

## **Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques**

Session plénière du 5 avril 2018

Délibération 01-001 : Règlements d'intervention habitat public et habitat privé 2018

### **Intervention de Christophe Martin**

*Conseiller départemental de Bayonne2*

*Au nom du groupe de la gauche départementale*

Monsieur le Président,

Mes chers collègues,

Ces règlements d'intervention en matière d'habitat public et d'habitat privé me semblent aller dans le bon sens et reprennent la politique volontariste que nous avons toujours défendue.

En matière d'Habitat privé, le succès du 3eme programme d'intérêt général permettant la réhabilitation ou l'adaptation des logements des plus modestes nous amène à vous donner un point d'alerte.

En effet, le précédent dispositif pour lequel nous avons fixé un double objectif dans le temps (Juillet 2018) mais aussi en nombre (1350 logements rénovés) a été atteint fin février 2018.

Le lancement d'un 4 eme PIG, même s'il est recentré sur nos publics « cœur d'intervention » (jeunes, seniors, p. en situation de handicap et P. en précarité sociale et/ou économique) risque d'avoir un effet déstockage (cumul des dossiers en attente du nouveau dispositif reçu en mars et juillet) qui pourrait nous amener à atteindre encore plus vite notre engagement en nombre.

De même, la volonté de soutenir les réhabilitations lourdes de logements déjà existants des parcs communaux devrait permettre de développer mais aussi de pérenniser l'offre conventionnée sur l'ensemble du territoire départemental.

L'ambition affichée est parfaitement louable mais des questions se posent en raison des décisions de l'Etat.

Le projet de loi Logement, appelée Loi ELAN (Evolution du logement et aménagement numérique) par le Gouvernement prévoit en effet quelques actions préoccupantes. "Construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offre", voilà le slogan martelé par le Gouvernement. Mais comment ?

La loi prévoit l'assouplissement des normes d'accessibilité aux personnes handicapées. Ces règles sont faites pour protéger ces personnes et non pour contraindre les constructeurs, il nous faudra être attentif à cette évolution.

Pour construire plus et moins cher, il est également question d'un abattement fiscal pour les particuliers qui cèderaient un terrain d'ici fin 2020 où seront bâtis des logements.

**Construire plus, très bien, mais pourquoi également ne pas se préoccuper du problème important de la vacance des logements ?** C'est important pour la revitalisation des centres bourgs, pour éviter le recul des terres agricoles et la rénovation des logements qui en ont besoin, la seule action de notre collectivité, même si elle est depuis plusieurs années déjà dynamique et engagée, n'y suffira pas.

Toujours dans le but affiché de "construire plus", le texte prévoit de modifier les règles de la commande publique, ce qui inquiète en revanche les architectes. Craignant de voir produire des "logements au rabais" qui feront "les quartiers dégradés de demain", quelque 200 architectes ont écrit au Président de la République tandis qu'une pétition recueillait 5.400 signatures d'architectes, parlementaires, élus locaux et présidents d'écoles d'architecture. Celle-ci demande le maintien des concours d'architecture dans la construction de logements sociaux et de la loi MOP (loi relative à la maîtrise d'ouvrage public) encadrant les relations entre acteurs publics et architectes.

Dans le milieu du logement et du BTP, certains prédisent même une diminution de la construction au cours de l'année 2018 *«en raison de la baisse des investissements du monde des HLM»*, durement frappé au portefeuille par la diminution de 1,5 milliard d'euros des APL accordées à leurs locataires, que les organismes devront compenser par une baisse équivalente de leurs loyers.

Un responsable du monde des HLM annonçait il a quelques jours à peine *«un retrait des investissements de l'ordre de 20 % des bailleurs sociaux parce qu'ils auront moins de fonds propres»*.

Cette situation risque même d'avoir un impact sur la production de logements dans le privé car on le sait, les HLM jouent un rôle levier dans certaines opérations immobilières.

Dans l'exposé des motifs de sa loi, le gouvernement indique également dit qu'il souhaite faciliter *«le développement de l'accession sociale à la propriété dans le patrimoine social»*. Pour atteindre son objectif de 40 000 ventes de HLM par an (contre 8 000 aujourd'hui).

Mais nous savons que ces ventes n'ont qu'un objectif : que «les HLM s'autofinancent. Il s'agit là d'un véritable désengagement de l'Etat et le risque de mettre fin à une politique de solidarité dans le logement

Autant d'argent qui va manquer à la rénovation et à la construction de logements. **Quelle sera la capacité à produire pour les opérateurs ?**

Enfin et pour terminer, nous n'avons pas perdu de vue que l'ambition du gouvernement est de fusionner les organismes HLM recensant moins de 15 000 logements (*motif officiel : «renforcer l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et faciliter la restructuration de leur patrimoine»*) ;

Aucun des bailleurs sociaux sur le département n'atteint ce seuil minimum. Le plus important d'entre eux, avec 10 000 logements est l'office 64. Il est le seul à avoir un domaine de compétences sur l'ensemble du territoire départemental

**Quelle est la position du Département sur l'organisation des offices publics en Béarn et en Pays Basque ?**

Aussi, nous pouvons collectivement et légitimement nous demander quel sera le niveau d'intervention de l'Etat sur l'aide à la pierre pour l'habitat public mais aussi les aides de l'ANHA sur l'habitat privé ?

**De ce fait, le Département pourrait-il mettre les moyens à la hauteur de ses ambitions pour compenser les désengagements de l'Etat ?**

Nous approuvons sans réserve ce nouveau règlement et nous saluons le volontarisme affiché. Pour autant, nous nous inquiétons des facteurs exogènes qui pourraient nous priver des moyens nécessaires à la mise en œuvre de l'ambition qui nous est présentée.

Je vous remercie.