

LIVRE BLANC SUR LE

# LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE



# 16 PROPOSITIONS

POUR DONNER AUX MAIRES  
LES MOYENS DE MENER  
UNE POLITIQUE DU LOGEMENT  
DE PROXIMITÉ EFFICACE  
ET QUALITATIVE,  
RÉPONDANT AUX BESOINS  
DE LEURS CONCITOYENS

JUILLET 2019



**Stéphane BEAUDET**

Président de l'Association  
des Maires d'Ile-de-France  
Maire d'Évry-Courcouronnes

Mettre en œuvre une politique du logement efficace dans une région comme l'Ile-de-France implique la coopération entre de nombreux acteurs aux objectifs multiples, et parfois divergents, lorsqu'il s'agit de trouver un équilibre entre étalement urbain et surdensité tout en répondant à la demande forte de logement, ou d'accueillir des familles fragiles tout en favorisant la mixité sociale. Les réformes successives qui ont redistribué les compétences ont également généré la complexification de la mise en place d'une politique locale autour de la question du logement.

L'Association des Maires d'Ile-de-France a souhaité donner de la visibilité aux enjeux prioritaires pour les maires d'Ile-de-France en publiant ce livre blanc sur le logement. Forts de la diversité politique et territoriale que nous représentons, l'AMIF souligne l'existence de points de consensus majeurs chez les maires de la région sur ce sujet pourtant parfois clivant, dont l'État et le législateur doivent tenir compte pour l'efficacité globale de la production de logements en Ile-de-France.

Ce livre blanc vise également à alerter les pouvoirs publics sur les difficultés que rencontrent de nombreux maires à conduire leur politique locale du logement en raison de l'inflation normative et de la loi dite ELAN qui bouleverse le secteur du logement social.

Nous présentons à travers cet ouvrage un certain nombre de propositions concrètes que les maires d'Ile-de-France formulent pour pouvoir assurer des actions municipales de qualité. ■

### Étude réalisée par :

Clara Parisi (AMIF)  
Faustine Phalippou-Gelabert (AMIF)

### Direction de la publication

Marion Vergeylen (AMIF)

### Directrice de cabinet de l'AMIF

Sophie Rigault

### Conception

After be fort

### Impression

Desbouis Grésil

---

## PRÉAMBULE

---

### Les référents de la commission Logement, Habitat, Aménagement de l'Association des maires d'Ile-de-France



**James CHÉRON,**  
maire de Montereau-  
Fault-Yonne (77)



**Jean-Philippe  
DUGOIN-CLÉMENT,**  
maire de Mennecy (91)



**Sylvine  
THOMASSIN,**  
maire de Bondy (93)

La volonté de réaliser ce livre blanc logement s'inscrit dans la continuité des travaux de la Commission Logement, Habitat, Aménagement de l'AMIF qui a pour vocation d'informer les élus sur la réglementation et ses évolutions, sur les outils à la disposition des maires pour œuvrer dans le secteur mais aussi à recenser les inquiétudes, difficultés et propositions des maires, adjoints, et conseillers municipaux. Son but est de pouvoir interpeller les différents acteurs institutionnels et privés du logement, à toutes les échelles, afin de répondre aux enjeux actuels tels que la crise du logement, crise qui se traduit par des défis productifs à résoudre mais également par un écartèlement croissant et inquiétant entre les revenus salariés des ménages et les coûts immobiliers.

Ce document se veut opérationnel et non exhaustif. Le travail de l'AMIF n'a en effet pas vocation à établir un diagnostic complet sur un sujet aussi large, alors même que de nombreuses analyses et études relatives à la crise du logement en Ile-de-France existent déjà. Il s'agit plutôt de repartir de ces éléments de diagnostic pour faire des propositions, face aux enjeux et problématiques soulevés par les élus franciliens interrogés. Ces derniers sont représentatifs de la diversité des territoires et de leurs problématiques locales qui composent la région Ile-de-France. Aussi, le livre blanc met en exergue les grands points qui font consensus chez la majeure partie des élus franciliens, éclairés par les apports techniques des experts interrogés.

Enfin, ce livre blanc n'est pas figé. Il a bien sûr vocation à être modifié et actualisé en fonction des évolutions institutionnelles et légales, des besoins des habitants, des nouveaux enjeux auxquels font face les élus, et au gré des propositions et outils que ceux-ci présenteront. ■

<b>Édito</b>	<b>3</b>
<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>Le logement en Ile-de-France : chiffres clefs et principaux enjeux</b>	<b>10</b>
Une situation francilienne du logement particulièrement critique	10
Le parc locatif privé et le parc social : des vases communicants	11
Une faible mobilité pour les ménages	12
Un parc locatif privé marqué par des inégalités très fortes : entre prix de l'immobilier les plus élevés de France et mal-logement	12
La question des logements inoccupés en Ile-de-France	13
Les impacts de la loi SRU sur la production de logements	14
Les effets du SRHH sur la construction de logements neufs	14
<b>Quel rôle du maire en matière de logement ?</b>	<b>16</b>
Des compétences en matière d'habitat exercées principalement à l'échelle intercommunale	16
Les responsabilités des maires liées aux pouvoirs de police spéciale	16
Une réduction du champ de compétences suite aux lois ALUR et ELAN	17
Un paysage institutionnel complexe et mouvant	19
Le sentiment des maires vis-à-vis de leur perte de compétence	20

---

<b>16 PROPOSITIONS</b> POUR DONNER AUX MAIRES LES MOYENS DE MENER UNE POLITIQUE DU LOGEMENT DE PROXIMITÉ EFFICACE ET QUALITATIVE, RÉPONDANT AUX BESOINS DE LEURS CONCITOYENS	<b>21</b>
---	-----------

<b>Garantir la place du maire dans la gouvernance intercommunale relative aux questions d'habitat, d'hébergement et de logement, et de production foncière</b>	<b>22</b>
<b>Proposition n°1</b> : Mieux associer les maires dans l'élaboration du PLUi	24
<b>Proposition n°2</b> : Donner une voix prépondérante aux maires au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Commission d'Attribution des logements (CAL)	24

<b>Pour une politique de logement social de proximité efficace</b> .....	<b>25</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>54</b>
<b>Proposition n°3</b> : Revoir l'obligation de regroupement des organismes HLM.....	27	<b>Annexes</b> .....	<b>55</b>
<b>Proposition n°4</b> : Reporter les projets de fusion des bailleurs signataires d'une convention avec l'ANRU à la date d'achèvement de leur NPNRU.....	28	<b>Glossaire</b> .....	58
<b>Améliorer le financement et la production du logement social</b> .....	<b>29</b>	<b>Bibliographie</b> .....	59
<b>Proposition n°5</b> : Revoir les objectifs de ventes de logements sociaux pour l'Ile-de-France.....	31	Pour en savoir plus.....	64
<b>Proposition n°6</b> : Revoir la RLS pour les bailleurs sociaux locaux pour garantir le financement du logement social.....	32	<b>Remerciements</b> .....	65
<b>Proposition n°7</b> : Abaisser le seuil d'inconstructibilité exemptant les communes concernées d'atteindre le quota de la loi SRU.....	33	Liste des élus qui ont contribué au livre blanc sur le logement en Ile-de-France.....	65
<b>Proposition n°8</b> : Instaurer un dispositif légal contraignant visant à faire respecter l'article 109 de la circulaire du 21 décembre 2018.....	34	Liste des experts qui ont contribué au livre blanc logement.....	66
<b>Proposition n°9</b> : Pour un accès progressif à la propriété.....	35		
<b>Pour le rétablissement d'aides financières en direction des maires bâtisseurs</b> .....	<b>36</b>		
<b>Proposition n°10</b> : Rétablir l'aide aux maires bâtisseurs en Ile-de-France.....	39		
<b>Pour une action des maires plus étendue sur le parc privé</b> .....	<b>40</b>		
<b>Proposition n°11</b> : Développer la mise en œuvre de « permis de louer » pour lutter contre les marchands de sommeil.....	44		
<b>Proposition n°12</b> : Porter le dispositif de l'encadrement des loyers à la connaissance des maires s'y intéressant, tout en proposant de l'appliquer à l'échelle du bassin de vie.....	45		
<b>Agir sur le prix du foncier grâce à des outils sécurisés</b> .....	<b>46</b>		
<b>Proposition n°13</b> : Inciter à la vente de logements sociaux prévus par la loi ELAN à des Organismes de Fonciers Solidaires.....	49		
<b>Proposition n°14</b> : Faire connaître davantage les Organismes Fonciers Solidaires et le Bail Réel Solidaire.....	49		
<b>Pour une meilleure communication et pédagogie sur les aides et outils à la disposition des collectivités</b> .....	<b>50</b>		
<b>Proposition n°15</b> : Communiquer et faire davantage de pédagogie sur les aides proposées par les différents acteurs du logement tout en simplifiant les démarches.....	53		
<b>Proposition n°16</b> : Abaisser la durée minimum d'ancienneté du logement pour avoir accès aux aides au propriétaire occupant de l'ANAH.....	53		

# LE LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE :

## CHIFFRES CLEFS ET PRINCIPAUX ENJEUX

En France métropolitaine et d'outre-mer (exceptée Mayotte), nous recensons 36,3 millions de logements. Parmi eux, 82 % sont des résidences principales, 10 % sont des résidences secondaires ou occasionnelles et 8 % sont des logements inoccupés. Dans l'Hexagone, 56 % des logements sont des logements individuels et 44 % sont donc des logements collectifs. 60 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale<sup>1</sup>. Ces chiffres nationaux nous permettent d'avoir un cadre de comparaison pour analyser la région francilienne.

### Une situation francilienne du logement particulièrement critique

L'Ile-de-France, forte de ses 12,2 millions d'habitants recensés<sup>2</sup> qui représentent 19 % de la population française métropolitaine, doit ainsi composer avec des problématiques singulières en matière de logement. En 2015, la région comptait 5 673 678 logements dont 90 % de résidences principales<sup>3</sup>.

En dépit d'un effort constructif constant, la demande de logements est très forte par rapport à l'offre proposée, dans le parc privé comme dans le parc social.

En 2013, 8,4 % des ménages franciliens étaient demandeurs d'un logement social. La durée d'attente est particulièrement longue : 8 ans en moyenne. Cela s'explique notamment par la faible rotation existante des locataires dans le parc social malgré la construction de nouveaux logements qui ne suffit pas à endiguer ce phénomène (voir figure 1). Cette faible rotation des locataires du parc social est également liée au fos-

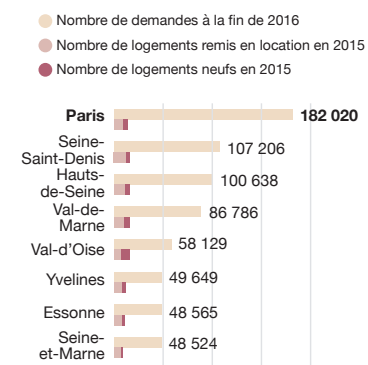
sé entre le parc social et le parc en propriété, à localisation constante : certains ménages vivant dans le parc social de Paris ou de la petite couronne, s'ils sortaient de ce parc, se verraient dans l'obligation financière de s'éloigner très fortement de leur lieu de vie initial afin de trouver un logement correspondant à leurs ressources.

Pourtant, le nombre de logements sociaux franciliens représente 27 % de l'ensemble des logements sociaux de France métropolitaine. Géré par quelque 140 organismes, le parc locatif social est réparti sur l'ensemble du territoire régional, et plus particulièrement à Paris et en petite couronne, où se concentrent les deux tiers des logements<sup>4</sup>. On dénombre 780 000 logements sociaux dans la Métropole du Grand Paris, soit 25 % des résidences principales. Le parc social métropolitain se caractérise également par son inégale répartition géographique. En effet, en décembre 2018, les 131 communes de la MGP n'avaient pas encore atteint l'objectif de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales en 2025<sup>5</sup>. Cette inégale répartition spatiale des logements sociaux est également très marquée sur la ville de Paris. Les XIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements concentrent quasiment la moitié du parc social de la ville capitale.

