



FICHE THEMATIQUE LE MOUVEMENT HLM ET LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Contexte et enjeux

Acteurs d'intérêt général dans les territoires, **les organismes Hlm sont des partenaires de premier plan des politiques locales de l'habitat**. Organisés collectivement au niveau régional et parfois départemental ou intercommunal, ils sont des interlocuteurs des élus locaux et de l'Etat déconcentré.

Le Mouvement Hlm se préoccupe de longue date de la **gouvernance des politiques de l'habitat**, et de sa propre articulation d'une part avec l'Etat, dont le rôle dans les grands équilibres et la solidarité nationale est indiscuté, d'autre part avec les collectivités et leurs groupements, dont la responsabilité augmente à mesure que les besoins se différencient et que les réformes le permettent.

Il considère que l'évolution doit se poursuivre, l'Etat se centrant sur des fonctions stratégiques, les collectivités et leurs partenaires mettant en œuvre de façon adaptée aux marchés et aux besoins locaux les grandes politiques nationales. Ceci suppose que les outils soient adaptés, notamment dans le domaine de l'urbanisme, que la gouvernance soit clarifiée autour de chefs de file, que les modalités de prise de décision et la contractualisation encouragent les synergies. **Ceci exige la prise en compte de la spécificité de l'Île-de-France** (ampleur des besoins et insuffisance de la gouvernance, notamment pour l'urbanisme). Ceci implique aussi que le monde Hlm puisse s'adapter à la nouvelle donne, en renforçant les **coopérations entre organismes**.

Cette territorialisation concerne le **niveau des agglomérations**, niveau de connaissance des besoins et d'adaptation de la réponse en logements, du traitement concret des équilibres territoriaux, de la lutte contre les fractures territoriales et pour le vivre-ensemble et l'égalité des chances des personnes à ressources modestes, niveau pertinent pour la politique de la ville et la rénovation urbaine.

Mais des échelles plus larges doivent être prises en compte, car les besoins se déplacent sur le territoire sous l'effet des transformations économiques, de l'évolution démographique et de celle des modes de vie. Le grand Sud, la bande littorale, des zones frontalières, des territoires ruraux dynamiques et l'Outre-mer ont des besoins croissants, sans que l'appareil de production de l'offre soit encore adapté. **Le logement doit devenir être un levier de l'aménagement du territoire, du développement économique et de l'attractivité.** A ces échelles, l'Etat et les Régions et le Mouvement Hlm sont interpellés.

La dimension de territorialisation des politiques de l'habitat est prise en compte à tous les niveaux du Mouvement Hlm, par un renforcement du partenariat, et d'une logique d'alliance avec les élus locaux et leurs associations.

Comment l'implication du Mouvement Hlm dans la territorialisation des politiques de l'habitat se traduit-elle au niveau national ?

Cette question est prise en charge à travers de nombreux outils et dispositifs :

- **Une coopération de plus en plus forte et concrète avec les associations d'élus** : déclaration commune sur « Le logement dans la décentralisation » (2004), référentiel commun « Pour une politique de l'habitat dans la décentralisation » (2005), « Repères partagés pour les conventions d'utilité sociale » (2009), nombreux travaux communs sur les lois, les dispositifs et les enjeux des politiques de l'habitat.
- **Le réseau des acteurs de l'habitat** (<http://www.acteursdelhabitat.com>) formalise depuis 2007, avec l'appui de la CDC, cette coopération : journées, documents, site internet. Désormais le réseau, commun à l'Union et aux grandes associations d'élus, pilote des études, des journées inter-acteurs très suivies, et fournit des références aux réflexions nationales et locales. **Ses membres travaillent avec l'Etat à l'élaboration d'outils de pilotage et de suivi.**
- **Une veille sur les dispositifs** tels que les PLH (guide du PLH pour les organismes Hlm) et les délégations de compétences (études HTC, journées d'études et séminaire). Une participation active aux travaux du CNH sur ce thème.
- **La mise en place prochaine d'une formation** à destination des élus et dirigeants d'organismes « Cultures et pratiques de l'habitat ».
- **La réalisation de deux « 50 questions »** pour *Le Courrier des Maires* sur les politiques locales de l'habitat et sur le logement social.



- **L'Union soutient par ailleurs les initiatives inter-acteurs au niveau régional.**

Contribution à la connaissance des situations et à la définition des politiques locales

Le **Projet Hlm adopté au Congrès de Cannes en 2008** prévoit de systématiser la contribution des organismes présents sur un territoire à la **connaissance des situations** et à la **définition des politiques locales**.

