

Trois points de vue sur la réforme

“Des exigences élevées en matière de performances et de contreparties sociales”

Claude Jeannerot, sénateur et président du conseil général du Doubs, président de l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL).

“Depuis plusieurs années, les délégataires des aides à la pierre du Doubs se montrent particulièrement attentifs à la maîtrise des fonds publics et s'efforcent de prouver que des exigences élevées en matière de performances et de contreparties sociales ne nuisent ni à l'efficacité, ni à l'attractivité des dispositifs d'aides. Ainsi, en 2008, la communauté d'agglomération de Montbéliard, délégataire des aides à la pierre, a identifié un dossier de propriétaire bailleur caractéristique de l'effet d'aubaine et a initié une concertation entre les trois délégataires de type 2 du département. D'un commun accord, ils ont décidé d'abaisser drastiquement le plafond des travaux subventionnables en le limitant à 300 ou 500 €/m² de surface utile fiscale, subvention Anah et aides de la collectivité confondues. Deuxième initiative, prise par le conseil général : un programme d'action territorial très exigeant sur les questions énergétiques, avec la définition de niveaux élevés à atteindre en sortie de travaux. Lors de son annonce, cette mesure a suscité une levée de boucliers de la part d'acteurs qui y voyaient un effet 'repoussoir'. Or, à l'issue de sa première année, la mise en œuvre de ce dispositif s'est accompagnée d'un dépassement d'objectif (155 %) en matière de production de logements conventionnés ! Le président de l'Anil que je suis ne peut que se réjouir de cette expérience qui prouve que les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants, se montrent de plus en plus réceptifs aux problématiques de logement durable.”

“Encadrer davantage les demandes de subvention”

Emmanuelle Monpin, responsable du pôle programmation et production à Rennes Métropole.

“L'argent public est rare et nous voulons nous assurer qu'il bénéficie aux publics qui en ont le plus besoin... C'est dans ce cadre que nous avons mené une analyse statistique sur les dossiers de propriétaires occupants en 2008. Et le résultat a été pour le moins surprenant. Sur un échantillon de 187 subventions accordées sur les trois exercices précédents, nous nous sommes rendu compte que 116 portaient sur la problématique d'adaptation au handicap et que, dans 41 cas, le montant alloué avait uniquement servi à l'acquisition de volets roulants motorisés... Nous nous sommes alors rapprochés des trois autres délégataires à la pierre de l'Ille-et-Vilaine pour croiser nos expériences. Nous avons convenu d'encadrer davantage les demandes de subvention d'adaptation de logement. Désormais, les dossiers 'handicap' doivent présenter un rapport d'ergothérapeute préconisant des travaux et un critère d'âge minimum est requis pour les dossiers 'perte d'autonomie'. Cette stratégie a porté ses fruits, puisque le nombre de dossiers a nettement reculé dès l'année suivante, ce qui a permis de dégager un peu d'oxygène pour financer des dossiers relevant d'autres axes prioritaires, comme la lutte contre la précarité énergétique.”

“La réforme va dans le sens de l'histoire”

Nicolas Crozet, directeur régional d'Urbanis Lyon.

“Qu'il s'agisse de la lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants ou des nouvelles orientations pour les propriétaires bailleurs, il nous semble que la réforme du régime d'aides de l'Anah va dans le sens de l'histoire. Nous partageons les mêmes constats et les actions que nous avons engagées depuis quelques années sont d'ores et déjà en cohérence avec les décisions qui vont être prises au niveau national. Ainsi, le Grand Lyon a renoncé à la production massive de loyers conventionnés sur le parc privé, car le décalage entre le loyer libre et les plafonds imposés était tel que les subventions devaient atteindre un niveau très important pour avoir un réel effet incitatif. Coûteuses en ingénierie, les opérations n'apportaient pas les résultats escomptés en matière de contreparties sociales. Nous avons donc privilégié une stratégie de niche avec un travail auprès de propriétaires qui confient leurs logements à des associations agréées munies d'une réelle expérience en matière de logement très social. Avec, en moyenne, 50 à 100 logements par an sur l'agglomération lyonnaise, cette action reste marginale, mais c'est un complément intéressant des politiques du parc public. Par ailleurs, les collectivités de l'agglomération appellent de leurs vœux une stratégie volontariste sur le conventionnement sans travaux, car les leviers fiscaux ont fait la preuve de leur efficacité incitative. Mais, pour l'heure, le dispositif échappe totalement aux instances territoriales, qui souhaiteraient avoir un peu plus la main pour veiller à la pertinence des résultats.”