### Le parc locatif privé et le parc social : des vases communicants

Si le nombre de logements remis en location est fortement insuffisant au regard du nombre de demandes comme le montre le graphique, c'est aussi à cause des prix du locatif privé particulièrement élevés dans la

**Nombre de demandeurs d'un logement social**



**Figure 1 :** Le Monde, « Demandes, temps d'attente... La saturation du logement social en IDF » 31 mai 2018.

1. INSEE, Le parc de logements en France (DOM-TOM inclus) au 1<sup>er</sup> janvier 2018.  
 2. Ces chiffres ne prennent pas en compte les résidents européens et internationaux temporaires ou de longue durée, pesant sur le marché locatif libre.  
 3. INSEE, comparateur de territoire.  
 4. L'Observatoire du logement social en IDF.

5. APUR: <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/chiffres-logement-social-metropole-grand-paris-extrait-diagnostic-plan-metropolitain>

région et de ce fait, habiter dans un logement social apparaît comme la seule solution pour ces ménages afin de rester dans leur commune voire dans leur bassin de vie. Si le parc social fût à un moment donné considéré comme une solution transitoire lors d'une mauvaise situation passagère dans la vie d'un ménage de classe moyenne ou modeste, aujourd'hui le logement social devient l'unique possibilité de logement dans la région pour certains foyers, eu égard aux prix du parc privé. C'est ce que souligne Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont : « *Nos concitoyens sont de plus en plus confrontés à la problématique de trouver des logements dans le parc privé et les listes de demandeurs d'HLM s'allongent considérablement. La demande est donc supérieure à l'offre* ».

### Une faible mobilité pour les ménages

Entre 2006 et 2013, la part des ménages qui ont emménagé depuis moins de 4 ans a diminué de près de 7 points et cette baisse générale de la mobilité concerne tous les secteurs d'occupation<sup>6</sup>. Cela veut dire que le parc du logement en Ile-de-France connaît de réelles problématiques de mobilité. Selon l'Observatoire des loyers Clameur, entre 2011 et 2015, la mobilité locative a augmenté de 0,7 point chaque année pour atteindre un taux de 28,9 % de français locataires mobiles contre 28,1 % en 2011. L'Ile-de-France connaît pour sa part une baisse de mobilité de - 1,1 point. « *Il y a très peu de déménagements sur notre commune, le taux de roulement n'a jamais été aussi bas* » alerte Séverine Levé, adjointe au maire de Dugny. « *À cause du turnover très bas, nous sommes face à une pénurie d'offre de logement social.* » rajoute Monique Muylle, adjointe au maire déléguée au logement et au handicap de Conflans-Sainte-Honorine.

### Un parc locatif privé marqué par des inégalités très fortes : entre prix de l'immobilier les plus élevés de France et mal-logement

De plus, le parc privé connaît également des difficultés plus particulières à son secteur, celles du mal-logement, difficultés que l'on retrouve autant dans le parc locatif que dans le parc des propriétaires. Moins encadré,

le parc privé regroupe 23 % des ménages pauvres avec les problématiques spécifiques : la possibilité de voir se développer des copropriétés dégradées, dues à l'incapacité de certains ménages à payer les charges. Il est possible de proposer aux propriétaires de s'adresser à des acteurs spécialisés pour que leurs logements soient rachetés par des bailleurs sociaux ou apparentés, comme le fait par exemple la Fondation Notre-Dame. Cette démarche préventive de mise en relation et d'accompagnement des propriétaires en amont est très peu développée, laissant ces derniers en situation de gérer sans entretenir, ce qui génère une dégradation de plus en plus forte. Il existe également le dispositif Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Il regroupe la collectivité, l'État et l'Anah autour d'une convention afin d'agir sur une copropriété dégradée tout en permettant à la personne de rester propriétaire de son logement.

Les estimations menées par l'INSEE indiquent qu'un peu plus de 1108300 Franciliens connaissent des conditions de logement très difficiles en 2013. Ce sont donc 9,3 % des Franciliens qui souffrent du mal-logement.

Il est enfin nécessaire de rappeler que les problématiques ne sont pas les mêmes pour tous les territoires d'Ile-de-France, une région qui est composée de territoires particulièrement différents. En effet comme l'explique Dominique Alba, Directrice de l'APUR, « *Paris et la petite couronne font face à des problèmes liés au vieillissement de leur parc de logements, ce parc doit être réparé, alors que la grande couronne, plus jeune, doit faire face au défi de la construction sans céder à l'étalement urbain.* »

### La question des logements inoccupés en Ile-de-France

Dans une région où la demande de logements est bien plus forte que l'offre proposée dans la plupart des territoires, la part de logements inoccupés est non négligeable. Le nombre de logements inoccupés s'élèverait à 570 000 logements, soit environ 10 % du parc<sup>7</sup>. Cela représente à la fois les logements trop délabrés pour être habités, ceux destinés à une location touristique de courte durée entre particuliers, les

6. INSEE, les conditions de logement en IDF - 2017.

7. INSEE Analyses IDF n°90 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3672867>

logements en travaux ou en attente de travaux, voire ceux en indivision non occupés le temps du règlement d'une succession, ou encore de placements en EHPAD de personnes sous tutelles et pour lesquelles les démarches préalables de procurations aux indivisaires n'ont pas eu lieu. Ce volume de logements inoccupés est un corollaire de l'attractivité métropolitaine, qui implique l'existence d'un nombre important de doubles résidences et de pied-à-terre. Toutefois, il faut souligner l'inquiétante augmentation de la part des logements à vocation touristique, notamment illégale, dans ces logements inoccupés.

### Les impacts de la loi SRU sur la production de logements

La loi SRU du 13 décembre 2000 a été un levier essentiel à la construction de nombreux logements sociaux. En effet, elle rend obligatoire pour toute ville de plus de 1500 habitants en Ile-de-France l'objectif d'un minimum de 20 % de logements sociaux sur son territoire. En 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 1500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux d'ici 2025. À la suite à l'application de cette loi, de nombreuses communes ont intensifié leurs constructions de logements sociaux afin d'atteindre cet objectif, sous peine d'être financièrement sanctionnées. En quinze ans, la loi SRU a permis de doubler et de rééquilibrer la production de logement social : 1,5 million de logements ont été construits en France, dont la moitié dans les communes qui n'atteignaient pas le seuil des 25 %<sup>8</sup>. C'est d'ailleurs le constat de la Directrice de la DRIHL, Isabelle Rougier « *La loi SRU reste le levier principal et elle obtient des résultats importants, c'est un outil de rééquilibrage qui fonctionne* ».

### Les effets du SRHH sur la construction de logements neufs

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) définit les grandes lignes des objectifs de la Région en matière de logement.

Ce document donne des objectifs concrets autour de cinq enjeux clefs : produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages, favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels, garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues, rénover les logements et les quartiers ainsi que développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants, renforcer la solidarité entre les territoires et promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements. De plus, le SRHH a vocation à favoriser la mise en œuvre des objectifs donnés. En effet, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit la construction de 70 000 logements chaque année en Ile-de-France<sup>9</sup>. Pour la première fois, en 2016, cet objectif est atteint. En 2016, l'Ile-de-France a compté 71 000 mises en chantier, un chiffre qui s'élève à 82 000 nouveaux logements en construction en 2017 et 78 400 logements pour 2018. Le rattrapage de la production non réalisée dans les années antérieures de l'ordre de 10 000 à 15 000 unités par an permet la progression des mises en construction. Cela contribue à relever la moyenne du nombre de logements produits depuis dix ans. Cependant, le déficit productif demeure lourd à porter, au détriment des plus fragiles, les candidats à l'hébergement. Martin Omhovère, directeur du département Habitat et Société de l'IAU-IdF, le souligne : « *La demande potentielle de logement est évidemment très forte en Ile-de-France : le mal logement, les situations de suroccupation, ce sont des réalités. Cela justifie l'objectif de 70 000 logements à construire par an. Mais pour répondre à cette demande, il faut s'interroger sur sa solvabilité : nous devons nous poser la question des typologies de logement à construire, de leur prix, pour le logement privé comme les logements sociaux* ».

Sur ce point, le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tient lieu de PLH intercommunal pour les 131 communes du territoire de la Métropole Grand Paris (MGP), prévoit de donner des objectifs sur la situation et d'apporter des éléments d'information précis afin de définir les grandes problématiques auxquelles la Métropole est confrontée aujourd'hui. Le 28 juin 2018, la MGP a voté sa première version du projet du PMHH. Cependant, l'examen de l'acte II du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, prévu en avril dernier, a été reporté. ■

8. Déclaration de Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires en rendant public le bilan « SRU 2014-2016 ».

9. Ce chiffre se base sur une estimation de 35 000 logements pour satisfaire les besoins de la population actuelle, 25 000 logements pour satisfaire les besoins des populations nouvelles et 10 000 logements pour satisfaire les besoins liés à l'attractivité du Grand Paris.



# QUEL RÔLE DU MAIRE

## EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?

### **Des compétences en matière d'habitat exercées principalement à l'échelle intercommunale**

En matière de planification, le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

En grande couronne, l'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Les intercommunalités disposant d'un PLH peuvent conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre : les aides financières destinées à la production (construction et acquisition), à la réhabilitation et à la démolition des logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la création de places d'hébergement et à l'amélioration de l'habitat privé.

Concernant la Métropole du Grand Paris (MGP), celle-ci est chargée de l'élaboration du PMHH qui comprend un diagnostic, des orientations et un programme d'actions. La MGP est également chargée de la mise en œuvre des actions d'amélioration du parc privé d'intérêt métropolitain.

### **Les responsabilités des maires liées aux pouvoirs de police spéciale**

Une partie des pouvoirs de police spéciale du maire est particulièrement liée aux enjeux de l'habitat. Tout d'abord, le maire détient les pouvoirs de police des immeubles menaçant ruine : il doit veiller à la sécurité publique et au danger encouru compte tenu des défauts de stabilité des éléments

bâti. Ensuite, concernant la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, le maire peut prescrire par arrêté leur remise en état de fonctionnement en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures. Le maire intervient en soutien du préfet pour la gestion de l'insalubrité. Il fait procéder à l'instruction des dossiers d'insalubrité et peut assurer l'avance des frais pour réaliser les travaux. Enfin, en matière de relogement, si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le propriétaire doit les reloger. Cependant, s'il se trouve dans l'incapacité de le faire, c'est au maire de prendre le relais et de trouver une solution pour reloger les occupants à la charge du propriétaire. Si l'intercommunalité s'est vue transférer une compétence relative à l'habitat, c'est généralement le président d'EPCI qui détient les pouvoirs de police spéciale relatifs aux enjeux de l'habitat, et non le maire.

### **Une réduction du champ de compétences suite aux lois ALUR et ELAN**

Le maire détient à la fois des compétences propres en matière de logement et des compétences qu'il partage avec les autres échelles de gouvernance. Jusqu'à la publication de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le maire jouait un rôle prépondérant en matière d'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) qui doivent être rédigés en conformité avec les prescriptions nationales d'urbanisme. Dès lors, ce sont les communautés de communes et d'agglomération qui sont devenues compétentes de plein droit en matière de PLU, qui devient un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le PLUi peut tenir lieu de PLH. Le maire voit donc ses compétences dans ce domaine amoindries dans le cas où il a transféré la compétence urbanisme à son intercommunalité. Cependant, en Ile-de-France, la majorité des communes ont eu recours à la minorité de blocage afin de conserver cette compétence et l'élaboration de leur PLU. Le maire est également compétent pour délivrer les autorisations individuelles d'urbanisme comme le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir. Il a aussi la possibilité de consulter le bulletin n°2 du casier judiciaire dans le cadre de l'instruction

de demandes de « permis de diviser » ou de « permis de louer » : cela permet de savoir si le demandeur a été condamné pour une infraction relevant des activités des marchands de sommeil.

Concernant les logements sociaux, le maire dispose de droits de réservation sur les logements sociaux<sup>10</sup>, s'il garantit les emprunts des organismes HLM. Concernant la vente de logements sociaux, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 16 octobre 2018 a réduit le pouvoir des maires dans le cadre de la vente de logements sociaux. Le vote conforme des maires sur ces ventes est conservé mais se limite aux seules communes qui n'ont pas atteint leur taux de logement social imposé par la loi SRU.

