

# Elections municipales de mars 2020

## Les pouvoirs des Intercommunalités et des communes dans le domaine du logement

Les compétences et responsabilités en matière de logement sont partagées entre l'Etat, les conseils départementaux, les intercommunalités et les communes. Mais l'évolution de la répartition des compétences au cours des dernières décennies, a conduit à accorder un rôle majeur aux intercommunalités qui sont aujourd'hui les chefs de file des politiques locales de l'habitat.

### Le rôle de la métropole et des autres intercommunalités

Depuis près de 40 ans on assiste au renforcement progressif mais continu du rôle des intercommunalités en matière de logement. Ce mouvement s'est renforcé en 2004 avec l'acte II de la décentralisation et accéléré depuis 2014 (loi Alur, puis la loi Egalité et citoyenneté en 2017 et la loi Elan en 2018). Le rôle des intercommunalités est ainsi devenu déterminant.

1. L'intercommunalité élabore et met en œuvre le « Programme Local de l'Habitat ». Le programme en cours de Grenoble Alpes Métropole (GAM), pour la période 2017-2022 prévoit la construction de 2 900 logements par an, dont 1 300 logements locatifs sociaux (et parmi eux, 100 mobilisés auprès de propriétaires privés). Ces prévisions sont réparties par commune. Il prévoit aussi toutes les actions à mener sur l'amélioration des logements existants, l'aide aux copropriétés, la mobilisation du parc privé...
2. GAM est le principal financeur de la construction locative sociale, l'Etat lui ayant délégué ses crédits, et plus généralement de l'ensemble de la politique de l'habitat (ni le Pays Voironnais, ni le Grésivaudan ne disposent de la délégation des crédits de l'Etat pour la construction ou la réhabilitation des logements). Mais indépendamment des crédits délégués par l'Etat, les intercommunalités apportent des soutiens financiers importants à la production de logements sociaux.
3. Avec la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), les intercommunalités s'impliquent progressivement dans l'accueil et l'information des demandeurs de logement ainsi que dans l'attribution des logements sociaux en coordination avec les communes (convention intercommunale d'attribution). Parallèlement, la mise en œuvre de la stratégie du Logement d'abord sur le territoire de GAM l'a conduit à s'investir dans le champ de l'hébergement (même s'il s'agit d'une compétence de l'Etat).
4. La définition de l'usage du sol, notamment pour la construction de logements sociaux, est désormais de la responsabilité de l'intercommunalité, le Plan local d'urbanisme n'est plus communal, il devient intercommunal (PLUI).
5. L'intercommunalité facilite la constitution de réserves foncières pour permettre la réalisation d'opérations de construction, et elle décide de réaliser, avec l'accord des communes concernées, des opérations d'aménagement importantes.

**GAM et les autres intercommunalités de la région grenobloise, jouent donc un rôle essentiel**, même si rien ne peut s'engager sans l'accord des communes.

### Les communes

Les communes participent évidemment à l'exercice du pouvoir des intercommunalités en matière d'habitat (ce sont leurs représentants qui siègent au sein du conseil communautaire) mais elles disposent de responsabilités propres :

1. C'est le Maire qui, dans le cadre du PLUI, a la responsabilité d'accorder les permis de construire.

2. La commune doit prendre toutes les mesures pour réaliser les objectifs du Programme Local de l'Habitat qui la concernent, notamment en favorisant ou en organisant elle-même la libération de terrains et la construction. Cette obligation résulte des conventions passées avec GAM. Elle n'est pas assortie de sanctions. La seule sanction existante est celle infligée par l'Etat pour les communes qui tardent à atteindre progressivement les 25% de logements sociaux prévus par la loi.
3. Elle complète éventuellement (pas d'obligation) les financements apportés par GAM ou d'autres intercommunalités pour diverses actions possibles : acquisitions foncières, opérations d'aménagement, construction et réhabilitation de logements locatifs sociaux, amélioration ou mise en location de logements privés...
4. La commune est compétente en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

## Le rôle des autres intervenants majeurs

- L'Etat qui n'accorde quasiment plus de subventions pour la construction locative sociale (hormis pour le PLAI) soutient malgré tout sa production à travers la minoration de la TVA (5,5% ou 10% au lieu de 20%) et l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). De plus il contribue largement au financement des aides personnelles au logement. Il finance l'hébergement d'urgence et d'insertion, il participe à des actions favorisant la cohésion sociale...
- Le Département au titre de sa responsabilité de chef de file de l'action sociale (solidarités territoriales et sociales) assure la responsabilité du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et le co-pilotage avec l'Etat du Plan d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI).

## L'enjeu des élections municipales

Les élections à venir sont très importantes pour que la question du logement ait toute sa place dans le débat, et pour que les propositions des candidats puissent être bien appréciées. Voici quelques points essentiels concernant la gouvernance des politiques locales de l'habitat :

1 - Il faut **conforter le rôle des intercommunalités en matière de logement**. L'élargissement des responsabilités des intercommunalités en matière de logement constitue une avancée et une garantie pour que la question du logement soit traitée à la bonne échelle. Elles doivent s'en saisir pleinement et toute remise en cause en la matière serait un recul. Les intercommunalités sont désormais en charge des dispositifs et outils permettant de maîtriser l'usage des sols (PLUI), de soutenir la production de logements sociaux (PLH) et de s'assurer de leur compatibilité avec la demande sociale (CIL). Elles peuvent ainsi participer à la résorption progressive de la crise du logement qui se joue dans le cadre de l'agglomération qui constitue un même bassin d'habitat pour toutes les communes.

2 - Il faut **associer les communes à la résorption de la crise du logement**. La priorité au logement doit se traduire par un engagement ferme de réaliser les objectifs du Programme local de l'Habitat. Elle doit se traduire par des documents de contractualisation pluriannuelle ambitieux et contraignants avec les communes, assortis de financements adéquats pour faciliter l'accès de tous au logement en particulier les plus démunis. Ces démarches doivent être assorties d'évaluation.

3 - Face à la multiplicité des acteurs, dont les actions ne sont pas toujours bien coordonnées, il faut **privilégier une logique de responsabilité à une logique de compétences**. C'est ainsi que le logement d'urgence qui est une compétence de l'Etat, ne devrait pas être absent du PLH. La mise en œuvre du « Logement d'abord » change la donne et la Métropole se doit de permettre la réalisation de solutions transitoires pour que personne ne dorme à la rue (le 30 janvier 2019, au moins 1757 personnes, dont 683 enfants, ne disposaient pas d'un logement personnel).