



646214763

Concours / Examen: ATTACHÉ
Session: 2022 Voie: EXTERNE
Spécialité: URBANISME ET DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES
Épreuve: NOTE

CONSIGNES

- / Remplir soigneusement sur chaque feuillet la zone d'identification en MAJUSCULES (numéro d'identifiant = numéro à 5 chiffres qui figure sur votre convocation)
- / Hormis dans la zone d'identification ci-dessus, ne pas indiquer votre prénom, nom, numéro ou tout autre signe distinctif sur la copie
- / Numéroter chaque page (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuillets dans le bon sens et dans l'ordre
- / Rédiger votre copie avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo à encre claire ou effaçable par friction
- / Ne joindre aucun brouillon

Communauté d'agglomération d'Admiaggio
Direction de l'urbanisme et de l'habitat

le 17 novembre 2022,

NOTE

à l'attention de Madame la Directrice de l'urbanisme et de l'habitat

Objet : Note relative à la place des intercommunalités dans la politique du logement

- Références :
- Code de la construction et de l'habitation, article L302-1
 - loi Chevènement, 1999
 - loi Solidarité et renouvellement urbain, 2000
 - loi relative aux libertés et responsabilités locales, 2004
 - loi ALUR, 2014
 - loi Égalité et citoyenneté, 2017
 - loi 3DS, 2022

NE RIEN ÉCRIRE DANS CE CADRE

Selon le rapport annuel de 2019 de la Fondation Abbé Pierre, ce sont 3 953 000 personnes qui sont mal-logées en 2018 en France.

Ce nombre important interroge sur la situation du logement en France, dont la politique à ce sujet se veut être une politique sociale en faveur de la production de logements sociaux et de l'accessibilité du logement à tous. À la suite des évolutions législatives dans le sens de la décentralisation, ce sont progressivement les intercommunalités qui reçoivent le transfert de la compétence du logement, en partenariat avec de multiples acteurs, publics ou privés.

La politique du logement façonnant le visage et le développement d'un territoire, de quelles marges de manœuvre les intercommunalités disposent-elles dans la prise en main et la mise en œuvre de la politique du logement ?

(I) Si les intercommunalités bénéficient d'une position de « chef d'orchestre » dans le domaine du logement grâce au renforcement de leur compétence en la matière (A) et de travail partenarial qui est attendu d'elles pour mener à bien cette politique (B), (II) elles sont néanmoins confrontées à des difficultés liées à la rivalité avec l'échelon communal (A) et à la logique marchande qui opère dans les domaines foncier et immobilier (B).

I) Des intercommunalités positionnées comme « chef d'orchestre » de la politique du logement

A) Une compétence communautaire progressivement consolidée et armée

Tout d'abord, les lois Chevènement de 1999 et de Solidarité et renouvellement urbain de 2000 ont fait, en partie, des échelons intercommunaux les échelons de la conception et de la mise en œuvre des politiques de logement en les plaçant dans une position de « chef de file » en la matière. Ainsi, en complément des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plan Local d'Urbanisme (PLU), les intercommunalités sont compétentes en matière de l'élaboration et de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH a pour vocation la formalisation de la planification de la politique du logement des intercommunalités, avec une prise en compte des besoins en termes de logements et de répartition de l'offre en équilibre sur le territoire communautaire et en termes de favorisation de la mixité sociale et de l'accessibilité dans les opérations d'habitat. Toutefois, le PLH n'est pas opposable aux tiers en tant que tel, mais doit être conforme aux SCoT et PLU.

Ce sont ensuite les lois ALUR de 2014 et Égalité et citoyenneté de 2017 qui confirment l'importance donnée de « chef d'orchestre » aux intercommunalités, notamment dans le domaine de l'attribution des logements sociaux par le biais des Conférences intercommunales du logement (CIL) présidées par le président de l'EPCI et matérialisées par les Conventions intercommunales d'attribution (CIA), toujours avec la vocation d'assurer équilibre territorial, mixité sociale et accompagnement au logement.

Grâce à ces différents outils, il s'agit de suivre au mieux les évolutions des besoins des ménages et de faciliter leur parcours résidentiel.

B) Un travail partenarial indispensable dans la conduite de la politique du logement.

