

Décentraliser la politique du logement, vraiment ?

MICHAËL DAVID

À la différence des nombreuses compétences transférées aux collectivités territoriales par les lois de 1982 et les actes de décentralisation qui ont suivi, le logement reste une compétence d'État qui oscille entre centralisation au ministère et déconcentration en région. Que l'on songe notamment aux politiques publiques relatives à l'urbanisme, l'éducation, la culture, le social, l'économie, le sport ou plus récemment la biodiversité avec la compétence chef de file dévolue à la région.

En creux, même si les communes (et leurs groupements), départements et régions pouvaient faire œuvre de planification (avec l'élaboration de plans et de schémas), siéger dans diverses commissions d'attribution de logements ou faciliter l'octroi d'aides financières, seul l'État portait une politique « nationale » du logement.

À rebours, certaines collectivités expérimentaient déjà une forme de décentralisation comme le « pacte breton » sur le logement, qui permet à ce territoire de gérer en lieu et place de l'État les dispositifs d'investissement locatif, en fonction des priorités et contraintes locales.

Mais aujourd'hui, le mal est profond. Malmené par la crise immobilière et mis sous pression par l'ensemble de la filière, l'exécutif n'a pas tardé à réinterroger cette « verticalité » et missionner un député de sa majorité pour explorer de nouvelles pistes de réflexion¹ et envisager un changement

de paradigme en pilotant localement les politiques de l'habitat.

Le gouvernement a ainsi indiqué le dépôt d'un projet de loi pour le premier semestre. Le texte ambitionnerait de désigner une collectivité chef de file, de transférer des compétences ciblées et des moyens financiers adaptés.

À l'analyse, et alors même que les débats parlementaires n'ont pas débuté, les associations d'élus locaux nourrissent déjà des craintes et inquiétudes à l'endroit du texte. Elles s'articulent autour de trois arguments. D'abord, sur le niveau d'exercice des compétences ou la désignation du chef de file ou Autorité organisatrice de l'habitat (AOH)². Des tensions apparaissent en coulisses sur ce « pilotage » entre les associations prônant le fait communal et celles défendant l'échelon intercommunal voire départemental.

On aura compris la volonté des maires de maîtriser l'acte de construire et la politique d'attribution de logements, ceux-ci exprimant leurs fortes réserves sur la création d'une autorité organisatrice de l'habitat supracommunale.

Ensuite, sur le périmètre des compétences à transférer. Si certains sujets sont consensuels à l'instar des aides à la pierre, la rénovation énergétique ou l'adaptation au vieillissement, d'autres sont plus explosifs comme l'attribution de logements sociaux, l'encadrement des meublés de tourisme, la maîtrise du foncier, les APL ou encore l'hébergement d'urgence.

Enfin, sur le nerf de la guerre à savoir les ressources financières. Faut-il un nouveau levier fiscal ou plutôt opter pour un transfert des moyens de l'État vers les collectivités ? Là encore, dans un contexte financier contraint, les associations d'élus ont des positions différentes sur le degré d'autonomie fiscale des territoires.

Par retour d'expérience, elles n'ignorent pas que pour l'État, la décentralisation pourrait être un champ d'action intéressant, présentant l'immense avantage de ne rien coûter, puisque transférant vers les collectivités territoriales des prérogatives mais aussi des charges corrélatives. Ces dernières seraient-elles compensées à l'euro près ? Il est permis d'en douter.

C'est pourquoi a émergé l'idée d'une contractualisation entre l'État et les collectivités sur toute la chaîne du logement. Une option consensuelle avec des objectifs partagés depuis l'hébergement jusqu'à l'investissement privé en passant par le logement social sous forme d'un bilan et d'une clause de revoyure à l'initiative de l'État.

Mais, à la suite de la présentation du futur projet de loi en conseil des ministres, les orientations finalement retenues sont tout autres. Les réflexions et autres travaux préparatoires menés sous l'empire de l'ancien ministre sont tout simplement enterrés³, suscitant la colère des élus locaux... —

1 | D. Valence, AN, rapport d'information, n° 1720.

2 | La loi n° 2022-217 dite loi 3 DS ouvrant cette possibilité aux EPCI dans son article 92 à certaines conditions.

3 | Localtis 4 avr. et 3 mai 2024.