- **Les organismes contribuent à l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou des plans départementaux de l'habitat (PDH).**

Dans le cadre des Associations régionales, les organismes Hlm élaborent des contributions aux documents de programmation de l'habitat sur les territoires, qui peuvent être contractualisées.

Exemples :

- Convention pour l'élaboration du PLH entre la communauté d'agglomération de Poitiers et le groupement des bailleurs sociaux de la Vienne (mai 2009) ;
- Contribution au PDH de la Sarthe (2008).

- **Les organismes et les Associations régionales participent à l'analyse des besoins en logement sur les territoires.**

Cette démarche vise à disposer d'une analyse des besoins partagés entre les principaux acteurs. Elle peut prendre la forme d'un observatoire régional de la demande locative sociale et des attributions, avec mise à disposition des résultats statistiques aux partenaires.

Exemples :

- L'observatoire régional de la demande et des attributions de l'AR Nord-Pas-de-Calais ;
- L'étude quinquennale des besoins en logement menée depuis 2000 par l'AR pour l'habitat social en Basse-Normandie et la DRE Basse-Normandie.

- **Les organismes s'engagent dans la construction de fichiers communs de la demande avec leurs partenaires, notamment réservataires.**

- **Les organismes et les Associations régionales sont force de propositions sur les actions les plus à même de faciliter la production de logements sociaux.**

Le développement ou l'amélioration de l'offre de logements sociaux nécessite une attention constante aux conditions locales de production (foncier, financements, solvabilité des habitants, appareil de production...). Les organismes Hlm et leurs Associations régionales ont développé différentes démarches en ce sens.

Exemples :

- Les observatoires de l'économie de la production mis au point par le Conseil Général d'Indre-et-Loire et la Communauté d'agglomération Tours Plus avec les organismes Hlm et l'USH Centre ;
- L'observatoire de l'économie de la production locative sociale et de la réhabilitation en Bourgogne, en cours de mise au point par l'USH Bourgogne ;
- Convention pour la mise en œuvre du volet logement social du PLH, entre l'Agglomération Royan-Atlantique et les bailleurs sociaux de Charente-Maritime.

La construction ou l'amélioration d'une culture habitat partagée entre collectivités et organismes

En accompagnement du Projet Hlm, il est important d'améliorer, sur les territoires, la **connaissance entre les acteurs, l'information réciproque, la communication sur le logement social**.

- **Les Réseaux régionaux des acteurs de l'habitat**

Les collectivités locales et les services de l'Etat sont souvent invités à participer aux travaux conduits par les ARHlm avec les organismes sur différents sujets (rénovation urbaine, politique de la ville, gestion urbaine de proximité, habitat et aménagement durables, développement de l'offre, accueil des plus défavorisés, gestion de proximité...).

Ces échanges peuvent conduire à la **création de réseaux régionaux des acteurs de l'habitat**, lieux réguliers d'échanges entre acteurs (principalement Hlm, collectivités locales, Etat), à l'initiative des ARHlm et de leurs partenaires.

Exemples :

- Le Club Décentralisation de l'ARO Habitat Bretagne ;
- Le Réseau des acteurs de l'habitat en Champagne-Ardenne ;
- Les Ateliers de la Décentralisation de l'USH Centre ;
- Le Réseau régional des acteurs de l'habitat en Franche-Comté ;



- Le Réseau des acteurs locaux de l'habitat en Rhône-Alpes ;
- Le Réseau régional des acteurs de l'habitat d'Aquitaine ;
- La Commission pour le développement de l'offre locative sociale en Pays de la Loire ;
- Le Réseau des acteurs de l'habitat en Lorraine.

D'autres Réseaux sont en cours de création.

▪ **L'accompagnement de démarches de communication en direction des élus et habitants**

Les organismes et leurs Associations appuient les collectivités et/ou des services de l'Etat qui souhaitent développer l'information sur le logement social auprès des élus et des habitants.

Exemples :

- Le guide du logement aidé en Haute-Savoie... à l'usage des élus (avec les organismes Hlm de Haute-Savoie) ;
- Le guide du logement social du Pays de Rennes (avec l'ARO Habitat Bretagne) ;
- Le guide du logement social pour les élus de l'Eure (CG de l'Eure / USH Haute-Normandie / USH-DRIP, faisant suite à la Charte pour un habitat durable dans l'Eure), à paraître.