Aujourd'hui, dans certains cas, le maire ne dispose plus du pouvoir de préemption, lorsque celui-ci a été transféré à l'EPT ou à l'EPCI à fiscalité propre. Dans cette situation, en cas d'immeuble menaçant ruine, en cas de transaction sur cet immeuble, il a l'obligation d'intervenir mais doit passer par l'EPCI ou l'EPT pour préempter. Cette situation est source d'inefficacité car dans le cas où le pouvoir de préemption est délégué, le maire est juste un intermédiaire qui doit assumer les démarches administratives et budgétaires pour le compte de l'EPCI ou EPT, ce qui double les coûts de fonctionnement. De plus, dans le cas où le droit de préemption n'est pas délégué, il y a désormais nécessité de doubler le travail, entre les services de la commune qui suivent les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et les EPCI/EPT.

Par ailleurs, ni le maire, ni le Président de l'EPCI/EPT n'ont vraiment la maîtrise intégrée de la stratégie de production foncière. Si l'intercommunalité à la compétence du PLUI, du PLH et du droit de préemption, elle n'a généralement pas la possibilité de mener des projets en propre pour rendre du foncier urbanisable.

Cette situation est particulièrement frappante dans le cas des Nouveaux programmes de renouvellement urbain (NPNRU), où les EPCI revendiquent la position de porteur de projet et la compétence aménagement, sans contribuer concrètement à offrir ou à produire du foncier

urbanisable et hors des quartiers prioritaires de la ville pour les bailleurs sociaux souhaitant reconstituer leur patrimoine avant démolition.

### Un paysage institutionnel complexe et mouvant

Les réformes successives ont largement déplacé les compétences de chacun, complexifiant le paysage institutionnel, ce qui demande une adaptation constante des collectivités. En Ile-de-France, on compte cinq niveaux de collectivités à l'intérieur du périmètre de la Métropole du Grand Paris. Cet empilement des échelles de gouvernance avec des compétences partagées complexifie, aux yeux des maires et de la population, la mise en place de projets. Ainsi, Dominique Gervais, maire de Livry-sur-Seine et Sonia Brau, maire de Saint-Cyr-l'École, regrettent la récurrence des réformes territoriales et pointent la difficulté pour les élus de s'approprier ce contexte complexe et coûteux.

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite « loi MAPTAM » crée la Métropole du Grand Paris en tant qu'EPCI regroupant les communes de Paris et de la petite couronne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les articles 10 et 11 de la loi prévoient également l'intégration de l'ensemble dans le périmètre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI) dans des EPCI à fiscalité propre d'une population de 200 000 habitants. Les articles 15 à 17 sont spécifiquement tournés sur la question du logement en Ile-de-France. La loi MAPTAM instaure en effet l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement permettant « *la cohérence entre les politiques d'habitat et d'hébergement sur l'ensemble de la Région Ile-de-France* »<sup>11</sup>.

L'évolution législative va dans le sens d'un affaiblissement des compétences des maires en matière de logement et n'apporte aucune visibilité et opérationnalité réelle sur la question de plus en plus sensible de l'hébergement. Ainsi, la loi NOTRe du 7 août 2015 renforce les intercommunalités en prévoyant de nouveaux transferts de compétences des communes vers les communautés de communes et les communautés d'agglomération. L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage sont transférés à l'intercommunalité, ainsi que la compétence d'éla-

10. Selon l'article R-441-5 du code de la construction et de l'habitation, « *les bénéficiaires des réservations de logements prévues dans l'article L. 441-1 peuvent être l'État, les CT, les intercommunalités [...]* ».

11. Article L. 302-13 de la loi MAPTAM: « *À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, le CRHH d'IDF est chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en IDF* ». Alinéa 2: « *Sur la base d'un diagnostic du logement et de l'habitat, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France élabore un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. En cohérence avec l'objectif fixé à l'article 1er de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ce schéma fixe, pour une durée de six ans, les objectifs globaux* ».

boration des PLU. Cependant, il existe la possibilité d'un recours à la minorité de blocage, qui est maintenue telle que prévue par la loi ALUR: au moins 25 % des communes correspondant à 20 % de la population. Ce procédé est fortement mobilisé en Ile-de-France: la majorité des communes franciliennes n'a pas transféré la compétence « document d'urbanisme » à son EPCI.

### **Le sentiment des maires vis-à-vis de leur perte de compétence**

Les maires d'Ile-de-France ont donc de manière générale la forte impression de voir s'échapper une grande partie de leurs compétences relatives au logement, alors que leurs concitoyens ne mesurent pas la complexité institutionnelle et le contexte législatif mouvant. C'est notamment ce qu'affirme Serge Caseris, maire de Le Mesnil-le-Roi: « *Il existe dans l'immédiat un consensus entre les maires pour préserver une certaine autonomie aux communes.* » Aude Lagarde, maire de Drancy, confirme ce sentiment: « *Ces lois retirent progressivement toute compétence au maire, ce qui rend ingérables les conséquences d'aménagement d'une commune.* » Cependant, s'ils perdent certaines compétences, ils restent toutefois les responsables des enjeux quotidiens qui touchent la vie de la commune aux yeux des citoyens. C'est ce qu'exprime Jean-Philippe Dugoin-Clément, maire de Mennecy, lorsqu'il témoigne que « *Si l'intercommunalité n'agit pas dans l'intérêt d'un de mes habitants, c'est vers moi qu'il va se retourner pour faire part de son mécontentement.* » Daniel Bailleurs, maire d'Avernes, rajoute que « *les actions doivent être adaptées au territoire et aux habitants de ce territoire, une politique à l'échelle communale permet de mettre en place des actions prenant en compte plus précisément les spécificités de la commune et de ses habitants.* »

Cette question est exacerbée dans le cadre de périmètres intercommunaux qui n'ont pas fait l'objet d'une volonté partagée de l'ensemble des maires. Ainsi, le maire de Mennecy explique que les intercommunalités peuvent fonctionner « *lorsqu'elles se mettent en place naturellement, lorsque ce sont les communes elles-mêmes qui font le souhait de se regrouper pour proposer une gouvernance intégrée. Lorsqu'à l'inverse, l'intercommunalité se crée par le biais d'une loi, lorsque l'on force les maires à se regrouper, alors ce n'est plus favorable à une politique locale efficace.* » ■

# 16

## PROPOSITIONS

POUR DONNER AUX MAIRES  
LES MOYENS DE MENER  
UNE POLITIQUE DU LOGEMENT  
DE PROXIMITÉ EFFICACE  
ET QUALITATIVE,  
RÉPONDANT AUX BESOINS  
DE LEURS CONCITOYENS

CES 16 PROPOSITIONS SONT À DESTINATION DE L'ÉTAT, DES AGENCES DE L'ÉTAT, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, DES MAIRES ET DES ACTEURS DU LOGEMENT.

CES PROPOSITIONS, ÉLABORÉES CONJOINTEMENT AVEC LES ÉLUS ET LES EXPERTS, SONT CONCRÈTES ET OPÉRATIONNELLES. ELLES SONT RÉALISABLES, COHÉRENTES ENTRE ELLES ET COMPATIBLES AVEC LES OBJECTIFS NATIONAUX ET LOCAUX.

ELLES ONT POUR BUT DE FAIRE ÉMERGER DES SOLUTIONS ET DES AJUSTEMENTS AUX PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES PAR LES ÉLUS ET LES CITOYENS FRANCILIENS EN MATIÈRE DE LOGEMENT.

## Garantir la place du maire dans la gouvernance intercommunale relative aux questions d'habitat, d'hébergement et de logement, et de production foncière

À la suite du Grand Débat national, le Président de la République Emmanuel Macron a explicitement exprimé sa volonté de mettre en marche un processus de décentralisation renforcé. Pour autant, les maires d'Ile-de-France font part d'un sentiment de recentralisation des compétences, notamment concernant le logement, et demandent à conserver les capacités d'actions pour lesquelles ils sont élus par leurs administrés.

En effet, d'après les chiffres du ministère de la Cohésion des territoires<sup>12</sup>, plus de la moitié des EPCI sur le territoire national ont eu recours à la minorité de blocage afin de ne pas transférer la compétence PLU aux intercommunalités. Ce chiffre atteste la réticence des maires à transférer cette compétence historiquement communale aux intercommunalités. Une fois que l'intercommunalité s'est saisie de la compétence urbanisme, le PLUi n'a l'obligation de se réunir qu'à deux reprises avec tous les représentants des communes membres. La première fois intervient en début de procédure pour définir les modalités de collaboration des maires à la procédure d'élaboration. La deuxième fois, les maires sont réunis entre la fin de l'enquête publique et la délibération d'approbation du document mais simplement pour leur présenter les résultats de l'enquête publique et les avis des personnes publiques associées. Aussi, si certaines intercommunalités travaillent en bonne intelligence avec les communes sur l'élaboration des PLUi, les dispositifs légaux ne sont pas suffisamment contraignants pour que la prise en compte de l'avis des maires soit garantie.

La loi Égalité et citoyenneté a parachevé le renforcement des compétences des intercommunalités, en matière d'orientation et d'attribution

du logement social, initié par la loi ALUR. Elle a rendu obligatoire la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour tous les EPCI compétents en PLH et les EPT, qui élaborent les orientations en matière d'attributions de logements sociaux, ensuite déclinées dans une convention cadre appelée Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ces orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI. Cette loi a également ajouté deux nouveaux membres avec voix délibérative au sein de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) : le préfet et le président de l'intercommunalité (EPCI compétent en PLH, EPT, MGP). En outre, cette loi a attribué une voix prépondérante au représentant de l'intercommunalité s'il a créé une CIL et adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. « *En termes d'attribution des logements sociaux, il faut conforter la place du maire en sa qualité de fin connaisseur pour aménager son territoire* », affirme Gérard Martin, adjoint au maire d'Issy-les-Moulineaux.

Pour garantir la mise en œuvre d'une politique du logement qualitative, il est nécessaire d'œuvrer « dans la dentelle » en faisant du maire l'acteur principal de la politique de l'habitat, dans une logique de proximité pour mieux répondre aux besoins des habitants et aux enjeux du territoire.

Si les maires d'Ile-de-France regrettent globalement les transferts massifs des compétences vers les intercommunalités, il n'en demeure pas moins qu'un retour en arrière nécessiterait un dispositif de délégation lourd et chronophage, alors même que les territoires franciliens sortent de plusieurs années de refonte institutionnelle. Bruno Arbouet, Directeur Général du groupe Action Logement, appuie ce raisonnement « *le logement a besoin de stabilité pour sortir de sa crise car c'est un investissement sur le moyen terme* ».

Aussi, l'AMIF propose que la loi reconnaisse ou incite à la mise en œuvre de dispositifs de gouvernance permettant un exercice des compétences intercommunales en matière d'habitat concerté avec les communes, et pour que toute action, projet ou politique sur le territoire d'une commune ne puisse se faire sans l'aval du maire concerné. ■

12. <https://www.lagazettedescommunes.com/552846/le-plu-intercommunal-bute-sur-la-minorite-de-blocage/>

## Proposition

### Mieux associer les maires dans l'élaboration du PLUi

1

Le fort recours à la mobilité de blocage afin de ne pas transférer la compétence PLU aux intercommunalités montre que les maires sont en désaccord avec la réorganisation de cette compétence. Cela s'explique notamment par le fait que légalement l'association des maires à l'élaboration du PLUi est peu contraignante pour les intercommunalités. Elles ne doivent les réunir que

deux fois: d'abord pour définir les modalités de collaboration avec les maires puis pour leur présenter les résultats de l'enquête publique et les avis des personnes publiques associées.

