, a élaboré une procédure d'instruction du dossier de demande de financement permettant, en un mois et à travers une réunion par semaine, d'instruire le dossier en l'ayant présenté au Comité Technique des Financeurs (CTF). Suite à l'avis du CTF, la Métro prend une décision de financement unique pour le compte de l'Etat, de la Région et pour son propre compte.

Les engagements financiers du Grand Lyon

Le Grand Lyon prévoit d'investir en 2007 et 2008 31 millions d'euros (contre 11 millions d'euros pour l'Etat) pour atteindre son objectif de production de logements sociaux (50 % de PLUS/PLAI,

27 % de PLS, 23 % de logements ANRU). Parmi ces 31 millions d'euros, plus de 7 millions d'euros sont consacrés aux dépenses d'action foncière sur ces deux années.

Plusieurs études sur le foncier sont en cours ou déjà réalisées dans le Pays Viennois, le Pays Voironnais et à la Communauté de Communes d'Annemasse.

De son côté, **Michel ROUGE** réclame une aide nationale plus importante quant aux questions de disponibilités du foncier, des règles de production des logements sociaux... qui permettraient une prise de compétence plus simple et plus efficace.

Le Conseil Général de l'Ain : un délégataire atypique qui aborde la délégation par l'entrée sociale

Pour le Département de l'Ain, territoire rural, en forte croissance économique et démographique, la crise du logement est le premier problème social. Dans ce contexte, l'implication du département était nécessaire pour peser dans la région. En outre, la loi ayant confirmé le rôle du département dans le champ du social, le Conseil Général aborde le logement par cette entrée.

Il s'est donné comme objectif de développer une offre en construction neuve et en acquisition améliorée destinées aux familles à faible revenu. Le Conseil Général vise également à coordonner politique du logement et politique d'accompagnement des personnes handicapées.

PAROLES DE...

Une coopération qui doit aller au-delà des frontières, au-delà des délégataires :

Mais la délégation doit dépasser les frontières de l'EPCI pour s'articuler aux franges de l'agglomération et conduire une politique à une échelle plus pertinente, celle du bassin d'habitat, explique **Michel ROUGE**.

Florence HANFF ajoute que dans l'exercice de la délégation, l'articulation des compétences d'agglomération avec celles des villes constitue aussi un enjeu de taille.

Délégataires comme élus du territoire de la délégation s'accordent donc sur l'importance d'échanger à la fois au-delà des frontières de la délégation et avec les différents acteurs du territoire de la délégation.

Ainsi, le Grand Lyon n'hésite pas à solliciter les organismes afin qu'ils s'engagent avec la collectivité, de manière proactive.

La recherche d'outils efficaces, dans le cadre de leur prise de compétence, amène les délégataires à réclamer un travail en toute transparence et une culture commune, rassemblant techniciens, élus des différentes collectivités, mais également bailleurs et partenaires nationaux.

Réactions de Guy POTIN



Tout tourne autour des questions qui viennent d'être posées : est-ce que la délégation sert à quelque chose ? Qu'est-ce que cela a produit chez les plus anciens délégataires ?

Sur Rennes, l'intervention dans l'habitat est très ancienne puisqu'elle date de 1977 et le premier exercice de délégation ou de sub-délégation date de 1983 avec la première politique locale de l'habitat.

On peut donc dire que cela sert, mais cela n'empêche pas les crises immobilières.

Autre difficulté : en ce qui concerne l'état du parc social sur Rennes, nous sommes obligés de nous battre avec l'ANRU pour qu'elle considère que notre politique est une politique de renouvellement urbain en continu et qu'elle accepte de financer non pas de la démolition, mais notre politique. Cela a été difficile mais on a réussi à le faire. Pour nous, le renouvellement urbain et la mixité ne passent pas par la démolition des logements, mais par la poursuite de leur maintien dans le marché, par de la construction nouvelle qui amènerait de la diversité et par les transports puisque, d'ici 15 ans, le métro ira jusqu'aux 5 ZUS.

Sur les plus récentes délégations, Rennes Métropole fait partie des 16 premiers signataires et c'est peut-être un des seuls à avoir une délégation inférieure de 42 % à sa demande alors que sa réalisation est de 58 % supérieure à sa délégation.

De même, pour rester dans les comparaisons, en matière d'aides à la pierre - soit le foncier, l'équilibre des opérations et la réhabilitation hors ANAH dont les crédits ne sont pas consommés sur Rennes, étant donné les prix de l'immobilier et des loyers - l'Etat contribue à hauteur de 3,2 millions d'euros, contre 30 millions d'euros pour Rennes Métropole.

