

Habitat & Collectivités Locales

N° spécial 381-382 bis

Entre-deux (tours, candidats)

Nouvelle formule – Dossier spécial – 27 avril 2017

Editorial

Exercice compliqué avec la sphère politique !

A Droite ([LR](#)) les soubresauts de la campagne de François Fillon lui ont fait changer plusieurs fois d'équipe et il faut bien dire que sur la question du Logement, hormis une conseillère de l'ombre, haut fonctionnaire reconnue, la répartition entre porte-paroles plus ou moins officiels n'a pas été claire. Un conseiller régional, deux députés et un sénateur pouvaient théoriquement répondre au nom du candidat... Le sénateur s'engageant même semaine dernière à nous répondre...

A Gauche ([PS](#)), les relais habituels ne fonctionnaient plus vraiment (fronde oblige ?) ; un député connaissant bien le « Logement » semblait légitime pour répondre à HCL et s'y était même engagé la semaine avant le premier tour...

A Gauche, gauche, le candidat en personne avait promis de répondre. Mais le service presse de [France Insoumise](#) n'a pas donné suite...

A Droite, droite, HCL n'a pas su obtenir de contact avec une personnalité « Logement »... mais un représentant de la candidate [Bleu-Marine](#) qui planchait devant des élus à [l'AMF le 19 avril](#), à notre demande, a pu nous répondre, après que sa championne ait été qualifiée pour le second tour.

Avec [En Marche](#), très vite le contact a été noué via son service de presse et l'assurance verbale que les réponses nous seraient apportées dans les délais nous avait été confirmée. Ce qui vient d'être fait, avec un peu de retard mais juste à temps pour cette parution !

MACRON- LE PEN AU SECOND TOUR



pour www.habitat-collectivites-locales.info

FONCIER

URBANISME

HABITAT SOCIAL

20 ans d'expertise : assistance, conseils et études

Malgré son implication, et après mure réflexion, on souhaitait avoir son point de vue. [Emmanuelle Cosse](#), la dernière ministre du Logement du quinquennat qui s'achève, nous avait de longue date donné son accord de principe, son cabinet informé, et aura finalement répondu juste après les résultats du 1^{er} tour connus. Thierry Repentin, « M. Logement » de la *Hollandie* a bien voulu jouer le jeu, et a accepté de répondre avant le 1^{er} tour, quasiment en style télégraphique comme on le lui avait demandé.

Au-delà des politiques plus ou moins directement concernés par la campagne, il nous a semblé utile d'interroger certaines des forces en présence : représentations professionnelles, élus locaux et associations qui peuvent constituer une sorte de panel assez représentatif. A vous de juger.

Le [Mouvement HLM](#) nous a indiqué qu'il préférerait faire une pause médiatique durant la période électorale. Nous avons demandé à l'un de ses anciens dirigeants jusqu'en 2013, plus de 25 ans Directeur général de la [fédération des Offices HLM](#), de nous répondre, ce qu'il a fait en son nom personnel bien entendu, en développant (il est aujourd'hui avocat).

Les « [grands élus urbains](#) », par la voix de leur président, ont répondu clairement. Tout comme la [Fédération du bâtiment](#), dont le président connaît bien la question du Logement car il préside Action Logement. Mais aussi le [Medef](#), depuis quelques années maintenant très actif sur le sujet, notamment avec la réforme du 1% Logement.

La Fédération des [promoteurs immobiliers](#) que l'on avait sollicitée fort tardivement n'a pas pu répondre (absence de sa présidente qui venait de nous accorder un entretien qui répond partiellement à nos questions et aborde le sujet des HLM - cf. HCL 381-382 du 24 avril)

La [Fondation Abbé-Pierre](#) que l'on ne présente plus nous a répondu de même que l'ex N°2 du Mouvement Pact (devenu [Soliha](#) après fusion avec Habitat & Développement), qui intervient en son nom personnel même s'il reste administrateur d'une association locale après une trentaine d'années en tant que permanent du Mouvement.

Enfin, Jean-Claude Driant, l'un des universitaires spécialistes de ces sujets le plus reconnu, auteur en particulier de l'indispensable « [Les politiques du Logement en France](#) », a lui aussi joué le jeu.

Merci à eux tous !

Nos trois questions rapides, rassemblées en une seule phrase :

Quels sont les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande, les 3 regrets, les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat... ?