**Aussi, l'AMIF propose de renforcer les temps de concertation obligatoires avec les maires et leurs administrés, de façon à assurer une co-construction des PLUi et d'éviter toutes dérives technocratiques sur ce sujet éminemment politique.**

## Proposition

### Donner une voix prépondérante aux maires au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

2

Actuellement, le Président de l'EPCI dispose d'une voix prépondérante sur le maire concernant les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) mais également au sein de la Commission d'Attribution des

Logements (CAL). Toujours dans un objectif de gestion et d'attribution des logements sociaux en proximité avec les locataires, **l'AMIF propose que le maire dispose d'une voix prépondérante sur le représentant de l'intercommunalité au sein de la CIL et de la CAL, lorsque ces sujets concernent son territoire.**

## Pour une politique de logement social de proximité efficace

Les maires ont le sentiment de subir une recentralisation des compétences. Cette opinion a été renforcée avec l'application de la loi ELAN qui vient agir sur le périmètre des organismes HLM en prévoyant le retrait de leur agrément s'ils gèrent moins de 1500 logements, qu'ils ont construit moins de 500 logements dans la dernière décennie et qu'ils ne contribuent pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général; ou en leur imposant de se regrouper d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2021 avec d'autres pour former un « groupe d'organismes de logement social » s'ils n'atteignent pas le seuil de patrimoine de 12 000 logements<sup>13</sup>. Francis Sellam, adjoint au maire à Joinville-le-Pont, condamne cette évolution: « *l'obligation pour les petits OPH de disparaître est un gâchis, cela a tué le lien de proximité qui existait* ». Cet impératif de constituer des organismes HLM plus « gros » n'est en effet pas pertinent pour des élus qui considèrent que l'administration et la gestion de ces organismes doivent se faire sur des territoires cohérents, au plus près des besoins des habitants. Selon Philippe Laurent, maire de Sceaux, « *l'incapacité de ces organismes de grande taille à conduire des politiques de proximité qualitatives est une constatation générale, dont se plaignent tous les locataires. Au contraire, il faut responsabiliser les acteurs de terrain et conserver de petits organismes proches des maires, dont les chiffres montrent qu'ils construisent tout autant que les gros, font des opérations plus qualitatives et parviennent à garder la proximité* ». De plus, si actuellement de nombreux maires dialoguent de manière fluide et efficace avec les administrateurs des organismes HLM

13. Loi ELAN « Art. L. 481-1-1.- Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mise en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement. » Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 de cette société d'économie mixte.

locaux afin qu'ils mènent des projets en cohérence avec les enjeux de la commune, c'est parce qu'ils sont encore « à taille humaine ». Par exemple, Jean-Philippe Dugoin-Clément s'interroge de l'évolution de ce dialogue avec les futurs groupes d'organismes envers lesquels les maires des petites communes auront plus de difficultés à imposer leurs exigences et les stratégies de leur commune : « Avec des bailleurs locaux, il est possible pour le maire d'une petite commune de discuter et de se mettre d'accord ensemble sur la stratégie à adopter. Mais le maire d'une petite commune ne pourra pas peser contre des géants régionaux voire nationaux ».

Pour pallier ce phénomène d'éloignement de la prise de décision locale en matière de logement social, certains maires ont mis en place des outils et des stratégies pour ne pas être concernés par cette obligation de regroupement ou de fusion et ainsi garder le contrôle sur les organismes HLM de leur territoire. C'est notamment le cas des villes de Sceaux et d'Ivry-sur-Seine. Ce processus de dissociation des bailleurs sociaux locaux avec les villes pour être gérés à une échelle supérieure avait déjà commencé avec la loi NOTRe qui prévoyait que les offices publics communaux de l'habitat soient d'office placés sous la tutelle des EPT de la MGP au plus tard le 31 décembre 2017. C'est dans ce contexte qu'en 2016, la Ville de Sceaux a transféré l'activité de l'office Sceaux Habitat à la SEM de logement social de la ville de Sceaux « SEMA Sceaux » et s'est en même temps rapprochée de l'office de Bourg-la-Reine. À la fin de l'année 2016, la SEMA Sceaux a acquis le patrimoine des deux offices de Sceaux et de Bourg-la-Reine, comptabilisant ainsi 1641 logements et a pris le nom de « Sceaux Bourg-la-Reine Habitat ». Cette stratégie a permis, selon Philippe Laurent, maire de Sceaux, « de créer les conditions d'une offre de logement maîtrisée et de qualité, gérée en proximité avec les acteurs locaux et les locataires »<sup>14</sup>. De son côté, pour éviter la fusion des organismes HLM imposée par la loi ELAN, la ville d'Ivry-sur-Seine a engagé la transformation de son OPH en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) afin de « garder la proximité avec les habitants ». Bien évidemment, la mise en place de ces outils nécessite un temps de travail important et la mobilisation d'experts juridiques et financiers. ■

## Proposition **Revoir l'obligation de regroupement des organismes HLM**



Le seuil des 12 000 logements imposé par la loi ELAN ne permet pas d'avoir des organismes HLM qui proposent une offre de logement maîtrisée et gérée en proximité avec les maires et les locataires. Il oblige des OPH locaux qui étaient efficaces bien à se regrouper avec d'autres organismes qui fonctionnent différemment et qui ne sont pas nécessairement dans la même cohé-

rence territoriale. S'il peut être intéressant dans un objectif d'équilibre financier que certains organismes se regroupent, il paraîtrait plus légitime et efficace que cela se fasse dans un objectif de cohérence territoriale qui respecte les bassins de vie et de proximité avec l'échelon local. Un seuil numérique arbitraire ne peut tenir compte des spécificités territoriales et des besoins des habitants de chaque ville.

**L'AMIF propose que le seuil obligatoire pour le regroupement des offices HLM soit revisité et prenne en compte davantage de critères** — à définir en co-construction avec les élus locaux — et particulièrement le critère de la qualité de la performance en gestion locative ainsi que celui de la qualité de l'accompagnement social des locataires. Ce travail partenarial permettrait de définir un nouveau seuil de logements plus pertinent mais pourrait également introduire des critères supplémentaires plus adéquats tels que le périmètre territorial ou encore la situation financière de ces futurs groupes d'organismes HLM.

14. Extrait des réponses de Philippe Laurent, Maire de Sceaux, à la question 4 du questionnaire

## Proposition

### Reporter les projets de fusion des bailleurs signataires d'une convention avec l'ANRU à la date d'achèvement de leur NPNRU

4

Les fusions d'OPH rendues obligatoires par la loi ELAN ne prennent pas en compte les cas particuliers des conventions et des négociations portées par les bailleurs pour réaliser les PNRU et NPNRU. Or, l'enjeu de ces investissements est considérable pour l'évolution de leur patrimoine et difficilement négociable lors de fusions sans

risque de non-respect majeur des calendriers négociés ou de report sine die de ces opérations.

**L'AMIF propose donc que les bailleurs signataires d'une convention avec l'ANRU puissent reporter à la date d'achèvement de leur NPNRU les projets de fusion.**

## Améliorer le financement et la production du logement social

La loi ELAN du 24 novembre 2018 est venue bouleverser le système de financement du logement social. Les conséquences induites par la production de logements sociaux inquiètent les élus et les experts.

La loi ELAN tend à favoriser la vente de logements sociaux. Les élus interrogés louent l'objectif recherché, à savoir permettre aux bailleurs sociaux de se financer, de se créer une réserve de fonds propres et de favoriser le parcours résidentiel par l'accession à la propriété pour des personnes qui, dans le parc privé, n'en auraient pas eu la possibilité. Cependant, dans les faits, ils craignent les effets pervers de cette loi, particulièrement sur deux points.

Tout d'abord, il existe une incertitude autour des conditions de la vente de ces logements sociaux. Quels types de logements vont être vendus ? Quel sera le suivi de cette vente ? En effet, les maires s'accordent à dire que les dangers de cette vente sont multiples. La Fondation Abbé Pierre l'explique en ces termes : « *Il faut bien sûr développer l'accession sociale, cependant qu'elle soit le marqueur essentiel d'une politique du logement qui la définit comme étape ultime d'un parcours résidentiel nous semble hasardeux. Tout le monde n'aspire pas à devenir propriétaire et tout le monde ne le peut pas. Aujourd'hui, avec près de 720 000 demandeurs de logements, vendre du logement social est dangereux. Et puis, quel logement va-t-on vendre ? Le logement que personne ne veut ? Et en plus, les logements vendus sont encore comptés dans les quotas SRU* ».

Si ce sont les habitats rénovés ou quasiment neufs qui sont mis à la vente, alors la part des logements dégradés augmentera dans le parc social.

Par conséquent, la qualité du parc social restant se verra amoindrie. Or, des logements dégradés sont difficilement vendables sans rénovation, ce qui sous-entend un coût supplémentaire avant la vente du bien en question. Deuxième interrogation majeure : à qui va-t-on vendre ces logements ? En effet, pour pouvoir acheter ce bien même à un prix inférieur à celui du marché, il faut en avoir la possibilité. De fait, dans les logements sociaux, les ménages solvables étant en capacité d'acheter leur logement – même dans le cadre d'un dispositif favorisant l'accès à la propriété – sont minoritaires. Cette solvabilité doit anticiper tout risque de propriété dégradée en garantissant la possibilité à terme pour le propriétaire de payer les charges communes. « *Le pire n'est pas dans le logement social, il est dans la copropriété dégradée* » rappelle Jean-Philippe Dugoin-Clément. Pour Sylvine Thomassin, maire de Bondy, les objectifs de cette loi sont louables mais certaines mesures sont déconnectées du réel : « *il aurait fallu plus de temps de préparation avec les élus locaux pour mieux coller aux réalités et aux besoins du terrain* », affirme-t-elle.

Pierre Madec, économiste à l'OFCE, soulève de plus un effet indirect de ces ventes. Il explique que les logements sociaux vendus restent dans le quota de la loi SRU alors qu'ils ne sont plus sur le marché des logements en capacité d'accueillir des locataires. Cette règle comptable n'incite pas à la production de logements sociaux. Il ajoute également : « *Quand le logement est vendu, il revient sur le marché, donc la puissance publique n'a plus de pouvoir dessus. Si une personne achète un logement social et que cinq ans plus tard, elle décide de le revendre, elle va le revendre au prix du marché. Le logement ne sera donc plus social et cela amoindrit le parc social de la commune* ». ■

## Proposition



### Revoir les objectifs de ventes de logements sociaux pour l'Ile-de-France

La loi ELAN encourage la cession de logements sociaux dans l'objectif de vendre 1 % du parc soit 45000 maisons ou appartements chaque année en France. L'AMIF rappelle qu'il est nécessaire de rester vigilants sur les conditions pour que cette vente soit une réussite sur le long terme.

**L'AMIF propose de réduire cet objectif pour l'Ile-de-France**, afin d'individualiser les ventes et permettre une accession à la propriété dans un but de parcours résidentiel dans certains cas. Face à la crise du logement que connaît l'Ile-de-France, les maires rappellent que la priorité est à la création de nouveaux logements sociaux pour pouvoir accueillir les populations demandeuses. La vente de logements sociaux peut constituer un risque fort de diminution du nombre de logements dans le parc social, eu égard au déséquilibre entre l'offre et la demande.

**L'AMIF propose que les logements sociaux qui seront vendus restent à des prix inférieurs à ceux du marché.** De fait, les élus souhaitent mettre en lumière un acteur encore trop peu connu, l'opérateur foncier solidaire (voir proposition n°13).



## Proposition

### Revoir la RLS pour les bailleurs sociaux locaux pour garantir le financement du logement social



6

Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) fait partie des mesures phares de la loi de Finances 2018. À l'article 126 de cette loi, la création de la RLS impose aux bailleurs l'application aux locataires du parc social (sous conditions de ressources) une baisse du loyer afin de compenser la diminution des APL. Cependant, cette nouvelle

obligation fait diminuer les ressources financières des OPH notamment locaux. Si cette perte peut être compensée par d'autres sources de revenus chez les grands bailleurs sociaux, chez les plus petits bailleurs la situation devient critique. « *Il est injuste que la RLS concerne les bailleurs publics mais pas les bailleurs privés* » s'étonne James Chéron, maire de Montereau-Fault-Yonne et Président d'un office HLM local, majoritaire dans sa ville. « *Aujourd'hui, c'est quasiment un million d'euros en moins pour l'office dû à la RLS chaque année, ce qui génère une réelle difficulté* ». De plus, Stephan Beltran, conseiller municipal délégué au logement à Montreuil évoque une autre conséquence néfaste de la mise en place de la RLS : « *Il faut comprendre que cela incite les bailleurs à ne pas accepter les candidatures impliquant une RLS car elle les fragilise financièrement* ».

Afin de garantir le financement du logement social et en particulier de ne pas freiner la production de nouveaux logements sociaux, **l'AMIF propose que le dispositif de la RLS soit revisité pour qu'il ne pénalise pas les bailleurs sociaux.**

## Proposition

### Abaisser le seuil d'inconstructibilité exemptant les communes concernées d'atteindre le quota de la loi SRU



7

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les communes franciliennes qui appartiennent à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social au sein de leur parc de résidences principales d'ici 2025. La loi Égalité

et Citoyenneté a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emploi. Ce décret s'applique pour les années 2018 et 2019, la liste des communes exemptées doit être remaniée tous les trois ans. Trois catégories de communes peuvent faire valoir leur droit à l'exemption dont la catégorie des communes dont 50 % du territoire est soumis à des règles d'inconstructibilité en raison d'un PEB (plan d'exposition au bruit) ou d'un PPR (plan de prévention des risques), ce qui représente 22 communes en France dont 12 en Ile-de-France.

