

LA LETTRE

AUX ÉLUS LOCAUX

www.credit-agricole.fr



Mars 2020
Numéro 1

EN CLAIR

ÉDITO

» Désabusés, au point de ne pas se représenter : c'est ainsi que l'on a dépeint les maires, dont le moral, disait-on, était au plus bas. Une récente étude, à laquelle nous consacrons notre dossier, fait apparaître un tableau plus nuancé. Le désir de servir est toujours là, malgré des motifs d'insatisfaction bien identifiés.

Nous nous intéresserons aussi dans cette lettre à un nouveau dispositif qui prend de l'ampleur, alors que l'accès au logement devient de plus en plus en difficulté pour un nombre croissant de ménages : le bail réel solidaire.

Enfin, pour notre habituel tour de France des initiatives locales, nous vous emmènerons dans une petite ville de l'Essonne, Egly, où se construira en 2020 un nouveau quartier entièrement conçu pour favoriser l'inclusion des personnes en situation de handicap.

Au-delà de l'insatisfaction, une motivation intacte avant les élections.

» Suite page 2



LOGEMENT

Le bail réel et solidaire, un nouveau mode d'accès à la propriété.

» Suite page 3

18 684

C'est le nombre de communes dont la dotation globale de fonctionnement a diminué en 2019. Celle-ci a augmenté dans 16 011 autres communes.

Seules 378 communes ont vu ce montant demeurer inchangé.

RENCONTRE DANS NOS RÉGIONS

Un projet immobilier innovant au service du handicap.



» Suite page 4

Les maires ont-ils vraiment le blues ?

Sans que l'on puisse véritablement parler de crise de la fonction, les maires ont à plusieurs reprises fait part de leur mécontentement au cours de la mandature écoulée. Les motifs d'insatisfaction sont clairement identifiés.

» La fin de l'année 2018, marquée par plusieurs démissions marquantes (dont celle, très médiatisée, du maire de Sevrin), avait laissé penser que la fonction de maire était en crise. Plusieurs sondages, faisant apparaître qu'une proportion importante de maires sortants envisageait de ne pas se représenter, avait accrédité cette hypothèse.

Un an après, les maires semblent avoir en partie retrouvé l'envie de s'impliquer au service de leurs concitoyens. C'est en tout cas ce qui ressort de l'étude que le Centre d'études de la vie politique française (CEVIPOF) vient de publier, qui permet de mesurer le chemin parcouru à l'approche des élections municipales.

Des maires toujours volontaires

Premier enseignement de cette étude : ce phénomène de désengagement des maires sortants a beaucoup perdu de sa force. Alors qu'en novembre 2018, près de la moitié d'entre

eux déclaraient ne pas souhaiter se représenter, ils ne sont plus un an après que 28% à être aussi sûrs de leur choix. Une situation finalement pas si éloignée de celle de 2014, puisque cette année-là, 27% des maires ne s'étaient pas représentés. L'étude suggère également que la décision de se retirer pourrait tenir à d'autres motifs que la dégradation supposée des conditions d'exercice de la fonction. On constate en effet que les cas de désengagement sont bien moins nombreux parmi les maires nouvellement élus que parmi ceux ayant dépassé l'âge de la retraite ou ayant déjà effectué plusieurs mandats. Ainsi, alors que 57%, parmi les nouveaux élus, envisagent de briguer un nouveau mandat, la prédisposition à se représenter n'est que de 42% parmi les maires ayant déjà effectué deux mandats, et 37% parmi ceux qui en ont trois à leur actif. La décision de ne pas se représenter, plus qu'un véritable malaise, pourrait donc également traduire une volonté, le devoir accompli, de transmettre le flambeau à une nouvelle génération d'élus.

AVIS D'EXPERT



« Des maires privés de leurs pouvoirs de décision »

Cédric Szabo,
DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION DES MAIRES
RURAUX DE FRANCE (AMRF)

Une proportion assez importante de maires sortants a décidé de ne pas se représenter aux élections municipales de 2020. Comment l'expliquer ?

L'explication est complexe et dépend de plusieurs paramètres. C'est souvent par choix et après plusieurs mandats que beaucoup de maires ont décidé de ne pas se représenter. Mais il est également vrai que nombre d'entre eux considèrent ne plus avoir les moyens d'agir.

La montée en puissance de l'intercommunalité est pour beaucoup dans ce choix de ne pas briguer un nouveau mandat. Toutes les enquêtes de l'AMRF montrent que cela a été l'un des principaux sujets

de crispation ces dernières années, du fait d'une redéfinition forcée agrandissant les périmètres par arrêté préfectoral, et de l'application qui a été faite de la loi NOTRe. Même si d'autres facteurs ont pesé, comme la poursuite de la baisse des moyens financiers et la perte d'autonomie des communes, celui-ci ressort comme prédominant.