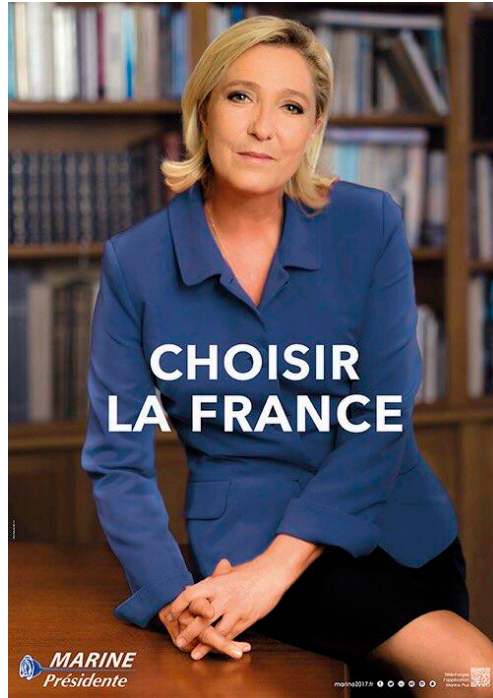
n'ont pas la prétention de balayer l'ensemble des multiples facettes du sujet Logement, protéiforme s'il en est, ni de dérouler des éléments programmatiques ou de lister « à la Prévert » des promesses et revendications. Il s'agit d'apporter un éclairage, à la manière HCL, synthétique et le plus concret possible à ce moment si particulier de notre vie démocratique. Une sorte d'état des lieux et des propositions. Entre deux tours. Entre deux candidats.

Bonnes(s) lecture(s) !

Guy Lemée

Sommaire	
Marine Le Pen.....	4
Emmanuel Macron.....	5
Emmanuelle Cosse, actuelle ministre du Logement (*).....	6
Thierry Repentin, « M. Logement du quinquennat » (*).....	7
Jean-Luc Moudenc, pour France Urbaine (*).....	7
Christophe Robert, DG de la Fondation Abbé Pierre.....	8
Roger Thune, pour le MEDEF (*).....	8
Jacques Chanut, président de la Fédération Française du Bâtiment.....	9
Maurice Carraz, ex DG de la Fédération des Offices HLM.....	9
Xavier Benoist, ex DGA du Mouvement Soliha.....	10
Jean-Claude Driant, universitaire.....	11

Marine Le Pen



Son représentant : Mikael Sala, Membre du conseil stratégique de sa campagne (*)

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

Nous ne souhaitons pas répondre à cette question tant l'action de Monsieur Hollande aura été mauvaise. Rien de bon dans sa politique...

Les 3 regrets (ou échecs) :

Sans revenir sur notre réponse précédente, il est à regretter que le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Pinel » n'ait pas été plus promu. Nous le garantirons et le prolongerons.

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. D'abord, la « priorité nationale », c'est le 142^{ème} engagement de Marine Le Pen, s'appliquera aux attributions de logements sociaux. Après la révision constitutionnelle. Précisons qu'il ne s'agit pas de « préférence nationale » mais bien de « priorité », les mots ont un sens. Et je veux dire ici qu'il ne saurait y avoir d'effet rétroactif, ce n'est ni dans les habitudes du droit Français ni dans notre philosophie. Donc, entre une famille française et une famille étrangère en situation régulière postulant normalement pour une HLM, c'est la famille française qui aura désormais la priorité ;

2. C'est l'engagement de campagne n° 139 : nous regrouperons dans un seul grand ministère l'aménagement du territoire, les transports et bien sûr le logement. Il s'agit notamment de rééquilibrer l'action publique vers le rural délaissé, y compris en matière de logement. Le Logement est un outil de l'équilibre territorial qui aujourd'hui souffre du poids de la métropolisation, elle-même effet de la mondialisation. Il s'agira, pour ce grand ministère, d'assurer la péréquation entre les grandes, les moyennes et petites villes et le secteur rural.
Nous y sommes fortement attachés ;

3. Enfin, nous souhaitons faciliter l'accès à la propriété des locataires HLM. L'économie du secteur et notre philosophie s'y retrouvent. Le logement social a besoin de ces ressources et l'accès à la propriété a notamment pour vertu de sensibiliser les occupants à l'entretien et à la tranquillité du patrimoine. L'objectif fixé est que 1% du parc locatif social puisse être vendu à ses locataires chaque année. Et ces cessions seront notamment facilitées par la baisse globale des droits de mutation (appelés frais de notaires) de 10% que nous déciderons.

(*) [M. Sala](#) est aussi président de [Croissance BleuMarine](#) et secrétaire départemental du Front National du Val d'Oise.

Emmanuel Macron



Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande

(...)

Les 3 regrets (ou échecs)

(...)

NdR : Le candidat E. Macron a préféré passer directement à notre 3^{ème} question...