La politique du logement, impulsée par les intercommunalités, est à mener conjointement avec une multitude d'acteurs partenaires. L'intercommunalité joue ainsi un rôle d'animation prépondérant dans la mise en œuvre de cette politique. Dans les partenaires les plus importants des intercommunalités on retrouve notamment les organismes HLM, l'Etat et ses services déconcentrés, les départements, les communes et les associations concernées par la thématique du logement. La relation d'interdépendance entre ces acteurs implique une étroite collaboration entre eux.

A titre d'exemple, les CIA sont co-signés par les intercommunalités et les bailleurs sociaux. Un autre dispositif de collaboration est le Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSD) élaboré avec les communes. La coopération avec les départements est également importante puisque ces derniers prennent en charge la dimension inclusive de l'accompagnement au logement. Une piste supplémentaire de collaboration partenariale pourrait être une contractualisation avec l'Etat autour des objectifs nationaux de construction de logements.

Leur positionnement de chef de file en matière de politique du logement et la nécessaire collaboration avec d'autres acteurs peut placer les intercommunalités dans des situations de fragilité.

II) Des intercommunalités soumises à différentes sources de fragilité dans l'exercice de leur compétence logement



646214763

Concours / Examen : ATTACHE
Session : 2022 Voie : EXTERNE
Spécialité : URBANISME ET DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES
Épreuve : NOTE

CONSIGNES

- / Remplir soigneusement sur chaque feuillet la zone d'identification en **MAJUSCULES** (numéro d'identifiant = numéro à 5 chiffres qui figure sur votre convocation)
- / Hormis dans la zone d'identification ci-dessus, **ne pas indiquer votre prénom, nom, numéro** ou tout autre signe distinctif sur la copie
- / Numéroté **chaque page** (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuillets dans le bon sens et dans l'ordre
- / Rédiger votre copie avec un stylo à **encre foncée** (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo à encre claire ou effaçable par friction
- / Ne joindre **aucun brouillon**

A) Tensions entre l'échelon communal et l'échelon intercommunal

Les communes sont parfois réticentes dans la délégation de la compétence urbanisme et logement aux intercommunalités. Plusieurs critiques peuvent alors être émises à l'encontre de ces dernières, qui visent notamment la perte estimée dans la relation entre l'élu et les usagers, qui se veut être une relation de proximité. La critique, notamment en provenance des techniciens, porte sur le fait d'une connaissance moins fine de la population locale et de ses besoins des services intercommunaux. La loi du 13 août 2004 prévoit par ailleurs que les communes restent en capacité d'intervenir dans le domaine du logement lorsqu'elles le souhaitent.

Pour contrebalancer ces critiques communales, les intercommunalités doivent se fonder d'un portage politique assumé et des moyens techniques et humains suffisants pour la bonne mise en

5/7

en œuvre de la politique de logement. On note également que les communes jouent le jeu de la mutualisation communautaire lorsque la loi 3DS prévoit la possibilité de le faire pour parvenir à l'atteinte cumulée des objectifs de 20% à 25% de logements sociaux des communes sur le territoire intercommunal.

B) Tension du marché immobilier et du foncier

Le contexte de pénurie de foncier et du coût élevé d'achat, construction ou rénovation de logements induit de grandes difficultés pour les collectivités locales. En outre, les intercommunalités sont confrontées à la méconnaissance des terrains disponibles et des prix auxquels ils sont vendus. De plus la logique marchande d'attribution des logements sociaux peut fragiliser elle aussi la politique de logement menée par les intercommunalités. En conséquence, celles-ci peuvent conventionner avec les établissements publics fonciers locaux (EPF) pour le rachat de foncier servant de futures opérations d'habitat. Sans passer par ces établissements reste la possibilité de faire appel aux capacités de négociation et d'anticipation des intercommunalités pour réserver du foncier à dédier à la mise en œuvre de la politique de logement.

ainsi, grâce au renforcement de leur compétence en matière de politique de logement par les évolutions législatives successives à ce sujet, les intercommunalités sont en mesure d'assumer leur rôle de chef d'orchestre de cette politique et d'animer le réseau partenarial lié. Cela est fait en vue de remplir les objectifs sociaux visés par la politique de logement. Toutefois, les intercommunalités doivent veiller aux relations entretenues avec l'échelon communal et à leur positionnement sur le marché de l'immobilier et celui du foncier puisque ces deux considérations peuvent représenter des sources de fragilité pour une politique intercommunale de logement efficiente.