Avez-vous le sentiment que les difficultés se sont aggravées au cours de la précédente mandature ?

D'abord, on vient de le dire, l'environnement législatif et réglementaire résultant de la loi NOTRe a eu pour effet de rendre plus complexe et moins agile l'exercice du mandat. Par ailleurs, depuis des années, les pouvoirs centraux promettent un allègement des normes qui ne se réalise pas sur le terrain. A cela s'ajoute une relation dégradée avec les habitants. Si le plaisir d'administrer une population, avec ses rencontres, ses échanges, ses services rendus, l'emporte très largement, beaucoup de maires font état de comportements hostiles et d'incivilités en hausse.

Des motifs d'insatisfaction

Sans que l'on puisse véritablement parler de malaise, ce sont des motifs d'insatisfaction qui ressortent de l'étude. Nombre de maires considèrent que leur engagement politique a eu des répercussions négatives sur leur vie personnelle. C'est dans les villes de 5 à 10 000 habitants que cette difficulté est la plus fortement ressentie (55% des maires s'estimant concernés par le sujet).

Autre motif de mécontentement souvent relayé par les associations d'élus, l'intercommunalité continue de susciter des réactions hostiles de la part d'un quart des maires. C'est dans les plus grands regroupements, que l'adhésion est la moins forte (46% de maires se disant satisfaits dans les intercommunalités de plus de 60 communes, contre 53% dans celles qui en comptent moins de 30). Même si la loi NOTRe a laissé des traces, la très grande majorité des maires (54%) ne souhaite pas cependant revenir en arrière, l'intercommunalité étant considérée comme un acquis.

L'étude apporte enfin un éclairage précieux concernant les conditions matérielles souvent précaires dans lesquelles

s'exercent la plupart des mandats locaux. Il ressort que de 22 heures par semaine en moyenne dans les plus petites communes, le temps hebdomadaire consacré à la fonction avoisine les 62 heures dans les communes de 50 à 100 000 habitants. Ce qui, au regard des indemnités perçues, met en évidence le caractère quasi-bénévole de l'engagement politique local, au moins dans les communes de moins de 3 500 habitants (soit 91% des communes). Avec des indemnités variant de 7,4 euros bruts dans les communes de moins de 500 habitants, à 11,9 euros dans celles de 1 000 à 3 500 habitants, les maires ne couvrent généralement pas le coût de leur engagement dans la fonction.

C'est pour répondre à ces différents motifs d'insatisfaction qu'a été conçue la loi « Engagement et proximité », définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 19 décembre. ■

En savoir plus : Martial Foucault, « Des maires plus combattifs à quatre mois des élections municipales », troisième enquête de l'Observatoire de la démocratie de proximité AMF-CEVIPOF/Sciences-Po, novembre 2019.

LOGEMENT

Des logements abordables grâce au bail réel solidaire (BRS)

Permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété en dissociant la propriété des murs de celle du foncier : c'est ce que permet le bail réel solidaire, introduit en 2016 à la suite de la loi ALUR.

» L'augmentation des prix de l'immobilier est devenue un obstacle pour de nombreux ménages souhaitant accéder à la propriété. C'est pour y remédier qu'a été créé le bail réel solidaire (BRS).

La propriété des murs dissociée de celle du foncier

Déoulant de la loi ALUR, le BRS est né d'un constat : c'est principalement l'augmentation des prix du foncier qui est à l'origine de l'inflation qu'ont connue les marchés de l'immobilier ces dernières années. D'où l'idée d'un contrat permettant de dissocier la propriété du logement de celle du terrain sur lequel il a été construit. Objectif de la démarche : permettre d'accéder à l'une sans que la seconde en impacte le coût et la rende inaccessible aux ménages modestes.

Avec le bail réel solidaire, il devient possible d'être propriétaire seulement des murs, le foncier restant la propriété de l'organisme avec lequel le bail a été conclu. L'économie ainsi réalisée peut atteindre jusqu'à 30% dans les zones tendues des grandes agglomérations.

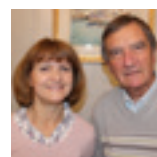
Un dispositif strictement encadré

Les conditions de mise en œuvre de ce type de bail sont strictement encadrées. Un BRS ne peut être conclu qu'avec un organisme foncier solidaire (OFS), dont la mission est de mettre des logements à la disposition d'acquéreurs au moyen de baux de longue durée pouvant aller jusqu'à 99 ans (le BRS étant la forme privilégiée de cette mise à disposition).