Cette implication forte nous permet des contractualisations fortes, le PLH est contractualisé commune par commune, voté à l'unanimité par tous les conseils municipaux, par 96 % des conseillers municipaux. L'ambition est d'atteindre, dans toutes les communes hors Rennes Métropole, 6 % de constructions nouvelles par an dont 25 % des logements locatifs sociaux et 25 % de logements intermédiaires. Cela se fait forcément dans un rapport de contractualisation avec les communes, car en tant que communauté d'agglomération, si on a le droit d'émettre une politique, ce sont les communes qui ont le pouvoir de la mettre en œuvre.

L'implication financière de la communauté d'agglomération lui donne cette légitimité. La délégation des crédits de l'Etat renforce encore cette légitimité, notamment vis-à-vis des organismes.

Rennes Métropole se pose comme une collectivité responsable de ses ambitions en matière de logements. C'est Rennes Métropole qui fait l'instance de la régulation vis-à-vis des organismes. Malheureusement, ce n'est pas un guichet unique. Bien qu'on ait une région et un département qui se lancent dans des politiques volontaristes en matière d'habitat, ils veulent, en tant que politiques, que cela soit visible et lisible, ce qui n'est pas le propre du guichet unique.

Comme Michel Rouge, je pense qu'il faut avoir l'ambition d'efficacité et de simplicité, de cohérence avec le projet politique, de renforcement des partenariats avec les organismes, mais également avec les communes.

Malgré l'inéluctabilité de la décentralisation totale, Rennes Métropole souhaite que l'Etat reste un Etat fort, notamment à travers la fiscalité et l'APL, que l'Etat amène des obligations en termes de solidarité, mais également qu'il continue à donner un peu de subventions car, avec une petite subvention, on peut la diviser en 2 ou en 3 tandis qu'un accord fiscal, on ne le divise pas en 2 ou en 3. Au moins, avec presque rien, on peut faire trois fois rien.

Les organismes doivent fixer entre eux une gestion déontologique et intelligente de la concurrence.

Il n'y a pas de bon échelon de délégation. Cela peut être l'EPCI, le département et, pourquoi pas, la région (Ile-de-France).

La complexité est plus liée au désengagement financier de l'Etat qu'à la décentralisation. Il faut aller chercher de plus en plus d'argent gratuit. Il y a un rodage à faire.

Les organismes ont désormais face à eux des autorités responsables devant les électeurs. Cela amène à des choix parfois impopulaires. Pour son PLH, Rennes Métropole a fait voter une fiscalité additionnelle pour pouvoir financer le PLH, à un moment proche de l'échéance électorale.

CONCLUSION DE LA JOURNÉE PAR GEORGES BULLION

Trois constats sont à souligner :

1. La poursuite des débats avec nos partenaires

On a de la matière pour organiser des ateliers de la décentralisation n°2. Si les ateliers sont volontairement professionnels et techniques, et non politiques, le but n'est pas d'apparaître comme une action de lobbying du mouvement Hlm pour tirer la couverture à lui par rapport à ses partenaires. Si on veut que la DRE, la Région viennent autour de la table, que les collectivités délégataires y restent, il faut qu'on travaille en toute transparence.

2. Le rôle accru des collectivités locales dans la région Rhône-Alpes et dans la région Bretagne

Cette montée en puissance est aujourd'hui inéluctable avec un Etat dont le nouveau rôle à jouer est celui de régulateur, de garant de la solidarité et de la disparité entre les territoires. Dans la région, il y a des collectivités qui ne prennent pas la délégation et sur lesquelles l'Etat a probablement un droit de regard pour qu'il n'y ait pas de laissé pour compte. Il est donc important que l'Etat trouve ce nouveau rôle.

3. Les facteurs clés de succès de la délégation

- **La simplification** (le guichet unique). Même si les règles ne sont pas homogènes, on aura quand même plus de chances de succès grâce à la simplification des procédures, tant que les règles sont

connues. On ne peut pas dépendre d'un agrément annuel donné par le programmeur, Etat ou délégataire. Il faut qu'on soit dans un processus continu d'agrément. A partir du moment où un organisme cherche à maîtriser du foncier, il faut qu'il se tourne vers son délégataire pour avancer pas à pas de façon à ce que, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, l'agrément se concrétise. Mais si on est toujours suspendu à la liste de la programmation acceptée par la DDE ou le délégataire, on aura toujours des effets d'entonnoir en fin d'année.