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. Construction - L'urgence est de construire massivement des logements dans les zones où les besoins sont les plus criants. Je souhaite définir des zones prioritaires de construction de logements en fonction des enjeux d'emploi et d'infrastructures de transport, pour y construire prioritairement les logements dont les Français ont besoin. Dans ces zones prioritaires, nous simplifierons les procédures, transférerons la délivrance des permis de construire aux intercommunalités, et limiterons les possibilités de recours pour lutter contre le fléau des recours abusifs ;

2. Rénovation - Par ailleurs, dans les zones moins tendues, l'enjeu principal est la rénovation pour revitaliser les centres villes, éviter l'étalement urbain, réduire les charges des personnes aux revenus modestes. Le maintien dans le logement passe en effet notamment par la réduction et la maîtrise des charges. Nous engagerons un vaste plan de rénovation des logements : nous aiderons l'ensemble des ménages, et nous supprimerons les passoires énergétiques des propriétaires les plus précaires en 10 ans. Dès 2022, nous visons d'en rénover la moitié. Nous réformerons le CITE pour qu'il soit perceptible au moment des travaux et créerons des dispositifs innovants pour financer ces rénovations, comme par exemple la prise en charge intégrale des travaux des propriétaires les plus précaires, avec un remboursement au moment de la vente du bien ;

3. Solidarité - Nous créerons de la mobilité dans le parc de logements (social et privé), notamment pour les jeunes et les actifs (création de 80 000 logements pour les jeunes, mobilisation de logements jeunes dans le parc social, création d'un bail mobilité professionnelle dans le parc privé), mais aussi pour les plus démunis, en privilégiant le logement sur l'hébergement d'urgence et en fluidifiant les attributions de logements dans le parc social.

Nous exonérerons 4 Français sur 5 de la taxe d'habitation. Concrètement, dès 2020, un couple avec deux enfants, dont le revenu fiscal de référence est de 5000 euros par mois, sera entièrement exonéré. Mais cette mesure ne grèvera en rien le budget des collectivités territoriales. Leurs ressources seront sanctuarisées : l'Etat paiera la taxe d'habitation en lieu et place des ménages. 10 milliards d'euros y seront consacrés chaque année.

Emmanuelle Cosse, actuelle ministre du Logement (*)

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

En matière de Logement, nous avons considérablement amélioré la situation depuis 2012 et aujourd'hui on peut dire que le secteur est en bonne santé. Les actions menées pour relancer la construction portent leur fruit et la reprise n'a jamais été aussi forte qu'aujourd'hui. Je pense par exemple au soutien à l'accession, à l'investissement locatif, à la mobilisation du foncier public, à l'aide aux maires bâtisseurs... Nous avons activé les bons leviers pour assurer la reprise tout en concentrant la production là où sont les besoins.

Et ce constat dans le privé se vérifie aussi dans le logement social : en 5 ans 553 811 nouveaux logements sociaux ont été financés en France métropolitaine et 2016 est une année historique avec 130 316 logements sociaux financés essentiellement dans les zones tendues et à destination des ménages les plus modestes. La loi SRU participe à ces résultats en incitant les collectivités à participer à l'effort national et la loi Egalité Citoyenneté donne aussi les outils pour assurer la mixité sociale.

Assurer la reprise de la construction, c'est un des leviers pour produire des logements abordables et ce n'est évidemment pas le seul. Depuis 2012, nous avons aussi contenu la hausse des loyers à la relocation dans les 28 agglomérations les plus tendues et réduit les loyers abusifs. C'est le cas à Paris où le recul des loyers excessifs représente tout de même en moyenne près de 500€ par an gagnés pour le pouvoir d'achat des français. Depuis Février, j'ai aussi rendu effectif l'encadrement des loyers à Lille, 3ème ville la plus chère de France. Et dès 2018 il sera étendu à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Plus globalement, beaucoup a été fait pour clarifier les relations entre les propriétaires et les locataires ou encore avec les agences.

Produire du logement abordable, c'est aussi l'objectif visé le dispositif fiscal que j'ai mis en place pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché 50 000 logements vacants en 3 ans grâce à une déduction jusqu'à 85% des revenus locatifs et moyennant des tarifs abordables.

On le voit sur plusieurs thématiques, la bonne santé du secteur, c'est l'application de mesures justement calibrées. Et c'est le dialogue avec les professionnels qui a rendu cela possible. Au-delà des actions, c'est cette méthode que je retiens et que j'ai eu à cœur d'appliquer dès mon entrée au gouvernement : agir avec les acteurs. C'est vrai pour le logement et pour l'ensemble de mon portefeuille ministériel comme dans l'hébergement d'urgence et l'accueil des migrants.

