

**FICHE SUH :  
CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET  
REPARTITION DES COMPETENCES**

Définition : Rôle et compétences des principaux acteurs intervenant dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat, dont le logement social.

Références réglementaires	Loi du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains – art 55 Loi du 13/08/2004 relative aux libertés et responsabilités locales - art 60 et 61 Loi du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué Loi du 27/01/2017 Égalité et Citoyenneté (titre 2) Loi du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Services ressources	DDTM du Morbihan - Service Urbanisme Habitat (SUH) 1, allée du général Le Troadec – BP 520 – 56019 Vannes Cedex Financement du logement : Julien Le Moigne téléphone : 02 56 63 73 86 - courriel : <a href="mailto:julien.lemoigne@morbihan.gouv.fr">julien.lemoigne@morbihan.gouv.fr</a> Politiques de l'habitat : Véronique Trémelo-Rousse téléphone : 02 56 63 73 51 - courriel : <a href="mailto:veronique.tremelo-rousse@morbihan.gouv.fr">veronique.tremelo-rousse@morbihan.gouv.fr</a>
Sites Internet ressources	▪ <a href="https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/">https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/</a>

### **L'État, acteur majeur de la politique du logement**

La politique du logement demeure une compétence relevant de l'État même si le législateur a, durant les 25 dernières années, attribué des compétences stratégiques aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

L'État est le garant de la solidarité nationale notamment en assurant le droit au logement. Il fait valoir les impératifs d'intérêt national de lutte contre les exclusions, de mixité et de cohésion sociale lors de l'élaboration des documents de planification et de programmation.

L'État définit les orientations générales ainsi que les instruments juridiques et financiers nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de la politique du logement.

L'État intervient également à travers certaines agences telles que l'agence nationale pour l'habitat (Anah) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) qui lui confèrent un rôle de mise en œuvre important.

Il détient les principaux leviers d'action sur la politique du logement :

- pouvoir législatif : lois, décrets...
- pouvoir normatif : normes de construction, environnementales...
- pouvoir financier : aides fiscales (exonération de TFPB, TVA à taux réduit, crédit d'impôt...), aides à la personne (allocation logement, aide personnelle au logement), aides à la pierre (subventions pour le logement social, subventions de l'Anah pour la rénovation du parc privé, subvention de l'Anru pour la rénovation des quartiers prioritaires, prêt à taux zéro).

### **Mixité sociale : Zoom sur l'article 55 de la loi SRU**

Afin de résorber le déficit de logements sociaux et de garantir aux plus modestes la possibilité de se loger, le législateur a imposé à certaines communes, à travers plusieurs lois successives (SRU, DALO, « Duflot »...) l'obligation de disposer, au plus tard en 2025, d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (20 ou 25% selon les territoires).

Les communes ne satisfaisant pas à l'obligation sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales (25% du potentiel fiscal par habitant x nombre de logements sociaux manquants).

Les lois ALUR, LEC et ELAN ont, au cours des toutes dernières années, aménagé le dispositif pour éviter une production excessive dans des territoires que ne le justifiaient pas, en prévoyant notamment

- une possibilité d'exempter pour 3 ans, sur proposition de l'EPCI d'appartenance, certaines communes sous certaines conditions (mauvaise desserte par les transports en commun, faible pression locative)
- un rééchelonnement de la durée de rattrapage pour les nouvelles communes soumises au dispositif
- un élargissement des catégories de logement entrant dans l'inventaire (logements en location-accession, logements privés en intermédiation locative)

Ainsi toutes les communes morbihannaises de plus de 3 500 habitants, membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, et qui n'ont pas bénéficié d'une d'exemption pour la période 2020/2022 (liste fixée par décret du 31/12/2019), sont soumises à l'obligation de disposer d'un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% des résidences principales. En 2020, il s'agit uniquement de communes situées dans Lorient Agglomération ou Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération.

### **Les EPCI, nouveaux chefs de file des politiques locales de l'habitat**

Les établissements publics de coopération intercommunale ont un rôle croissant dans le cadre de la politique locale de l'habitat en matière de planification.

Les communautés de communes peuvent exercer la compétence facultative « politique du logement et du cadre de vie » alors que les communautés d'agglomération exercent de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence « équilibre social de l'habitat » qui recouvre 4 items : le programme local de l'habitat, la politique du logement d'intérêt communautaire, les actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, les actions et opérations en faveur des personnes défavorisées.

Les EPCI peuvent par ailleurs exercer des compétences supplémentaires dans le domaine de l'habitat via une délégation conventionnelle relevant d'une relation contractuelle entre l'EPCI et l'État. Les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat peuvent notamment se voir déléguer l'attribution des aides à la pierre. Dans ce cadre ils établissent la programmation annuelle et gèrent les enveloppes financières déléguées par l'État et consacrées à la production de logement locatif social et à la rénovation du parc privé.

Enfin les EPCI, tenus de se doter d'un PLH, sont désormais chefs de file de la politique d'attribution sur leur territoire. A ce titre ils doivent créer une conférence intercommunale du logement (CIL), se doter d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) et mettre en place un service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux.

### **Les communes, échelons opérationnels de proximité dans le domaine du logement et de l'urbanisme**

Les communes, malgré un transfert de compétence aux EPCI, conservent un rôle opérationnel important en raison de leur proximité (obligation « SRU », droit de préemption, plan local d'urbanisme, délivrance des permis de construire...)

Les communes doivent également, par leur intervention en matière foncière, par leur cadrage urbanistique, par les actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent, permettre la réalisation des logements sociaux nécessaires notamment à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les communes interviennent aussi au stade de l'attribution des logements locatifs sociaux : le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer (ou son représentant) est membre de la commission d'attribution créée pour attribuer nominativement chaque logement.

### ***Zoom sur le logement communal***

En cas de défaillance des bailleurs sociaux sur leur territoire, les communes peuvent être amenées à s'y substituer en développant un parc communal conventionné.

Ces opérations, en construction neuve ou en réhabilitation, sont éligibles aux financements État.

Elles doivent toutefois s'inscrire dans une programmation annuelle.

En raison de la spécificité des procédures attachées à la production de logements sociaux (règles de programmation, de financement) un contact préalable avec les services de la DDTM, le plus en amont possible du projet, est très fortement préconisé.

### **Le Département : une action sociale et solidaire dans le domaine du logement**

le Département intervient dans le domaine du logement principalement dans le cadre de ses compétences en matière sociale.

Il élabore et met en œuvre, conjointement avec l'État, le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) dont l'objectif est de développer et de mobiliser une offre de logements répondant aux besoins des ménages les plus fragiles et précaires.

Il gère le fonds de solidarité pour le logement (FSL), outil financier permettant d'accorder des aides aux ménages pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir et de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.