



## Contrats de mixité sociale: beaucoup de bruit pour rien

Par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta

La ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, Sylvia Pinel, vient d'annoncer des mesures nouvelles à l'encontre des communes qui ne respectent pas les quotas de logements sociaux de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Elle n'a fait d'ailleurs que préciser un propos qu'elle avait tenu en avril dernier lorsqu'elle avait dressé le bilan 2011-2013 de l'application de cette loi. De quoi va-t-il s'agir ? Les préfets vont devoir, avant la fin de l'année en cours, passer avec les municipalités n'atteignant pas les objectifs de 25% de logements sociaux dans leur parc, des contrats de mixité sociale.

Les contrats de mixité sociale stipuleront les moyens mobilisables pour parvenir au résultat et dynamiser la construction sociale, en matière de financement, d'intervention de l'établissement public foncier local ou encore de mise à disposition de terrains de toutes origines. On ne peut que louer le pragmatisme de l'État, qui engage le dialogue constructif -aux deux sens du terme- avec les élus. Le gouvernement prend aussi acte que 218 communes -pour la plupart en Ile-de-France et en région PACA- sont hors-la loi.

À la faveur du lancement de ces contrats de mixité sociale, l'État confie d'ailleurs aux préfets une autre mission : dresser d'ici à la fin de 2015 un pré-diagnostic des actions à engager à l'échelon de leur département pour catalyser l'application de la loi SRU dans les communes déficitaires. Il n'était que temps de ne pas se contenter du rôle de censeur des représentants de l'État. Il a prouvé son inefficacité : quel préfet peut punir un élu, s'il n'a préalablement appréhendé la situation locale, et s'il n'a identifié avec lui les voies de progrès?

Bien sûr, cette attitude ouverte se double d'un renforcement des sanctions pour les collectivités qui refuseraient la démarche : le préfet, sur ces territoires, useront du pouvoir de préemption et reprendront la prérogative de délivrer les permis de construire. Rien que de normal.

Pourtant, il importe d'aller au-delà de la lecture de ces annonces par la ministre : sont-elles tellement audacieuses ? Il s'agit purement et simplement de la mise en œuvre de la loi du 13 décembre 2000, inspirée par Jean-Claude Gayssot. Alors pourquoi un nouveau dispositif ? Pourquoi les textes de lois en vigueur depuis près de 15 ans ne sont-ils pas appliqués ?

Citons l'exemple de Mandelieu, commune carencée, où une opération mixte locatif/acquisition décotée de 20 % par rapport au marché avait connu un certain succès. Mais au moment de lancer une opération similaire, la mairie a fait préempter le terrain. La situation est bloquée depuis 2 ans. Preuve que les élus sont parfois les premiers responsables de la situation actuelle.

À l'heure de décentralisation, cette circulaire ministérielle présente un défaut majeur : elle fige des pratiques, dans ce qu'elles ont de plus positif -l'incitation et l'aide aux élus- et dans ce qu'elles ont de plus négatif -la sanction-. On eût préféré une didactique des préfets et des maires pour des enjeux aussi lourds que ceux du logement.

Il reste à attendre les résultats de cette méthode très administrative, qui ajoute un texte aux textes existants, fût-elle évidemment inspirée par de bonnes intentions. En tout cas, les promoteurs seront au rendez-vous de l'histoire, pour relancer la construction dans le respect de l'objectif de mixité et donner corps aux futurs contrats entre l'État et les élus.

### **Groupe Gambetta, en bref...**

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta, présidé par Daniel Chabod et dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété sociale. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionariat de référence est composé des salariés. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, PACA et l'Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe vise la production de 1 000 logements par an à l'horizon 2018 (contre entre 500 et 700 depuis sa création), également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.

### Retrouver en ligne

- Le communiqué de presse complet
- Toutes les informations sur le Groupe Gambetta

### Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>