Les 3 regrets :

J'en retiens deux :

1. La garantie universelle des loyers (GUL) était et demeure une excellente idée. Elle a cependant pâti d'un contexte politique difficile dans un moment où les relations conflictuelles entre bailleurs et locataires étaient exacerbées. Cette garantie, qui était pourtant un dispositif gagnant-gagnant, a été ressentie comme une attaque contre les propriétaires. D'autre part, son mode de financement n'a pas été suffisamment travaillé et a suscité une levée de boucliers ;

2. D'autre part, alors que le logement demeure une préoccupation majeure pour nos concitoyens, je ne peux que déplorer les termes du débat politique dès lors qu'il s'agit de produire des logements sociaux. Je suis effarée qu'en 2017 il existe toujours des hommes et des femmes politiques, notamment dans le camp des conservateurs, qui considèrent qu'il est politiquement rentable de s'opposer à des projets de HLM. Nous devons redoubler nos efforts de pédagogie car la bataille des idées n'est pas encore gagnée ;

Les trois chantiers prioritaires pour mon successeur ou ma successeuse :

1. Après des décennies de pénurie de production, en particulier dans les grandes métropoles, l'appareil productif est enfin relancé et mis sur de bons rails : 453 000 logements autorisés en 2016 dont 130 000 logements sociaux avec 376 000 mises en chantier. L'Île-de-France en particulier atteint des records historiques de production inégalés depuis 1977 avec 90 000 logements autorisés. La priorité sera de maintenir un écosystème favorable stable, sans coups d'arrêt et sans surchauffe afin de résorber progressivement la pénurie accumulée tout en veillant à contenir les prix pour éviter la formation de bulles ;

2. La seconde priorité dépend en partie de la première et concerne l'accès au logement pour les sans-abri. Nous avons augmenté de 50% l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion et nous sommes progressivement sortis de la gestion au thermomètre pour éviter les remises à la rue en fin d'hiver. Il faut passer à l'étape suivante et faire passer progressivement les personnes accueillies de l'hébergement au logement. Cela nécessite une production suffisante de logements très sociaux mais aussi des dispositifs d'accompagnement adaptés. Les premières expériences de « logement d'abord » pour les sans-abri ont donné d'excellents résultats ;

3. Il faut enfin réussir la transition écologique des logements existants. Le mouvement est déjà bien lancé pour les maisons individuelles et le parc HLM mais de nombreux freins subsistent dans les copropriétés. Il faut lever les obstacles de nature juridique et financière et donner suffisamment de visibilité pour permettre aux copropriétaires de s'engager.

(*) NdR : On s'est beaucoup interrogé sur la pertinence de faire figurer dans notre panel la troisième ministre du Logement de ce quinquennat qui s'achève, aux manettes encore quelques jours à peine. Sans esprit partisan, il est au final apparu que c'était une bonne manière d'introduire cet état des lieux et des propositions. HCL a conservé aux réponses la structure souhaitée par le ministère, qui diffère légèrement de celle proposée.

Et nos lecteurs feront la part des choses, le cas échéant entre les faits et les appréciations *pro domo*...

Thierry Repentin, « M. Logement du quinquennat » (*)

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

1. Le renforcement de la loi SRU qui a permis de construire des logements sociaux partout – y compris là où les maires n'en voulaient pas et pratiquaient la ségrégation sociale et territoriale ;
2. La décote sur le foncier public (loi du 18 janvier 2013) qui a permis de construire 12 000 logements sur l'année 2016 ;
3. L'élargissement du PTZ au bénéfice des primo-accédants à la propriété qui a aussi contribué à la relance de la construction.

Ces trois dispositions concourent à l'excellent résultat de 463 000 permis de construire délivrés sur les 12 derniers mois (donc proche de l'objectif des 500 000) dont plus de 130 000 logements sociaux (donc proche de l'objectif des 150 000). Trois réalisations d'engagements de campagne.

Les 3 regrets :

1. La faiblesse des moyens dédiés à la politique de la ville (NPNRU) ;
2. La non augmentation des aides à la pierre promise ;
3. La non incitation à faire venir de nouveaux investisseurs dans le logement (dont les investisseurs institutionnels).

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. L'adoption d'une loi de programmation quinquennale pour stabiliser les règles du jeu après une concertation dans les six mois avec l'ensemble des acteurs (des Etats généraux du logement) ;
2. Une loi « SRU de l'hébergement » et une mission d'application pour augmenter le nombre de places en CHRS, en pension de famille, comme en intermédiation locative ;
3. La mise en place de fiscalités incitatives en matière de construction et de libération du foncier.

(*) NdR : Cette appellation *maison* (HCL) pour saluer celui qui – de l'avis de bien des observateurs – aurait pu (du ?) être ministre du Logement. Sa connaissance des sujets n'est remise en cause par personne, pas même par ses adversaires politiques, ce qui, avec la sobriété de ses réponses, sans effet de comm', lui garantit sa place dans ces colonnes. Malgré le fait qu'il termine ce quinquennat comme délégué interministériel, donc *a priori* pas forcément le plus objectif. Quoique...