**L'AMIF propose d'abaisser le seuil d'inconstructibilité permettant d'être exempté de l'obligation de répondre au quota de la loi SRU.** Ce nouveau seuil doit être défini en co-construction avec les élus concernés.

**Proposition****Instaurer un dispositif légal contraignant visant à faire respecter l'article 109 de la circulaire du 21 décembre 2018****8**

Dans la circulaire du 21 décembre 2018 relative à l'exécution de la loi ELAN, au chapitre VI est inscrite la règle suivante: « *la commission d'attribution des logements devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Dans les zones géographiques se traduisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, elle est désormais chargée de réexaminer la situation des locataires tous les trois ans à compter de la signature du bail au regard de certains critères (sur-occupation, sous-occupation, logement adapté, dépassement du plafond de ressources)* ».

**Au vu de la situation de l'offre et de la demande de logements sociaux en Ile-de-France, l'AMIF propose d'intégrer cette règle (non contraignante à ce jour) au dispositif législatif s'appliquant à l'Ile-de-France** afin de redonner au logement social sa fonction première: aider les situations d'urgence et donner un logement à chacun selon ses conditions de ressources. En effet, il semble crucial d'éviter des situations telles que celles dont témoigne Antoine Bouchez, adjoint au maire en charge des Affaires Sociales à Montrouge: « *Le logement social doit assurer un logement aux personnes en difficulté. Le problème est que le logement est accordé à vie, donc notamment à des personnes qui ne sont plus en difficulté mais qui bloquent la place de ceux qui sont à leur tour dans une situation délicate* ». Ce dispositif peut permettre de donner un nouveau souffle au parc social francilien en favorisant la mobilité au sein des logements. Cependant, les maires attirent l'attention sur l'importance de ne pas forcer les personnes âgées à quitter leur logement social, notamment lorsqu'ils y ont vécu une grande partie de leur vie. Il s'agit donc de faire du cas par cas et de prendre en compte les spécificités de chaque ménage. Par ailleurs, ils signalent également que l'ancienneté du parcours d'un résident du parc social doit être prise en compte lors de l'étude de son dossier afin que le changement vers un logement de taille inférieure ne la pénalise pas financièrement.

**Proposition****Pour un accès progressif à la propriété****9**

**L'AMIF propose le développement d'un accompagnement effectif vers la sortie du parc social**, en direction de l'accession sociale, d'un PLS+ ou Pinel, de logements créés avec le fonds Initial de l'ANRU.

À cet égard, le fonds « Initial » que vient de créer l'ANRU devrait permettre de mener des opérations nouvelles permettant aux locataires de logements sociaux de devenir progressivement propriétaires de leur logement. Cette offre potentielle développable par les bailleurs sociaux, pourrait faire diminuer la part de logements locatifs sociaux dans certains quartiers, tout en incitant très progressivement à l'accession à la propriété.

## Pour le rétablissement d'aides financières en direction des maires bâtisseurs

Face à la baisse en valeur relative des dotations, à l'incertitude due aux évolutions de l'application de la loi ELAN notamment pour le secteur du logement social mais aussi vis-à-vis d'une garantie réelle de la part de l'État de la compensation de la suppression de la taxe d'habitation, les maires ne sont pas dans un contexte favorable à la construction de logements.

Dans ce contexte financier difficile pour les villes, couplé d'« *une très forte pression de l'État concernant le logement ces derniers temps* », remarque Stéphane Bazile, maire de Saulx-les-Chartreux, les élus franciliens s'accordent tous pour dire que le rétablissement de l'aide aux maires bâtisseurs est plus que jamais nécessaire. Les maires de la région d'Ile-de-France, et *a fortiori* ceux appartenant à la zone dense, ont besoin de cette aide pour participer à l'effort de construction de logements dans une zone aussi tendue. L'aide aux maires bâtisseurs est une subvention visant à financer une partie des équipements dont ont besoin les nouveaux ménages qui viennent habiter sur la commune. Cette aide financière, instaurée par le décret N° 2015-724 du 24 juin 2015, n'a pas été reconduite depuis l'année 2017 en raison du manque de crédits votés en loi de Finances. Elle avait permis d'affecter 81 millions d'euros à 716 communes. Elle se basait sur les permis de construire autorisés et permettait d'obtenir une aide de 2100 euros par logement construit au-delà du seuil de 1 % des logements existants pour les maires des villes en zone tendue. En 2015, l'Ile-de-France avait été la région qui avait reçu le montant le plus élevé de cette aide puisque l'ensemble

des villes franciliennes éligibles à l'aide regroupaient 13,1 millions d'euros des 45,2 millions d'euros d'aides sur le territoire national, soit 30 % du montant national des aides. 4,1 millions d'euros avaient été attribués pour la grande couronne et 9 millions pour la petite couronne.

En France, l'année 2018 présente une baisse de 10,5 % de la construction neuve par rapport à l'année 2017 et c'est la vente en bloc, issue essentiellement des bailleurs sociaux, qui connaît la plus forte baisse de 22,4. Si la suppression de l'aide aux maires bâtisseurs ne peut être tenue comme unique responsable de cette baisse de la construction neuve, elle y participe néanmoins. La vente des logements neufs est en baisse de 21 % en Ile-de-France entre 2017 et 2018. L'inquiétude face à cette diminution de l'offre en période de crise du logement a notamment été exprimée par la Fédération de la Promotion immobilière (FPI). La Présidente de cette fédération, Alexandra François Cuxac, a notamment affirmé « [qu']il faut soutenir les maires bâtisseurs, ce sont eux qui ont les clés du choc de l'offre. L'État doit accompagner les maires dans leur stratégie de développement de leur ville, en soutenant leurs dépenses liées aux équipements publics. S'ils n'ont pas les moyens, ils préféreront ne rien faire plutôt que de mal servir leur population ». Cette déclaration trouve un grand écho chez les maires d'Ile-de-France, qui effectivement ont besoin de moyens financiers pour accompagner la construction et la gestion d'équipements publics dont auront besoin les nouveaux habitants. Par ailleurs, la loi ELAN devait également « donner un coup de pouce aux maires bâtisseurs » comme l'avait alors déclaré le Ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard. Or, cela n'a pas été le cas. Les maires franciliens dont les villes sont classées en zone tendue regrettent tous l'absence de cette aide. C'est notamment le cas de Christian Robache, maire de Montévrain, ville qui « *accueille 1000 habitants de plus par an depuis 5 ans et un écoquartier qui accueillera à terme 3600 logements. Cette aide était la bienvenue pour construire des équipements publics et autres infrastructures nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants. Cette décision,*

*couplée à la baisse des dotations de l'État sur la période 2015-2019, est regrettable et n'incite pas les communes à continuer de manière pérenne l'effort de construction ». Olivier Klein, maire de Clichy-sous-Bois et Président de l'ANRU, insiste sur l'importance du lien entre les constructions de logements et d'équipements: « un projet urbain n'a de sens que s'il est accompagné d'une programmation d'équipements publics de qualité, qui sont le plus souvent de la compétence des communes, donc il faut des aides pour cela ». En outre, le rétablissement de cette subvention, plus souple que d'autres, permettrait de compenser le manque d'aides dont souffrent certains maires y compris sur des dispositifs classiquement financés. « Ma commune qui construit des logements sociaux dans le diffus et non dans une ZAC ne bénéficie d'aucune aide », signale Karl Dirat, maire de Villabé. ■*

## Proposition



### Rétablir l'aide aux maires bâtisseurs en Ile-de-France

Afin de doper l'offre de logement dans les zones tendues et d'inciter les maires des villes qui se trouvent dans ces zones à construire, il est essentiel de rétablir une aide financière en direction de ces communes, d'autant qu'elles disposent de moins en moins de leviers fiscaux avec la suppression de la taxe d'habitation. **Une politique de construction de logements ne va pas sans une construction d'équipements pour accueillir les nouveaux ménages arrivant sur la ville. Cette aide devrait se baser sur le nombre de permis de construire autorisés et non sur le nombre de logements livrés**, étant donné qu'il faut lancer la construction des équipements en amont de la livraison des logements. En outre, la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), due par les bailleurs sociaux, qui était un des leviers financiers pour les communes, est supprimée pour une période variant de 15 à 30 ans et constitue donc un frein supplémentaire pour la construction d'équipements publics. La provenance de cette aide pourrait venir des 20 % de TVA sur la construction neuve. Si cette option était retenue, l'AMIF souhaite être concertée pour proposer des modalités d'élaboration et d'attribution de cette aide.

## Pour une action des maires plus étendue sur le parc privé

Il est parfois difficile pour un élu de considérer que l'habitat privé relève de son champ de compétences. « *Face aux enjeux climatiques et de développement durable, on ne peut plus se permettre d'oublier l'habitat privé, c'est-à-dire lorsqu'il est question d'intervenir sur le stock de logements existants* », rappelle l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) qui met à disposition des élus et des particuliers un certain nombre d'aides financières. En effet, selon l'agence, c'est un changement de culture qui doit être opéré. En France, on considère que la politique locale de logement se borne aux domaines particuliers du logement social et de la construction neuve, en excluant le parc privé existant. Pourtant, la construction neuve ne représente qu'1 % du parc global. Même à un rythme de construction maintenu à 70 000 logements par an, la construction neuve ne représentera toujours que 10 % du parc de 2030 : il faut donc se préoccuper davantage du parc existant. Afin de s'attaquer à cette problématique, le SRHH fixe pour objectif la rénovation de 125 000 logements par an. Si cette dynamique de rénovation progresse dans le parc social, elle prend un retard important dans le parc privé sur les copropriétés et l'habitat individuel. Pour contrecarrer ce processus, une mobilisation collective à l'échelle locale impliquant les maires est nécessaire.

De plus, les classes les plus modestes n'habitent pas uniquement dans le logement social. Selon l'INSEE, le parc privé regroupe 23 % des ménages les plus pauvres. Souvent, ce sont des personnes qui n'ont pas réussi à avoir un logement social mais qui en revanche, grâce à une banque ou un bien pécuniaire quel qu'il soit, ont pu à un moment donné acquérir

un bien à une valeur vénale extrêmement faible et donc être propriétaire occupant dans une copropriété. « *L'habitat privé est leur dernier accueil dans un logement avant la rue* » alerte l'Anah qui rappelle que les logements les plus indignes ne sont pas dans le parc social mais dans le parc privé. En effet, la dégradation de l'habitat provient souvent des charges de la copropriété dont ces habitants ne mesuraient pas l'ampleur en achetant le bien et qui se retrouvent dans une situation qui ne leur permet pas de les payer. Ainsi, sans le paiement de ces charges, la copropriété se dégrade. Quand la copropriété est trop dégradée, alors c'est la puissance publique qui se doit d'intervenir et cette opération coûte bien plus cher que si le problème avait été traité à la source.

Le logement indigne et la lutte contre les marchands de sommeil sont des enjeux considérés comme prioritaires par les maires dont les villes sont touchées par ces problématiques, tant l'enjeu est de taille : sécuriser sa population et protéger le droit fondamental que représente l'accès à un logement décent. Pour Sylvine Thomassin, « *tant qu'il n'y aura pas de moyens donnés à la justice sur ce sujet, les marchands de sommeil auront de beaux jours devant eux. Aujourd'hui, une décision de justice prend en moyenne 4 à 6 ans. Dans l'attente, ils peuvent avoir remboursé leur pavillon et payer la pénalité...* ». Pour y remédier, elle évoque le recours possible aux « permis de louer ». Elle souligne toutefois l'investissement financier en termes de ressources humaines au sein des services municipaux que représente la lutte contre l'habitat indigne dans une commune comme Bondy.

Dans le cadre des réflexions propres aux services de l'État sur l'évolution de leurs services et missions, il pourrait être pertinent que des agences nationales telles que l'Anah puissent déléguer, dans les communes, de l'ingénierie chargée du suivi de ces permis en soutien aux maires.

Les pouvoirs de police spéciale du maire, comme évoqué précédemment, induisent une responsabilité forte en matière d'habitat insalubre dans les communes dont l'intercommunalité ne détient pas la compétence habitat.