Pour bénéficier du dispositif, les ménages doivent disposer de revenus inférieurs aux plafonds fixés par la loi (pour un couple, 45 691 euros en zone A, 32 990 euros en zones B et C au 1er janvier 2020). Le logement doit être utilisé comme résidence principale. Les acquéreurs doivent en outre s'acquitter, en plus du remboursement de leur crédit, d'une redevance correspondant au droit d'occupation et aux frais de gestion du propriétaire du terrain. Et en cas de revente, les possibilités de plus-value, là encore strictement encadrées, seront très limitées, garantissant ainsi la stabilité des prix dans la durée.

En 2020, environ 500 logements devraient être livrés en BRS dans toute la France par les 19 OFS agréés par l'État. ■

Entretien avec
Gérard MARCONNET,
 MAIRE DE LA COMMUNE D'EGLY
 et **Martine DELAVOIX**,
 ADJOINTE CHARGÉE
 DE L'ACCESSIBILITÉ



Un nouveau quartier au service du handicap

Crédit Agricole Immobilier, lors des 10èmes Trophées Logement & Territoires, a été récompensé pour son projet de quartier visant à améliorer l'accompagnement des personnes en situation de handicap dans la commune d'Egly (91). Les explications de Gérard MARCONNET, maire de la commune, et de Martine DELAVOIX, son adjointe chargée de l'accessibilité.



POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER LE PROJET «SOLIDARITÉS ET HANDICAP» ?

G.M et M.D : Ce projet, porté par l'association AAPISE, très impliquée dans la prise en charge du handicap à l'échelle du département, vise à créer un nouveau quartier qui a été pensé pour améliorer l'accompagnement des personnes en situation de handicap de l'enfance à l'âge adulte. L'objectif est de permettre leur prise en charge dès leur plus jeune âge, qu'elles puissent ensuite disposer d'une offre de logement adaptée et s'insérer socialement par le travail.

L'opération comporte trois volets. Le premier concerne la réfection de l'Institut Médico-Educatif (IME) de la ville, qui sera détruit et relocalisé dans un nouveau bâtiment. Le second, la création de 85 logements sociaux et intermédiaires. Et enfin, un troisième ensemble de constructions devra permettre d'inclure dans le projet une conciergerie solidaire grâce à laquelle des adultes handicapés pourront proposer des services aux résidents du quartier (livraison de paniers de fruits et légumes, réception de colis, entretien du linge...), et ainsi se construire professionnellement. Il est également prévu d'accueillir des

équipements d'intérêt général (centre médical, crèche, halte-garderie...) qui compléteront la palette des services offerts et contribueront à faire vivre le quartier.

COMMENT S'ARTICULERONT CES TROIS CHANTIERS ?

G.M et M.D : Le cœur du projet est l'IME, qui accueille actuellement soixante enfants âgés de 4 à 21 ans, dont cinq atteints de troubles du spectre de l'autisme. Une fois détruit et reconstruit, il permettra d'accueillir cinq enfants supplémentaires, sous réserve d'une autorisation d'extension.

L'opération « tiroir » qui a été proposée permettra d'éviter toute interruption du service pendant la durée des travaux. L'IME continuera à exercer ses activités dans ses anciens locaux, pendant qu'un nouveau bâtiment sera construit. Une fois ce nouveau bâtiment achevé, l'IME déménagera, et l'espace libéré sera détruit pour permettre la construction des nouveaux bâtiments destinés à accueillir les logements et les services qui seront proposés aux habitants.

Depuis sa création, l'IME s'est développé dans une logique d'inclusion sociale. Tout a été fait pour qu'il s'intègre dans la ville et participe à la vie de la commune. On trouve à proximité de nombreux commerces, et la gare est à moins de 200 mètres. Les choix urbanistiques qui ont été faits au travers de ce projet, avec des logements et des services qui apporteront une mixité sociale et fonctionnelle, permettront de renforcer encore un peu plus son intégration dans la ville. ■

FOCUS

Les Trophées Logement & Territoires

Organisé par Immoweb, l'événement rassemble les entrepreneurs, investisseurs, élus et responsables territoriaux qui agissent pour le logement en France. Il récompense chaque année les initiatives et les personnalités les plus marquantes du secteur.



Éditeur : Uni-médias, 22, rue Letellier, 75739
 Paris Cedex 15 • Directrice de la publication :
 Nicole Derrien • Comité éditorial : Véronique
 Lofaso, Barbara Delafenestre • Rédaction :
 Emmanuel Fournier • Crédits photos : iStock /
 Adobe Stock • Dépôt légal : mars 2020

Retrouvez-nous sur :

www.credit-agricole.fr