

Publié le 28 octobre 2021

Les Epl s'engagent dans la démarche Habiter la France de demain

Concluant la démarche « Habiter la France de Demain », Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, entend changer nos regards sur l'habitat et rendre désirable la ville durable.



La démarche « Habiter la France de demain » réalisée de février à octobre 2021 **met en évidence une équation complexe afin de limiter l'artificialisation des sols, de redynamiser les territoires et de garantir un égal accès des citoyens à la ville, le logement et les services.** Ces objectifs doivent permettre de préparer nos villes aux nécessaires transitions écologiques, au changement climatique et aux risques, tout en préservant le cadre de vie et un développement équilibré entre emploi et habitat.

Pour ce faire, les axes de travail ont porté sur la qualité d'usage des logements, l'aspiration à coconstruire une vision de la ville de demain confrontant les positions des experts et l'expression des citoyens et une volonté affirmée de mettre en avant l'innovation, l'accompagnement de nouveaux projets répondant aux fondamentaux de la construction durable.

Force est d'admettre que le ressenti de la ville et surtout l'hypermétropolisation se caractérise par **le manque d'espaces verts et les nuisances liées aux bruits de la circulation, au voisinage, à l'insécurité, à la pollution.** Sans être encore face à un exode urbain généralisé, **la tendance à quitter les grandes agglomérations s'accélère** avec le télétravail comme solution aux problèmes de transports. Les zones rurales ainsi que les villes de moins de 20 000 habitants concernant 40 % de la population restent extérieures à ces phénomènes

Une démarche, des idées

La bataille culturelle qui consiste à faire préférer l'intense à l'étalement, ne doit pas se réduire à une opposition entre le collectif et l'individuel. La sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des terres naturelles ne se posent pas de la même façon sur les territoires métropolisés et les marchés tendus. **La différenciation territoriale doit être privilégiée.**

Il est nécessaire d'agir pour **une meilleure qualité du logement lui-même**, ce que l'on retrouve dans la démarche de mise en place d'un référentiel de qualité d'usage du logement proposé par l'Etat dans le cadre de la prorogation du dispositif Pinel de trois ans jusqu'à fin 2024 et la réduction progressive du taux de l'avantage fiscal pour les investissements réalisés en 2023 et 2024.

Il en est de même pour **l'accompagnement des futurs acquéreurs**, locataires, dans le choix de leur logement. Il faut construire un **nouveau modèle d'aménagement**, fondé sur l'intensité et la qualité. C'est l'objectif poursuivi par la réflexion sur un outil simple, tel qu'un « nutriscore du logement » avec une mise en place et un déploiement progressif. La reconquête des entrées de ville et la dynamisation des quartiers pavillonnaires périphériques, pourra se faire par l'instauration d'un dispositif national s'appuyant sur les acquis du programme Action Cœur de Ville, et de la démarche Ecoquartiers.

Contrats de relance du logement

La préoccupation commune des élus locaux sur la qualité espaces et des services publics se traduira dans le cadre des contrats de relance du logement préconisés par la **commission Rebsamen**. Celle-ci sera accompagnée d'une aide de 1 500 euros par logement autorisé qui sera attribuée en 2022 aux communes qui atteignent leurs objectifs de production. Elle permettra le financement des équipements publics.

La généralisation des chartes locales de qualité mises en place par certaines collectivités doivent conduire à un dialogue fructueux entre opérateurs et collectivités sur les prestations attendues et les conditions économiques de leur réalisation, afin de construire mieux et plus, en respectant l'identité des territoires et leur patrimoine.

Les Entreprises publiques locales doivent prendre toute leur place dans la relance de la construction du logement social, en particulier conformément à l'objectif du gouvernement pour produire 250 000 logements sociaux en 2 ans mais aussi par le soutien à la pérennisation de la loi SRU qui prévoit le développement d'une offre de logement social bien répartie et qui figure dans la loi 3DS.

En plus du logement social, la progression du logement intermédiaire et la mobilisation du parc privé sont indispensables.

Pour ce faire, **le mouvement des Epl soutient les mesures prévues dans le cadre du PLF 2022 :**

- la **compensation intégrale aux collectivités de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux agréés entre 2021 et 2026**, à la suite des travaux de la commission Rebsamen,
- le **rétablissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements intermédiaires**, tout en compensant intégralement le coût pour les opérateurs.

Ces mesures garantiront ainsi aux collectivités de nouvelles recettes pour les logements abordables créés.

Mieux mobiliser le parc privé

Pour mieux mobiliser le parc privé, **l'amélioration du dispositif « louer abordable » octroyant un avantage fiscal au bailleur qui loue un logement à un loyer maîtrisé**, devrait permettre d'atteindre l'objectif des loyers plafonnés cohérents par rapport à ceux du marché local et de garantir une incitation adéquate pour le bailleur en fonction de la décote de loyer consentie.

Pour faire baisser les coûts de construction, plusieurs actions seront mis en place en faveur du **développement de la filière bois**, de la promotion de la construction hors site et des modèles d'aménagement innovants en faisant émerger des démonstrateurs. La maîtrise du foncier par la régulation des coûts de celui-ci doit s'accompagner d'une politique ambitieuse pour libérer plus de terrains, mais aussi lutter contre les phénomènes de spéculation qui se répercutent sur les prix ou sur la qualité des logements.

Vieillir en restant chez soi

En ce qui concerne l'adaptation du logement à l'âge, il faut simplifier et unifier les aides en prévoyant un parcours usager et une aide unique. Vieillir en restant chez soi le plus longtemps possible est le souhait que 80% des Français partagent. Mais le maintien à domicile demande à la fois de pouvoir adapter son logement pour prévenir les risques de perte d'autonomie et de disposer de services à domicile de bonne qualité partout sur le territoire.

L'essor significatif du télétravail représente une opportunité pour la transformation de bureaux en logements. L'objectif est de multiplier par quatre l'effort en ce sens d'ici 10 ans, soit 1,4 million de m² par an dans 10 ans. En outre, il faut désormais anticiper les usages futurs des constructions, leur permettre de changer d'usage.

Développer les tiers lieux

Les tiers lieux permettent de créer de nouveaux liens et de faire naître des initiatives collectives tout en utilisant du bâti existant. Ils offrent une réponse adaptée aussi bien dans les territoires urbains. **Intégrer les tiers lieux dans la programmation des opérations d'aménagement permettra de développer l'offre** de tiers lieux dans les rez-de-chaussée des immeubles existants et neufs, dans les quartiers et les cœurs de ville.

Par Philippe CLEMANDOT