Ainsi, si le maire a connaissance d'un logement potentiellement indigne, il se doit de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin aux risques pesant sur le logement et ses habitants. Si le maire a connaissance d'un logement potentiellement insalubre, celui-ci détient plusieurs outils. Il peut « *saisir les organismes et services débiteurs des prestations familiales* »<sup>15</sup>. Si le bâtiment risque l'effondrement et que les habitants sont face à un risque très élevé, le maire, grâce à ses pouvoirs de police générale, peut prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les habitants de sa commune des possibles atteintes à la santé et à la sécurité. Si le risque est présent mais moins urgent, le maire (ou président de l'EPCI) peut alors utiliser l'ensemble de ses pouvoirs de police spéciale qui lui permettent de lutter contre l'habitat indigne en prescrivant par arrêté des obligations de travaux, d'hébergement ou de relogement aux propriétaires, responsables de l'état du logement indigne. Lorsque le maire prend cette décision, il ajoute également une date à laquelle l'injonction doit être exécutée. De plus, l'élu peut utiliser des aides de l'Anah qui ont spécifiquement vocation à lutter contre l'habitat indigne (voir page 51 de ce livre blanc). Le maire peut donc agir avec des outils incitatifs mais aussi avec des outils coercitifs. ■

### QUELS OUTILS POUR REPÉRER L'HABITAT INDIGNE DANS SA COMMUNE ?

Il reste difficile pour les maires face à une redistribution régulière des compétences de savoir quel acteur est en charge de quelle partie du processus concernant la lutte contre l'habitat indigne. Pour réaliser un diagnostic de l'habitat indigne dans son territoire, l'élu détient plusieurs outils. Tout d'abord, celui-ci peut avoir accès à des fichiers nationaux tels que les « PPPI » (Parcs privés potentiellement indignes) qui sont des documents de la DREAL regroupant des données chiffrées cartographiées sur le logement dans les communes et qui permettent par exemple de mettre en lumière les logements indignes habités par des propriétaires ou des locataires. Ensuite, les agences régionales de santé (ARS) et la Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) détiennent des bases de données locales qui sont des outils pour permettre la production d'un suivi des conditions de logement du territoire. Cependant, les maires comme les autres acteurs du logement, disposent de peu de sources statistiques réellement utilisables et aidantes dans la mise en œuvre d'actions. Le maire peut compter sur ses acteurs de terrain qui sont en première ligne pour l'alerter sur de potentiels logements hors-normes. Ce sont les différents élus et techniciens des collectivités, les services de police et de gendarmerie, les facteurs, les pompiers, les acteurs sociaux, les infirmiers et médecins, les associations d'aide à la personne, les opérateurs d'insertion, visitant tous de nombreux logements chaque année, qui sont un vecteur de signalement précieux pour le maire.

### LA LOI ELAN FAIT AVANCER LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Concernant la lutte contre les marchands de sommeil, la loi ELAN a renforcé ce dispositif. Désormais, les peines complémentaires d'interdiction d'achat de nouveaux biens immobiliers pour une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans et de confiscation des biens sont obligatoires sauf décision contraire motivée du juge lorsque le propriétaire fait l'objet d'une enquête ou d'une condamnation pénale. De plus, les marchands de sommeil condamnés n'auront plus la possibilité d'acheter des biens immobiliers lors de ventes aux enchères.

15. Art. L542-6 du Code de la sécurité sociale (CSS)

## Proposition

11

### Développer la mise en œuvre de « permis de louer » pour lutter contre les marchands de sommeil

Pour pallier cette problématique, les maires peuvent également mettre en place un « permis de louer ». Certaines communes ont mis en place l'obligation d'obtenir ce permis pour les propriétaires afin qu'ils puissent mettre leur logement en location. Ce dispositif a été implanté pour pouvoir lutter contre la mise en location de logements in-

dignes, c'est-à-dire des logements qui ne respectent pas les critères de décence, et par extension pour lutter contre les marchands de sommeil. La loi ALUR a mis en place en 2014 ce permis de louer afin de réduire le nombre de logements en mauvais état. Quand ce dispositif est mis en place, la mairie est donc obligatoirement prévenue lorsqu'un propriétaire veut mettre son bien en location. Celui-ci dépose une demande en mairie et la commune peut faire appel aux services d'hygiène afin de vérifier que le bien est aux normes. Si le logement ne respecte pas les critères, alors la commune peut imposer au propriétaire la réalisation de travaux afin de rendre le logement conforme aux normes en vigueur. Plusieurs villes de la région ont déjà mis en place ce dispositif comme Bagnolet, Mantes-la-Jolie, Gennevilliers, Clichy-sous-Bois ou Clichy-la-Garenne. Toutefois, il est à signaler que cela représente un coût important pour la ville et qu'il serait nécessaire de décentraliser de l'ingénierie dans les communes pour les accompagner dans la mise en place de ce dispositif ou de subventionner les collectivités.

**L'AMIF propose que ce dispositif soit davantage connu et développé par les communes d'Ile-de-France.**

## Proposition

12

### Porter le dispositif de l'encadrement des loyers à la connaissance des maires s'y intéressant, tout en proposant de l'appliquer à l'échelle du bassin de vie

Afin de permettre aux habitants de se loger dans le parc privé à des prix plus raisonnables, la loi ELAN autorise en théorie l'encadrement des loyers pour les territoires en zone tendue. C'est un outil qui permet de réguler les augmentations de loyer et d'éviter la flambée des prix, cela peut

permettre aux habitants de rester vivre sur leur bassin de vie. Cependant, comme il est inscrit à l'article 140 de la loi ELAN, « *les EPCI compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les EPT de la Métropole du Grand Paris [...] peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place* ». Cet outil est donc entre les mains des intercommunalités. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a par exemple décidé de proposer cette mesure aux villes qui le souhaitent. Chaque commune choisit de participer au dispositif d'encadrement des loyers, il n'y a pas nécessairement une décision unanime au sein de l'EPT.

**Pour l'AMIF, le dispositif d'encadrement des loyers devrait davantage être porté à la connaissance des maires. Pour une plus grande efficacité, il pourrait être mis en œuvre à l'échelle du bassin de vie, avec l'accord des maires concernés.**

## Agir sur le prix du foncier grâce à des outils sécurisés

La question de la production foncière et du prix du foncier est cruciale en Ile-de-France en raison des besoins et de la densité de logements présents en petite couronne, du grignotage progressif de l'urbanisation sur les terres agricoles (en 25 ans, la Région a perdu 7,40 % de sa surface agricole) et de la spéculation foncière. Selon l'Observatoire Régional du Foncier en Ile-de-France, le prix médian d'un terrain en petite couronne est de 381 000 euros contre 130 000 euros en grande couronne, soit trois fois plus cher dans la petite couronne que dans la grande. En France, le prix moyen d'un terrain est de 74 000 euros. En 2017, le prix médian au m<sup>2</sup> d'un terrain nu constructible était de 563 €/m<sup>2</sup> en petite couronne contre 220 €/m<sup>2</sup> en grande couronne. En France, le prix moyen d'un terrain constructible est de 130 €/m<sup>2</sup>. En zone dense, le contrôle du prix du foncier peut être un levier pour permettre aux habitants de rester sur leur territoire, pour garantir un logement pour tous les types de ménages ou encore pour rendre possible l'accession à la propriété grâce à certains outils qui vont être développés ci-dessous. ■

### QUELS OUTILS POUR AGIR SUR LE FONCIER ?

Il existe différents outils que mettent en place les maires pour contrôler le prix du foncier, sa rétention et sa spéculation. La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est un outil historique assez pratiqué par les maires bien qu'il soit critiqué pour sa faible souplesse et son coût. Elle permet pour la collectivité telle qu'une commune ou un EPCI de définir une zone où elle aura vocation à intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement des terrains. La définition de cette zone permet de délimiter un terrain vaste dont la ville sera propriétaire et peut notamment permettre de l'acquérir avant que le prix du foncier augmente. Cet outil laisse le temps à la

collectivité de définir comment elle l'aménagera. De plus, des parties de cette ZAC peuvent être destinées à la construction de logements. Ainsi, la collectivité qui possède la ZAC peut vendre ce foncier à vocation résidentielle avec un prix du foncier et donc de vente maîtrisé.

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue également un autre outil foncier qu'utilise notamment la mairie de Gennevilliers. Elle rend possible une maîtrise foncière progressive en vue d'une opération d'aménagement et évite que l'annonce de ce projet ne conduise à une hausse rapide des prix. Plus globalement, il existe de nombreux outils qui peuvent être mis en place au sein des documents d'urbanisme pour agir sur la valeur du foncier<sup>16</sup>.

La loi ELAN a, de plus, créé de nouveaux outils moins lourds et a priori moins onéreux que la ZAC, dont les frais d'ingénierie et de portage, très lourds, sont répercutés sur les prix de cession de charges foncières aux promoteurs et bailleurs sociaux. De ce point de vue, le montage de GOU (grandes opérations d'urbanisme) ou de PUP (projets urbains partenariaux) devraient être privilégiés et permettre la négociation directe des prix de sorties ou de cessions avec les promoteurs.

### AVEC QUELS ACTEURS LES VILLES PEUVENT-ELLES METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE VISANT À MAÎTRISER LE COÛT DU FONCIER DANS LEURS COMMUNES ?

#### L'Établissement Public Foncier de la Région Ile-de-France (EPFIF)

Il existe un acteur incontournable qui a un rôle majeur sur la mobilisation foncière à coûts maîtrisés : l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Cet établissement d'État réalise une intervention gratuite auprès des collectivités : il maîtrise le foncier et le cède au prix de revient aux opérateurs désignés par la collectivité. L'EPF Ile-de-France garantit la fluidité d'approvisionnement foncier sur un marché tendu, permettant ainsi la production de logements abordables et, si nécessaire une part de logements sociaux conforme à la loi SRU. L'EPFIF peut également accompagner les collectivités locales par des dispositifs spécifiques ou innovants. La ville de Sceaux a fait appel à plusieurs reprises à l'EPF Ile-de-France pour maîtriser le foncier et les prix de sortie. Comme l'explique

16. Ces outils sont détaillés dans fiche n°3 intitulée « La stratégie foncière et le PLU » de la série de fiches « Agir sur la valeur du foncier » élaborées par le Cerema, téléchargeable via le lien suivant : [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/ief3\\_strategie\\_plu-1\\_cle612d7f-1.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/ief3_strategie_plu-1_cle612d7f-1.pdf)



son maire, Philippe Laurent, cela a permis « de garantir à long terme l'affectation du foncier et de rendre impossible la spéculation foncière ». Véronique Jolivet, DGA de la ville de Vanves, a également bénéficié de l'aide de l'EPFIF : « Une convention a été conclue entre la commune et l'EPFIF, ce qui nous permet de contrôler le prix du foncier et éviter sa rétention ».

### Les Organismes Fonciers Solidaires

Enfin, les villes peuvent utiliser le processus de dissociation du foncier et du bâti qui permet de rendre accessible le foncier à des ménages modestes et donc leur accession à la propriété. Tout d'abord, le portage foncier de longue durée permet l'acquisition différée du foncier par un particulier. Le foncier est la propriété de la structure porteuse (souvent la collectivité) pendant une certaine période durant laquelle le particulier peut construire et commencer à rembourser son prêt. En outre, le coût du foncier est neutralisé sur une longue durée ce qui facilite la solvabilité de l'acquéreur. Des structures sont spécialistes de ce type de processus de dissociation du foncier et du bâti : les Organismes Fonciers Solidaires (OFS). Ces organismes ont « la faculté d'affecter durablement » du foncier dont ils sont propriétaires à la construction ou à la gestion de logements en location ou en accession à la propriété pour des ménages sous plafonds de ressources. Pour cela, ils utilisent un bail spécifique de longue durée intitulé le Bail Réel Solidaire (BRS). Ce bail a vocation à faciliter l'accès à un logement en dessous du prix du marché pour les ménages aux revenus modestes. Ce bail vise également à ce que la revente de ce type de bien se fasse de manière encadrée, à un prix de cession prédéfini, inférieur au prix du marché et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources que le précédent. De cette manière, ces logements prévus pour des ménages modestes restent destinés à ce type de ménage. Cela évite donc la hausse des prix de ces logements et la gentrification de ces quartiers. La ville de Gennevilliers expérimente ce processus de dissociation de foncier et du bâti au sein de sa coopérative HLM qui construit des logements en accession sociale à la propriété. Le foncier reste donc propriété de la coopérative. Cette opération permet selon le maire, Patrice Leclerc, de remplir de nombreux objectifs à la fois : « réduire le coût d'achat, pérenniser le caractère de l'accession sociale même après une revente, vendre moins cher les logements, ralentir la spéculation foncière et immobilière et élargir le nombre de personnes pouvant accéder à la propriété ».