Jean-Luc Moudenc, pour France Urbaine (*)

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

1. Le fait, à travers les différentes lois votées, de confier le pilotage des politiques de l'habitat et du logement aux intercommunalités et métropoles ayant pris la délégation des aides à la pierre et dotées de programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
2. La TVA à 5,5% dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), avec une bande de 300 mètres autour a permis de lancer un processus (à confirmer sur la durée) de diversification de l'habitat, utile pour l'attractivité de ces territoires ;
3. Le PTZ a permis d'aider les classes moyennes et modestes à accéder à la propriété.

Les 3 regrets :

1. Une approche idéologique de la loi SRU avec la règle des 25% de logements sociaux d'ici 2025 partout que contenait la loi du 18 janvier 2013 (dite loi DUFLOT 1), même si la loi *Egalité et citoyenneté* de janvier 2017 a assoupli certaines de ses dispositions, en veillant à mieux territorialiser la construction de logements dans les zones tendues ;
2. Avoir gelé le marché de la construction jusqu'en 2015, en opposant locataires et propriétaires, logement social et logement privé et en introduisant dans certaines zones un plafonnement des loyers, dont l'utilité et la plus-value ne sont pas (encore) attestées ;
3. Ne pas avoir engagé la réforme du financement de l'ANRU dont les programmes ne sont pas soutenables à terme, faute d'un engagement suffisant de l'Etat et d'Action logement.

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. Créer un grand ministère de l'Aménagement des territoires, rassemblant le logement, l'urbanisme, les transports et la politique de la ville, indispensable pour mener des politiques publiques cohérentes, au bon échelon ;
2. Conforter la confiance des acteurs du logement, en évitant l'instabilité et/ou l'incontinence législative et réglementaire durant les cinq prochaines années ;
3. Trouver des ressources supplémentaires pour assurer la poursuite et le financement des programmes ANRU en cours et à venir et rapprocher les interventions de l'ANRU et de l'ANAH sur les territoires.

(*) France urbaine, née de la fusion de l'Association des Maires de Grandes Villes de France et de l'Association des Communautés Urbaines de France, regroupe les élus des métropoles, des grandes communautés et des villes centres ou périphériques. Elle compte, 97 membres de toutes tendances politiques confondues, représentant près de 30 millions d'habitants. Son président, [Jean-Luc Moudenc](#) est maire de Toulouse.

Christophe Robert, DG de la Fondation Abbé Pierre

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

1. La loi Alur qui couvre une diversité de champs déterminants qui vont des copropriétés dégradées à la prévention des expulsions en passant par la régulation des marchés, la lutte contre l'habitat indigne...
2. La loi de transition énergétique qui fixe un objectif de 500 000 rénovations thermiques par an à partir de 2017 (dont la moitié occupée par des ménages modestes), qui donne naissance au chèque énergie, prévoit d'intégrer la performance thermique dans le décret décence...
3. La mobilisation du foncier public et l'abrogation du statut discriminatoire des Gens du Voyage issu de la loi de 1969.

Les 3 regrets :

1. Les renoncements ou reculades en cours de quinquennat sur la mise en place d'une véritable Garantie Universelle des Loyers (remplacée par le dispositif Visale, financé exclusivement par Action Logement et qui ne couvre pas l'ensemble de la population); et sur la mise en application effective de l'encadrement des loyers dans les 28 agglomérations, telle que prévue dans la loi Alur ;
2. L'absence de financements de l'État pour le NPNRU (5 milliards sur 10 ans y sont dédiés via le budget Action logement. L'État s'est quant à lui résigné à y consacrer 100 millions d'euros la dernière année du quinquennat) alors même que l'on sait que les besoins sont très importants dans les quartiers populaires ;
3. Mais aussi la baisse des aides à la pierre octroyée par l'État pour la construction de logements sociaux alors que leur doublement était annoncé par François Hollande.

Les 3 (et +) choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

Changer d'ambition pour enrayer rapidement le problème des personnes sans domicile dans notre pays (dont le nombre a augmenté de 50% en dix ans). Mettre pour cela en œuvre, dès les premiers mois du quinquennat, un "plan objectif 0 sans domicile" qui s'articule autour de plusieurs leviers à actionner simultanément :

Réaffirmation et concrétisation du "logement d'abord" visant l'accès direct au logement sans passer par la case hôtel ou hébergement d'urgence, construction de 150 000 logements vraiment sociaux par (loyers à des niveaux bien couverts par les Apl, qui doivent être par ailleurs réévaluées), attributions effectives d'une part plus importante de logements sociaux aux plus modestes et pauvres (comme le prévoit la loi Égalité et Citoyenneté), mobilisation de 40 000 logements privés à vocation sociale par an, augmentation des réponses en hébergement et logement à destination des populations migrantes (développement des Cada, des formules d'intermédiations locatives dans le parc privé et social...), mise en œuvre d'une politique de prévention des expulsions locatives digne de ce nom pour stopper leur hausse régulière et inquiétante (+24% l'année dernière).