- **La transparence** : la connaissance des contraintes de l'autre, l'information sur l'information. Mais il existe aussi une limite : la stratégie est confidentielle, propre aux organismes.

- **L'interorganisme**, renforcé par le conventionnement global qui va obliger les organismes à se mettre d'accord sur les grilles de classement des immeubles, malgré le problème de la concurrence entre organismes.

- **Le choix d'un opérateur ne peut pas se faire uniquement sur le prix du foncier** mais également sur la qualité du projet. Il y a un travail de pédagogie à faire, sûrement à travers un mouvement inter-organisme.

Plusieurs risques sont également à relever :

Risque financier de décentralisation totale : l'Etat doit rester le garant de la solidarité nationale, de l'évolution des barèmes de l'APL.

Risque de disparition des aides à la pierre distribuées par l'Etat d'ici 3 à 4 ans :

Les collectivités seraient alors obligées de prendre complètement en charge l'aide à la pierre. C'est un risque majeur à prendre en compte du fait de l'actualité de la crise du logement accessible.

Risque européen :

Si le logement social ne fait pas partie de la directive Bolkenstein, on ne sait pas ce que l'Europe va retenir comme définition

du logement social. Si c'est une définition à l'anglaise du logement pour les plus démunis des plus démunis (soit 20 % de l'activité des bailleurs), nous n'aurons rien gagné.

Risque de disparité entre territoires :

Cela va être compliqué, pour le bailleur, de négocier avec des délégataires différents ou en l'absence de délégataires, avec les services de l'Etat.

RÉFÉRENCES JURIDIQUES ET BIBLIOGRAPHIQUES SUR LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

Références juridiques :

- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.
- Circulaire n°2004-73 du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation en matière d'aides au logement prévues aux articles L.301-3, L.301-5-1, L.301-5-2 et L.321-1-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004.
- Décret n°2005-317 du 04 avril 2005 relatif au programme local de l'habitat.
- Décret n°2005-416 du 03 mai 2005 relatif aux conditions d'attribution des aides à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation de logements.
- Circulaire n° 2005-48 du 29 juillet 2005 relative à l'élaboration des conventions de délégation pour l'attribution des aides au logement prévues aux articles L.301-3, L.301-5-1, L.301-5-2 et L.321-1-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiés par la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- Décret n° 2005-1373 du 27 octobre 2005 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Références bibliographiques :

- La délégation des aides à la pierre, outil de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, Cahier d'actualités habitat n°101, Délégation à l'action professionnelle de l'Union Sociale pour l'Habitat, Paris, décembre 2005.
- La loi " libertés et responsabilités locales " et la politique du logement, Cahiers du GRIDAUH, AJDJ, Paris, décembre 2004.
- Le logement dans la décentralisation : pour une coopération renouvelée collectivités locales-Hlm, Référentiel commun associations de collectivités locales-Hlm, 2005.

L'ARRA tient à remercier tout particulièrement tous ceux et celles qui ont contribué à la réussite de cette manifestation :

Guy Potin,
Adjoint au Maire de Rennes et Président d'Archipel Habitat

Juliette Brumelot,
Responsable de l'Habitat, Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole

Thierry Clément,
Directeur Général Adjoint chargé des Affaires Sociales et de la Prévention, Conseil Général de l'Ain

Francis Cubeau-Rousseau,
Directeur territorial, Caisse des Dépôts

Laziz Ikherbane,
Responsable du Service Habitat, Communauté d'Agglomération du Pays Viennois

Michaël Mollet,
Responsable du service Habitat et Cadre de Vie, Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

Coralie Monges,
Service Habitat, Communauté de Communes de l'Agglomération Annemassienne

Marc Morain,
Chef du service Habitat, DDE du Rhône

Michel Rouge,
Responsable de la Mission Habitat, Grand Lyon

Marie-Hélène Bonzom,
Directrice Générale Adjointe, Opac du Grand Lyon

Dominique Gaillard,
Directeur Général, Opac 38

Aïcha Mouhaddab,
Directrice de la gestion locative, Opac de Villeurbanne

Dominique Belargent,
Conseiller technique à l'Union Sociale pour l'Habitat

Emmanuelle Monpin,
Consultante, Habitat et Territoires Conseil



ARRA

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Rhône-Alpes

Avec le soutien de :

