



15ème législature

Question N° : 7503	De M. Philippe Chalumeau (La République en Marche - Indre-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Production de logements sociaux - Loi ELAN	Analyse > Production de logements sociaux - Loi ELAN.
Question publiée au JO le : 17/04/2018 Réponse publiée au JO le : 24/12/2019 page : 11377 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de signalement : 22/10/2019		

Texte de la question

M. Philippe Chalumeau appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur trois points relatifs à la production de logements sociaux ambitionnée dans le cadre du projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Premièrement, le projet de loi prévoit de concentrer la production de logements sociaux au sein d'importantes sociétés anonymes d'HLM d'envergure nationale, au détriment des offices publics locaux, acteurs de terrain et proximité. Deuxièmement, le texte semble également permettre aux bailleurs sociaux de se dispenser de certaines règles de la commande publique. En ce sens, ils seraient ainsi exonérés de toute contrainte dans la production de logements, dont l'obligation de recourir au concours quand il est nécessaire ainsi que l'obligation de se conformer aux dispositions de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique qui, depuis 1985, fixe une démarche qualité, impose des engagements aux maîtres d'œuvre et donne aux maîtres d'ouvrage les moyens de veiller à la bonne exécution de l'ouvrage. Enfin, le texte prévoit d'autoriser les bailleurs sociaux à créer des filiales intervenant dans le champ concurrentiel. Si le choc de l'offre est nécessaire pour la production de logements, il ne doit pas s'opérer au détriment de la qualité du cadre de vie des Français. Le logement est un droit fondamental et il est aujourd'hui plus que jamais nécessaire de permettre à chacun d'y accéder de façon pérenne et équitable. Soucieux d'une commande publique exemplaire, transparente et ouverte à tous les acteurs, notamment les TPE et PME qui sont au cœur du développement économique des territoires, il l'interroge sur les raisons d'étendre le champ de compétences des bailleurs sociaux hors de leur mission de service public, et comment cette mesure permettra de construire plus, mieux et moins cher des logements pour les concitoyens.

Texte de la réponse

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a confirmé la pérennité du statut d'office public de l'habitat (OPH), en créant une nouvelle version de la société de coordination. Si l'obligation de regroupement demeure, elle peut être satisfaite soit en faisant partie d'un groupe vertical, soit en constituant une société de coordination avec plusieurs organismes de logement locatif social (OLS – offices publics, sociétés anonymes, coopératives HLM prévus à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou sociétés d'économie mixte agréées prévues à l'article L. 481-1 du même code), ces derniers conservant leur patrimoine. Comme le relevait la mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS devenue l'Agence nationale de contrôle du logement social – ANCOLS) dans son

rapport public 2012 (p.90) « les groupes HLM sont porteurs d'innovation sociale et technique », « le niveau de service rendu au locataire est supérieur à celui d'un organisme isolé » et « l'organisation en groupes d'HLM permet une meilleure allocation des ressources financières en fonction des besoins des territoires ». Comme l'a récemment souligné un universitaire, la constitution de groupe d'OLS est une tendance constante depuis l'orée des années 2000 car l'appartenance à un groupe permet d'articuler les avantages liés à une taille et un périmètre d'intervention importants mais aussi ceux découlant d'une proximité maintenue avec les collectivités territoriales (Matthieu GIMAT, Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014), thèse soutenue le 28 novembre 2017, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne UMR 8504 Géographie – Cités, page 232 et suivantes). La mise en place d'outils communs, notamment un contrôle de gestion et de soutenabilité financière, ainsi que la facilitation des échanges de capitaux devraient permettre de construire plus, mieux et moins cher des logements pour les concitoyens, tout en permettant aux collectivités de rattachement des OPH de garder un lien fort avec leur territoire. Le Gouvernement a effectivement décidé d'assouplir pour les bailleurs sociaux l'obligation de recourir à la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) par pragmatisme. En effet, plusieurs études établissent que les bâtiments de logement social réalisés par les bailleurs sociaux en recourant à la procédure de conception-réalisation ou à la VEFA sont de même qualité que ceux réalisés en suivant les procédures du titre de la loi MOP. L'extension des compétences des bailleurs HLM prévue par la loi ELAN permettra notamment, d'accompagner la revitalisation des centres-villes, au service des collectivités publiques. Ils pourront, lorsque l'initiative privée est insuffisante, conduire ou participer à des projets d'aménagement ou de construction d'équipements publics. Il s'agit donc de mesures respectueuses des règles de concurrence, en particulier vis-à-vis des intérêts des TPE et PME, qui permettront d'améliorer la qualité du cadre de vie de tous les Français.