Roger Thune, pour le MEDEF (*)

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

1. La réforme d'Action logement initiée de façon volontaire et consensuelle par les partenaires sociaux, avec le soutien actif et constant de la Ministre du Logement qui a présenté le projet de loi d'habilitation au conseil des ministres quelques jours après sa nomination ;
2. La mise en place du dispositif d'incitation à l'investissement locatif Pinel et le recalibrage du PTZ, reconduits pour 2017, lesquels, combinés à la baisse exceptionnelle des taux des prêts bancaires, ont permis une relance significative de la construction résidentielle ;
3. Le « coup de booster » apporté dans la généralisation des PLU intercommunaux.

Les 3 regrets :

1. La posture extrêmement négative, prise par la première Ministre du Logement, dès son entrée en fonction, à l'encontre des professionnels de l'immobilier, qui a eu des effets contre-productifs et même dévastateurs auprès des investisseurs, jusqu'aux correctifs apportés par le Premier Ministre ;
2. En dépit de l'affichage d'une volonté forte de simplification qui s'est traduite par des résultats insuffisants au regard des enjeux, la frénésie normative de nos gouvernants a engendré deux textes d'une complexité inouïe : la loi ALUR et la loi égalité/citoyenneté ;
3. Aucune réflexion politique n'a été engagée pour réformer notre dispositif des aides à la personne jugé par tous obsolète, et dont l'efficacité et l'équité sont toujours plus contestées, ni pour assurer un financement pérenne de l'ANRU et de l'ANAH par l'Etat.

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. Mettre en place des moyens puissants pour déclencher un choc d'offre de foncier constructible à des conditions abordables, dans les territoires où les besoins sont les plus forts ; mobiliser et encourager en conséquence maires, acteurs publics et acteurs privés (y compris les entreprises disposant de foncier non valorisable pour leurs activités) ;

2. Instaurer un véritable statut professionnel du bailleur privé, incitatif et stable dans le temps ; abroger en conséquence les dispositions les plus contre-productives de la loi ALUR, au premier rang desquelles l'encadrement des loyers ;

3. Dynamiser le modèle économique et financier des organismes HLM sans dogme, ni tabou : développer la vente de logements aux occupants du parc social, favoriser la rotation des locataires en reconsidérant notamment le principe du droit illimité au maintien dans les lieux dans les secteurs les plus tendus, pour des questions d'équité entre les demandeurs.

(*) Roger Thune est directeur du logement au Medef

Jacques Chanut, président de la Fédération Française du Bâtiment

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

1. La remise en place d'un PTZ véritablement solvabilisateur en 2015 puis surtout 2016, qui a permis une relance indispensable de l'accession sociale à la propriété ;

- le dispositif Pinel, grâce auquel l'investissement locatif privé, ciblé sur les zones tendues, a pu retrouver de la vigueur dès 2015 ;

- le lancement du processus de simplification normative et réglementaire.

Les 3 regrets :

1. L'absence de véritable inflexion à la hausse du marché de la rénovation énergétique, malgré les dispositifs puissants mis en place (TVA à taux réduit, CITE, ...) ;

2. L'essor de la concurrence déloyale/illégale, qui conduit à une course au moins-disant (la "qualité" passant au second plan) ;

3. Un processus de simplification normative et réglementaire qui n'a pas été assez loin (ne s'est pas attaqué au stock de règle et de normes).

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

1. Engager la lutte contre la fracture territoriale (volet logement, mais aussi commerce, services, activité) ;

2. Lutter contre la concurrence déloyale/illégale via un renforcement des contrôles ;

3. Permettre l'essor de la transition énergétique à l'aide d'une intervention publique plus massive dans un contexte où le marché n'est pas économiquement auto-porté.

Maurice Carraz, ex DG de la Fédération des Offices HLM

La permanence et l'actualité des HLM se déclinent principalement en trois nécessités qui identifient la raison d'être d'un secteur d'intérêt général pour le logement et expriment l'exigence d'unité de son rôle : construire et loger, rénover et transformer, sécuriser et encadrer. C'est, pour moi, selon ces repères, que l'on peut porter sur les mesures du quinquennat 2012-2017, riche en textes sur le logement, un regard forcément réducteur pour vouloir en souligner les principales approbations et réserves, et se tourner vers les attentes pour demain.