## Proposition



### Inciter à la vente de logements sociaux prévus par la loi ELAN à des Organismes de Fonciers Solidaires

Les élus s'inquiètent du devenir du parc social et même plus généralement de son modèle largement bouleversé par l'implantation de la loi ELAN car il risque de s'amoinrir alors qu'il y a toujours plus de demandes de logements sociaux.

**Pour l'AMIF, un des leviers pourrait être d'inciter à la vente de logements sociaux aux Organismes de Fonciers Solidaires (OFS).** Ainsi, ce dispositif garantirait que ces logements restent destinés à des ménages aux revenus modestes de manière pérenne, évitant ainsi que la vente de logements sociaux ne contribue à la hausse des prix des logements.

## Proposition



### Faire connaître davantage les Organismes Fonciers Solidaires et le Bail Réel Solidaire

**Ces organismes et la spécificité de ce bail doivent être davantage portés à la connaissance des maires d'Ile-de-France, surtout ceux qui se trouvent en zone tendue.** Différentes voies peuvent permettre de mieux informer sur leur existence et leur rôle, en favorisant par exemple une communication vers et par les associations d'élus ou les différents acteurs du logement. Il

s'agirait non seulement d'expliquer la démarche, mais également de faire des retours d'expérience afin de montrer l'efficacité de ce processus.

## Pour une meilleure communication et pédagogie sur les aides et outils à la disposition des collectivités

En matière de logement, il existe tout un panel d'aides financières ou techniques, d'appels à projets, de dispositifs. Bien souvent, les élus ne connaissent qu'une partie de ces outils.

En effet, leur multiplicité, ainsi que les structures qui ont vocation à les accompagner en matière d'habitat et de logement reste complexe à appréhender. Leur identification constitue donc un premier problème puisqu'ils ne sont souvent pas suffisamment exploités alors qu'ils répondent à un besoin fortement exprimé par les maires. Le second problème tient au fait que toutes les villes ne sont pas outillées pour s'emparer des différents dispositifs existants, perçus comme trop lourds et chronophages. C'est ce que confirme le maire d'Ivry-sur-Seine, Philippe Bouyssou, qui explique que pour accéder à ces aides, il est nécessaire de développer une forte ingénierie de projet « *parfois disproportionnée* ». C'est pourquoi il réclame une simplification des dossiers de candidature aux aides à destination des communes. Pour Sylvine Thomassin, maire de Bondy, « *les élus sont au courant de ce qui existe mais ensuite il faut communiquer et faire en sorte que les habitants s'en saisissent. Dans l'idéal, il faudrait que les organisations d'État puissent territorialiser une partie de leurs équipes dans les communes, ou viennent financer des permanences pour informer sur les dispositifs existants* ». ■

### QUELLES SONT LES AIDES DE L'ANAH À DESTINATION DES COLLECTIVITÉS ?

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), met à disposition des collectivités et des particuliers une large gamme d'aides afin de financer et d'accompagner l'amélioration de l'habitat privé en France. L'Anah distribue deux catégories d'aides, les aides à l'ingénierie d'une part et les aides aux travaux d'autre part. Les premières sont proposées aux collectivités afin de leur permettre de piloter une politique de l'habitat efficace sur leur territoire et sont de trois registres. Tout d'abord, les aides à la direction de projets, qui ont été créées dans le cadre du programme « Action cœur de ville » et qui s'appliquent également à l'ensemble des opérations complexes subventionnées par l'Agence. Cela permet notamment de financer à hauteur de 50 % un poste de chef de projet au sein de la collectivité pour conduire ces opérations. Au-delà de l'habitat privé, le chef de projet travaillera sur le projet de développement urbain au sens large (les mobilités, l'espace public ou le commerce...). L'Anah propose aussi des aides aux études, pour contribuer financièrement aux analyses nécessaires en amont de chaque projet pour calibrer une opération ou un dispositif programmé par l'Agence. Enfin, le dernier type d'aide à l'ingénierie sert à subventionner l'animation des différents programmes des collectivités telles que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou les opérations de revitalisation de territoire.

Les aides aux travaux sont quasi exclusivement réservées aux particuliers, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants. Les propriétaires bailleurs sont éligibles à une aide aux travaux, sans condition de ressources, s'ils s'engagent à louer leur bien à des loyers maîtrisés, *via* un conventionnement très social, social ou intermédiaire. L'Anah propose également des aides financières pour les propriétaires occupants, cette fois sous condition de ressources, ainsi qu'aux syndicats de copropriétés. Ces dernières permettent de financer des travaux de rénovation énergétique dans les parties communes des copropriétés fragiles et sont octroyées indépendamment du niveau de ressources ou de loyers. Cependant, les aides aux travaux peuvent parfois également être directement données aux collectivités. Quand l'habitat est trop dégradé et qu'il est nécessaire de mettre en place une intervention coercitive, la mairie peut se substituer aux propriétaires défaillants et réaliser elle-même ces travaux.

## OTELO, L'OUTIL POUR ESTIMER LES BESOINS DE LOGEMENTS SUR SON TERRITOIRE

L'Outil pour la territorialisation de la production de logement (Otelolo) constitue également un exemple d'un outil de diagnostic, mal connu des collectivités locales. Il a été mis en place ces dernières années par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du ministère de la Cohésion des Territoires. Cet outil permet d'estimer les besoins en logements d'un territoire et d'en visualiser les futurs résultats. La méthode comporte un caractère modulaire qui lui permet de prendre en compte les spécificités des territoires et de fournir des estimations de besoins à l'échelle de l'EPCI. Cet outil est une application ouverte aux services déconcentrés de l'État, aux collectivités territoriales et à tout bureau d'études missionné par une de ces entités. Pour Pierre Madec, économiste à l'OFCE, « *l'outil Otelolo estime de manière très fine le besoin en logements à l'échelle choisie. Cela veut dire que l'outil permet de savoir le besoin en stock et le besoin en flux. C'est un outil très intéressant de statistiques sérieux qui manquait et qui maintenant existe* ».

### Proposition



**Communiquer et faire davantage de pédagogie sur les aides proposées par les différents acteurs du logement tout en simplifiant les démarches**

**L'AMIF souhaite qu'une meilleure information auprès des élus locaux soit mise en œuvre** par les acteurs publics du logement et pense pouvoir être un relais efficace en la matière. Des temps d'échanges peuvent être organisés pour expliquer de manière détaillée le fonctionnement de ces aides.

Enfin, **l'AMIF demande une simplification des démarches permettant d'obtenir ces aides**, dans une optique d'égalité d'accès à ces financements pour l'ensemble des communes sans qu'une ingénierie spécialisée soit nécessaire au sein des services communaux.

### Proposition



**Abaisser la durée minimum d'ancienneté du logement pour avoir accès aux aides au propriétaire occupant de l'Anah**

Aujourd'hui, pour avoir accès aux aides au propriétaire occupant proposées par l'Anah, le logement doit avoir plus de 15 ans<sup>17</sup> à la date où est acceptée la demande d'aide. Cependant, avec des logements construits dans l'urgence pour répondre au mieux à la forte demande de logement, les maires font face à des copropriétés dégradées

qui ont trois, quatre, cinq ans de vie. L'accélération de la construction de logement génère les copropriétés à problèmes de demain.

Afin de ne pas rester dans une situation sans issue, **l'AMIF propose un abaissement de ce seuil minimal afin de pouvoir aider les copropriétés en difficulté uniquement selon un critère d'état de dégradation sans avoir à attendre que le logement ait au moins 15 ans d'ancienneté.**

La politique du logement, axe central de toute politique locale, doit aussi pouvoir anticiper les enjeux à venir. Les pouvoirs publics dont les maires font partie et les acteurs du logement devront faire preuve d'ingéniosité pour trouver des solutions à la crise actuelle du logement, compatibles avec les impératifs environnementaux.

Par ailleurs, il est important de souligner que le logement constitue un sujet éminemment transversal qui doit être pensé en cohérence avec les autres grands axes des politiques locales tels que les transports, le développement économique, l'écologie, l'éducation, etc. C'était d'ailleurs l'esprit du 1 % patronal qui visait à rapprocher le logement de l'emploi et dont il conviendrait de retrouver l'objectif initial.

Les élus locaux, s'ils répondent aux enjeux quotidiens des habitants, doivent également anticiper les mutations en cours et à venir. Le Grand Paris Express et ses 200 kilomètres de métros qui sillonneront l'Ile-de-France de demain vont transformer notre région. Il est donc essentiel de bien articuler les politiques du logement et des transports pour une meilleure inclusion des territoires et de leur population.

Enfin, l'Association des Maires d'Ile-de-France insiste sur la nécessité de renforcer le dialogue et le travail commun entre l'État et les collectivités territoriales. La question du logement, par nature complexe et transversale, rend impératif le travail en bonne intelligence de chaque échelle de la gouvernance. La parole des maires en tant qu'acteurs de terrain doit être mieux écoutée et prise en compte pour les futures évolutions législatives. En raison du rôle qu'ils jouent dans la production du logement, les maires, élus au plus proche des citoyens, sont les premiers acteurs et spectateurs des projets qui fonctionnent, de leurs freins et des obstacles contre lesquels le pouvoir législatif doit lutter. Ils sont des sources de propositions fortes pour le pouvoir législatif et leur expertise ne doit pas être négligée. Le pouvoir central et les autorités décentralisées doivent travailler ensemble afin de proposer des actions concrètes, des solutions nécessaires pour améliorer la situation du logement des habitants franciliens. ■

# ANNEXES

16 PROPOSITIONS

GLOSSAIRE

BIBLIOGRAPHIE

REMERCIEMENTS

# 16 propositions

pour donner aux maires les moyens de mener une politique du logement de proximité efficace et qualitative, répondant aux besoins de leurs concitoyens

## Proposition n° 1

Mieux associer les maires dans l'élaboration du PLUi.

## Proposition n° 2

Donner une voix prépondérante aux maires au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Commission d'Attribution des logements (CAL).

## Proposition n° 3

Revoir l'obligation de regroupement des organismes HLM.

## Proposition n° 4

Reporter les projets de fusion des bailleurs signataires d'une convention avec l'ANRU à la date d'achèvement de leur NPNRU.

## Proposition n° 5

Revoir les objectifs de ventes de logements sociaux pour l'Ile-de-France.

## Proposition n° 6

Revoir la RLS pour les bailleurs sociaux locaux pour garantir le financement du logement social.

## Proposition n° 7

Abaisser le seuil d'inconstructibilité exemptant les communes concernées d'atteindre le quota de la loi SRU.

## Proposition n° 8

Instaurer un dispositif légal contraignant visant à faire respecter l'article 109 de la circulaire du 21 décembre 2018.

## Proposition n° 9

Pour un accès progressif à la propriété.

## Proposition n° 10

Rétablir l'aide aux maires bâtisseurs en Ile-de-France.

## Proposition n° 11

Développer la mise en œuvre de « permis de louer » pour lutter contre les marchands de sommeil.

## Proposition n° 12

Porter le dispositif de l'encadrement des loyers à la connaissance des maires s'y intéressant, tout en proposant de l'appliquer à l'échelle du bassin de vie.

## Proposition n° 13

Inciter à la vente de logements sociaux prévus par la loi ELAN à des Organismes Fonciers Solidaires.

## Proposition n° 14

Faire connaître davantage les Organismes Fonciers Solidaires et le Bail Réel Solidaire. Pour une meilleure communication et pédagogie sur les aides et outils à la disposition des collectivités.

## Proposition n° 15

Communiquer et faire davantage de pédagogie sur les aides proposées par les différents acteurs du logement tout en simplifiant les démarches.

## Proposition n° 16 :

Abaisser la durée minimum d'ancienneté du logement pour avoir accès aux aides au propriétaire occupant de l'Anah.