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

Les plus significatives sont dans celles qui affirment la volonté d'imposer le logement social, ce que montrent les chiffres de la production sur la période, d'en assurer le maintien en état, et d'ouvrir les conditions d'opération, notamment avec :

1. La loi du 18 janvier 2013 pour la mobilisation du foncier public et la fixation à 25 % du quota de logements locatifs sociaux ;

2. La loi 21 février 2014 pour la poursuite du PNRU et la fixation de la géographie prioritaire de la politique de la ville ;

3. L'ordonnance du 23 juillet 2015 transposant la directive 2014/24/UE sur la passation des marchés publics, qui fonde le décret du 25 mars 2016 dont l'application poursuit les évolutions sur les conditions de la commande HLM, plus ouverte sur les conditions générales mais qui offre des atouts pour les coopérations public-public qui concernent tous les organismes.

Les 3 regrets :

Mais, l'abondance et la densité des textes législatifs, qui prennent l'allure de véritables directives, a particulièrement frappé à tort avec :

1. Les dispositions des lois ALUR et NOTRe imposant, sans nécessité statutaire avérée, les rattachements des OPH aux intercommunalités et aux EPT du Grand Paris, éludant la question des politiques locales de l'habitat mais provoquant des disparitions d'OPH, induites pour certains, politiquement voulues pour d'autres et selon des motifs prétextes, légalement validés mais non solidement fondés, voire non sûrement éthiques ;

2. Le nouveau cadre non HLM, selon la loi du 6 août 2015, de la construction de logements intermédiaires en filiales et son exclusion du service d'intérêt général après 2020, alors que la diversification de l'offre locative gérée par les bailleurs sociaux ne crée pas de distorsion de concurrence avec la promotion privée ;

3. La prospective hasardeuse d'une nouvelle politique des loyers par organisme de la loi Égalité et Citoyenneté, avec des modulations locales au regard des objectifs d'accueil social, pour une redistribution

modératrice des loyers déjà imaginée depuis 2009, mais risquée pour le modèle de la maîtrise d'ouvrage sociale avec les évolutions du contexte financier de l'activité : locative.

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

La politique du logement social se doit d'être en phase avec différentes attentes de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale et d'être fidèle aux principes fondateurs et aux droits reconnus dans le temps, en renonçant aux lieux communs qui marginalisent le logement social sans résister aux manières de s'approprier les espaces offerts et d'en disposer sans contrôle. Un futur gouvernement devrait :

1. Fixer les dispositions législatives et les moyens d'un véritable projet de puissance publique, à concevoir, avec les bailleurs sociaux, pour sécuriser les quartiers d'exception et encadrer leur accompagnement permanent ;
2. Définir, en même temps que les objectifs en locatif, des perspectives alternatives d'ampleur avec un plan de développement de l'offre nouvelle en accession sociale à la propriété accompagnée et financièrement sécurisée par les opérateurs de logement social ;
3. Simplifier l'encadrement des compétences, devenu excessif alors que la nature et les volumes d'opérations sont déterminés dans les CUS par des objectifs d'intérêt général, consignés avec les collectivités territoriales et avec l'Etat, et faciliter les relations d'opération avec les HLM.

Ces trois ambitions supposent que l'Etat soit ouvert à un retour dans le financement du NPNRU qui ne doit pas reposer seulement sur le 1 % nécessaire aussi pour d'autres emplois sociaux, et qu'il assure la garantie de son apport au FNAP et la liaison avec les concours des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts à la construction locative.

Xavier Benoist, ex DGA du Mouvement Soliha

Les 3, 4 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

Plusieurs lois du quinquennat améliorent le cadre de politiques territoriales indispensables à la mixité sociale et urbaine. Elles renforcent la place du logement social pour le plus grand nombre et élargissent le champ de la politique publique dans le parc privé :

1. La consolidation de l'article 55 de la loi SRU et l'amélioration des politiques d'attribution ;
 2. Le renforcement des modalités d'action sur les copropriétés en difficulté ;
 3. Le début des mesures pour accompagner la transition énergétique ;
- et la création d'une autorité de régulation des professions immobilières figurent parmi les meilleures mesures.

Les 3 regrets :

1. La mise en place de la garantie du risque locatif et des observatoires des loyers devaient compléter ces mesures, comme la reconnaissance des « passoires thermiques » dans le secteur locatif privé déqualifié comme des logements non décents. Cela reste à faire ;
2. Trois maillons de la chaîne du logement ont été insuffisamment ou tardivement développés : le locatif intermédiaire, relancé tardivement, le locatif d'insertion, trop délaissé, notamment pour les organismes agréés, et le logement accompagné, dont l'utilité évidente reste négligée ;
3. On peut enfin regretter amèrement la faiblesse de l'effort en faveur de l'amélioration de l'habitat et de l'accession sociale Outre-Mer.

Les 3, 4 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

Outre de poursuivre sur les engagements antérieurs, il faut les compléter par :

1. Consacrer le tiers secteur du logement comme un service social d'intérêt général, groupant les organismes agréés ;
2. Créer des produits de financement stables et adaptés pour la production de logement d'insertion et de logement accompagné, pour l'accompagnement vers et dans le logement et la gestion locative adaptée, unifier les filières administratives de la programmation et de la gestion des politiques d'hébergement et du logement des personnes défavorisées ;
3. Refonder la politique en faveur des quartiers d'habitat existant des petites villes, des villes moyennes en décroissance ou en marché détendu. Une grande ANAH du parc existant, incluant le champ de l'accession dans l'habitat ancien, engageant de plus des politiques graduées en fonction de place et de la fonction des quartiers dans la hiérarchie des marchés, n'est-elle pas nécessaire ?
4. Prendre en compte les enjeux sociaux au sens large dans les politiques territoriales de l'habitat. Les domaines de l'habitat des gens du voyage, du logement des jeunes, ou de l'habitat des personnes atteintes de troubles psychiques, couverts par la maîtrise d'ouvrage d'insertion doivent être ré-identifiés dans le champ de l'habitat. Pourquoi ces champs ne feraient-ils pas partie des politiques territoriales de l'habitat, mieux articulées aux politiques de l'Etat, accordant une place effective aux opérateurs associatifs en complément de l'action sur le parc privé, aux côtés des organismes HLM et d'Action logement ?

Jean-Claude Driant, universitaire

Les 3 meilleures mesures Logement du quinquennat Hollande :

Le bilan du quinquennat est plutôt prometteur avec quelques réformes structurelles dont les effets ne peuvent pas être immédiats, mais qui vont changer les choses dans la durée. Citons-en trois puisque c'est la règle, mais on pourrait en trouver plus :

1. Le principe du PLU à l'échelle intercommunale, souhaité de longue date, enfin acté et dont la mise en œuvre portera ses fruits au cours des prochaines décennies ;
2. La réforme des attributions de logements sociaux et de la gestion de la demande. Il a fallu trois lois pour avancer (de Lamy à Égalité-Citoyenneté en passant par ALUR), mais là aussi, et malgré le risque de l'usine à gaz, des choses vont changer dans la façon dont les acteurs traitent conjointement droit au logement et mixité sociale ;
3. L'encadrement des loyers, non pas tant pour l'encadrement des loyers (même si l'expérience parisienne semble donner quelques résultats), mais surtout pour la mise en place dans de nombreuses villes d'observatoires solides permettant de combler partiellement un trou noir de la connaissance.

Les 3 regrets :

Les regrets ne signifient pas forcément échecs, mais effectivement, « regrets » :

1. Le temps passé, la vaine insistance, les multiples groupes de travail et efforts nationaux et locaux à poursuivre l'objectif des 500 000 logements neufs par an. Ne pas les avoir atteints apparaît comme un échec, alors que sa nécessité n'a jamais été démontrée ;
2. Le temps passé à négocier les réformes institutionnelles (MAPTAM, NOTRE) qui a fait prendre un grand retard à la mise en place d'une gouvernance efficace de la question du logement dans le Grand Paris. Résultat, au moment de l'élection présidentielle, il reste trop de points d'interrogation et pèse la menace d'une nouvelle remise en cause. Il aurait fallu que les choses soient mûres plus tôt ;
3. Avoir laissé se poursuivre l'affaiblissement des services déconcentrés de l'État alors que tout démontre que leur présence, leur expertise, leur capacité à contractualiser avec les collectivités territoriales est plus nécessaire que jamais, surtout là où les moyens et les ingénieries locales sont faibles.

Les 3 choses à faire en premier lors du prochain quinquennat :

Des réformes structurelles ont été engagées (gouvernance, PLU, Grand Paris, peuplement/attributions...) et les mécanismes d'accompagnement du marché semblent porter leurs fruits (PTZ, défiscalisation...). Il est sans doute surtout nécessaire de stabiliser les règles du jeu et de mettre en œuvre réellement les réformes.

Mais suggérons trois pistes de travail :

1. Accompagner plus fortement les villes petites et moyennes confrontées à des problématiques de désaffection des centres, de recul économique et démographique, pour inventer des politiques innovantes, dans un contexte où elles ont de faibles moyens d'action et où le besoin d'État se fait sentir ;
2. Mettre en œuvre le Grand Paris dans toutes ses dimensions ;
3. Relancer le travail sur l'articulation entre l'hébergement et le logement en réaffirmant le principe du « logement d'abord ».