<b>ALUR</b>	Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové
<b>Anah</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la Rénovation Urbaine
<b>APL</b>	Aide personnalisée au logement
<b>APUR</b>	Atelier parisien d'urbanisme
<b>ARS</b>	Agence régionale de la santé
<b>CAL</b>	Commission d'Attribution des Logements
<b>CIA</b>	Convention Intercommunale d'Attribution
<b>CIL</b>	Commission Intercommunale du Logement
<b>CSS</b>	Code de la sécurité sociale
<b>DHUP</b>	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
<b>DPU</b>	Droit de Prémption Urbain
<b>DREAL</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>DRIHL</b>	Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement
<b>ELAN</b> (loi dite)	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
<b>EPCI</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>EPFIF</b>	Établissement Public Foncier d'Ile-de-France
<b>EPT</b>	Établissement Public Territorial
<b>FPI</b>	Fédération de la Promotion Immobilière
<b>HLM</b>	Habitat à Loyer Modéré
<b>INSEE</b>	Institut Supérieur de la Statistique et des Études Économiques

<b>MAPTAM</b>	Loi de modernisation de l'action territoriale et d'affirmation des métropoles
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>NOTRe</b>	Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République
<b>OFCE</b>	Observatoire français des conjonctures économiques
<b>OFS</b>	Organismes de foncier solidaire
<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PLUi</b>	Plan local d'urbanisme intercommunal
<b>PMHH</b>	Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement
<b>OPH</b>	Office Public de l'Habitat
<b>PPPI</b>	Parc Privé Potentiellement Indigne
<b>OTELO</b>	Outil pour la territorialisation de la production de logement
<b>RLS</b>	Dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité
<b>SCIC</b>	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
<b>SDCI</b>	Schéma Départemental de Coopération Intercommunale
<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>SRHH</b>	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
<b>SRU</b>	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
<b>TVA</b>	Taxe sur la Valeur Ajoutée
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>ZAD</b>	Zone d'Aménagement Différé

**ÉTUDES DE RÉFÉRENCE****Commissariat général à l'égalité des territoires**

Fiche-repères: logement social, le document-cadre fixant les orientations et la convention intercommunale d'attribution:

[https://www.cget.gouv.fr/sites/cget.gouv.fr/files/atoms/files/fiche-repere\\_cia\\_2017\\_0.pdf](https://www.cget.gouv.fr/sites/cget.gouv.fr/files/atoms/files/fiche-repere_cia_2017_0.pdf)

Le parc de logements: fiche d'analyse d'Observatoire des territoires 2017 :

<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/le-parc-de-logements>

**APUR**

L'habitat indigne: un enjeu social autant qu'immobilier dans la Métropole du Grand Paris – Extrait du diagnostic du PMHH:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/habitat-indigne-un-enjeu-social-autant-immobilier-metropole-grand-paris-extrait>

Les derniers chiffres du logement social à Paris:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/derniers-chiffres-logement-social-paris>

Une forte pression sur le parc de logement social de la Métropole du Grand Paris – Extrait du diagnostic du PMHH:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/une-forte-pression-parc-logement-social-metropole-grand-paris-extrait-diagnostic-plan>

Les chiffres du logement social de la Métropole du Grand Paris – Extrait du diagnostic du PMHH:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/chiffres-logement-social-metropole-grand-paris-extrait-diagnostic-plan-metropolitain>

Un parc de 3,5 millions de logements dans la Métropole du Grand Paris – Extrait du diagnostic du PMHH:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/un-parc-3-5-millions-logements-metropole-grand-paris-extrait-diagnostic-plan>

Les dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la Métropole:

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/dispositifs-faveur-logement-plu-communes-metropole>

**IAU**

Quartiers politique de la ville: conditions de logement et aspirations des habitants:

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/quartiers-politique-de-la-ville-conditions-de-logement-et-aspirations-des-habi.html>

Le logement locatif intermédiaire s'installe dans le paysage francilien:

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/le-logement-locatif-intermediaire-sinstalle-dans-le-paysage-francilien.html>

Le poids conséquent des charges pour les locataires du parc social francilien:

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/le-poids-consequent-des-charges-pour-les-locataires-du-parc-social-francilien.html>

L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France:

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/lhabitat-degrade-et-indigne-en-ile-de-france.html>

Poursuivre l'effort de construction en faveur des ménages modestes:

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/lhabitat-degrade-et-indigne-en-ile-de-france.html>

**Métropolisation et habitat:**

<https://www.iau-idf.fr/nos-travaux/publications/metropolisation-et-habitat.html>

**Politique de la ville: vers un pilotage stratégique intercommunal:**

<https://www.iau-idf.fr/gouvernance/intercommunalites/chroniques-de-linterco/politique-de-la-ville-vers-un-pilotage-strategique-intercommunal.html>

**Collectivites-locales.gouv.fr****Les pouvoirs de police du maire en matière d'habitat:**

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/pouvoirs-police-maire-matiere-dhabitat>

**La politique de la ville et de développement urbain:**

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/politique-ville-et-developpement-urbain>

**CNLE****Qui fait quoi?:**

<https://www.cnle.gouv.fr/qui-fait-quoi.html>

**AMF****Mettre en œuvre la compétence politique de la ville:**

<https://www.amf.asso.fr/documents-mettre-en-oeuvre-la-competence-politique-la-ville/39207>

**Société du Grand Paris****Le Grand Paris Express en résumé :**

<https://www.societedugrandparis.fr/gpe/le-grand-paris-express-en-resume>

**ADCF****Regroupement des organismes HLM: quels enjeux pour les territoires?:**

<https://www.adcf.org/articles-regroupement-des-organismes-hlm-quels-enjeux-pour-les-territoires--4378>

**Mairie du IV<sup>e</sup>****Compétences du maire d'Arrondissement,**

<https://www.mairie04.paris.fr/vie-citoyenne/conseils-d-arrondissement/competences-de-la-mairie-136>

**TEXTES RÉGLEMENTAIRES EN VIGUEUR****Le SRHH**

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srhh.pdf>

**Journal officiel, mise en place du SRHH**

[http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CRHH-Loi\\_Maptam\\_cle2be3ee.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CRHH-Loi_Maptam_cle2be3ee.pdf)

**La loi MAPTAM**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028526298>

**La loi NOTRe**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030985460&categorieLien=id>

**La loi ELAN**

[https://www.cjoint.com/doc/18\\_11/HKAiRUcuAgj\\_joe-20181124-0272-0001.pdf](https://www.cjoint.com/doc/18_11/HKAiRUcuAgj_joe-20181124-0272-0001.pdf)

**ACTUALITÉS - ARTICLES DE PRESSE:****Le moniteur****PLU: l'échelon intercommunal gagne du terrain:**

<https://www.lemoniteur.fr/article/plu-l-echelon-intercommunal-gagne-du-terrain.1992409>

**La Gazette des Communes****Les promoteurs immobiliers réclament une aide pour les maires bâtisseurs:**

<https://www.lagazettedescommunes.com/609103/les-promoteurs-immobiliers-reclament-une-aide-pour-les-maires-batisseurs/>



### La Gazette des Communes

Modalités de fonctionnement du comité des partenaires du logement social:  
<https://www.lagazettedescommunes.com/622973/modalites-de-fonctionnement-du-comite-des-partenaires-du-logement-social/>

### La Tribune

Grand Paris: comment faire baisser le prix du foncier?:  
<https://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/grand-paris-comment-faire-baisser-le-prix-du-foncier-464583.html>

### Les Échos

Veut-on vraiment faire tenir la France dans l'Ile-de-France?:  
<https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/veut-on-vraiment-faire-tenir-la-france-dans-l-ile-de-france-1003911>

### Alternatives Économiques

Pierre Madec – Des aides à la pierre bien mal taillées:  
<https://www.alternatives-economiques.fr/aides-a-pierre-bien-mal-taillees/00088912>

Pierre Madec – Peut-on faire baisser le prix des logements?:  
<https://www.alternatives-economiques.fr/on-faire-baisser-prix-logements/00088340>

Pierre Madec – Projet de loi ELAN: bon diagnostic, mauvaises solutions:  
<https://www.alternatives-economiques.fr/projet-de-loi-elan-diagnostic-mauvaises-solutions/00084137>

### POUR EN SAVOIR PLUS

<https://www.amif.asso.fr/>  
<https://www.iau-idf.fr>  
<https://www.apur.org/fr>  
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>  
<https://www.cget.gouv.fr>

L'AMIF remercie chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué à l'élaboration de ce Livre blanc.

### LISTE DES ÉLUS QUI ONT CONTRIBUÉ AU LIVRE BLANC SUR LE LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE

#### Les référents de la Commission Logement, Habitat, Aménagement de l'AMIF:

- Sylvine THOMASSIN, maire de Bondy (93)
- Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT, maire de Mennecy (91) et Vice-Président de la Région Ile-de-France en charge de l'écologie et du développement durable
- James CHÉRON, maire de Montereau-Fault-Yonne (77)

#### Les élus franciliens qui ont répondu aux questions de l'équipe de l'AMIF:

- Christian ROBACHE, maire de Montévrain (77)
- Joël MARION, maire de Compans (77)
- Michel MOUTON, maire de Longperrier (77)
- Romain SENOBLE, maire de Forges (77)
- Jean-Michel MORER, maire de Trilport (77)
- Dominique GERVAIS, maire de Livry-sur-Seine (77)
- Marillys MACE, maire adjointe à l'urbanisme à Saint-Germain-en-Laye (78)
- Serge CASERIS, maire de Le-Mesnil-le-Roi (78)
- Sonia BRAU, maire de Saint-Cyr-l'École (78)
- Monique MUYLLE, maire adjointe déléguée au logement et au handicap à Conflans-Sainte-Honorine (78)
- Stéphane BAZILE, maire de Saulx Les Chartreux (91)
- Karl DIRAT, maire de Villabé (91)
- Jocelyne BOITON, maire de Vayres-sur-Essonnes (91)
- Antoine BOUCHEZ, maire Adjoint en charge des Affaires Sociales à Montrouge (92)
- Patrice LECLERC, maire de Gennevilliers (92)

---

## REMERCIEMENTS

---

- Philippe LAURENT, maire de Sceaux (92) et Conseiller Régional d'Ile-de-France
- Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-bois (93), Président de l'ANRU
- Aude LAGARDE, maire de Drancy (93)
- Stephan BELTRAN, conseiller municipal délégué au Logement et à l'Habitat de Montreuil (93)
- Séverine LEVE, adjointe au maire de Dugny (93)
- Philippe BOUYSSOU, maire d'Ivry-sur-Seine (94)
- Hervé GICQUEL, maire de Charenton-le-Pont (94)
- Francis SELLAM, adjoint au maire à Joinville-le-Pont (94)
- Daniel BAILLEUX, maire de Aavernes (95)
- Bernard JAMET, maire de Sannois (95)


### **LISTE DES EXPERTS QUI ONT CONTRIBUÉ AU LIVRE BLANC LOGEMENT**

- Action Logement - Bruno ARBOUET, Directeur Général du groupe Action Logement
- Anah - Valérie MANCRET-TAYLOR, Directrice générale de l'Anah et Fatiha AMROUCHE, Directrice adjointe de l'expertise et de l'animation territoriale
- APUR - Dominique ALBA, Directrice générale de l'APUR et Stéphanie JANKEL, chargé d'étude spécialiste des questions de logement
- DRIHL - Isabelle ROUGIER, Directrice de la DRIHL
- Fondation Abbé Pierre - Éric CONSTANTIN, Directeur de l'Agence régionale Ile-de-France
- Gérard LACOSTE, expert indépendant
- IAU-IdF - Martin OMHOVERE, Directeur du département Habitat et Société
- OFCE - Pierre MADEC, économiste, chargé d'étude à l'observatoire français des conjonctures économique (OFCE), centre de recherche en économie de Sciences Po, spécialisé sur les questions relatives au logement et à l'immobilier



ASSOCIATION DES MAIRES D'ILE-DE-FRANCE

**Association des Maires d'Ile-de-France**  
26 rue du Renard, 75004 Paris  
01 44 59 50 00 / [secretariat@amif.asso.fr](mailto:secretariat@amif.asso.fr)

 [facebook.com/associationmairesidf](https://facebook.com/associationmairesidf)

 [@AMIF\\_asso](https://twitter.com/AMIF_asso)