

Publié le 10 mars 2022

## La FedEpl s'adresse aux candidats à l'élection présidentielle sur leurs programmes en matière d'aménagement et de logement

La Fédération des élus des Entreprises publiques locales adresse à l'ensemble des candidats à l'élection présidentielle dix propositions en matière d'aménagement et de logement.



**Les Français ont de fortes attentes de transformation de leur cadre de vie !** 15 millions de Français sont touchés à un titre ou un autre par la crise du logement. **On estime entre 2,7 à 3,9 millions, pour la période de 2017 à 2030, le nombre de logements neufs à construire pour répondre à la demande des ménages** de disposer de logements confortables, performants du point de vue énergétique, à proximité des transports, des services, des commerces et du lieu de leurs emplois. **Sous l'effet de la crise sanitaire, certaines activités se relocalisent et les modes de travail évoluent.** De fait, l'immobilier d'entreprise est impacté. La volonté des habitants de participer à la définition des projets, quitte à s'y opposer parfois vivement, illustre sans ambiguïté la portée de ces attentes qui se heurtent cependant à de sérieux obstacles.

A l'heure où la transition écologique exige de lutter encore plus contre l'extension urbaine, les passoires thermiques et les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements, les coûts du foncier et de son recyclage comme les coûts de construction atteignent des niveaux très élevés. **Les capacités financières et d'ingénierie des collectivités diminuent alors qu'elles sont en première ligne face à ces enjeux.** En parallèle, l'impact des procédures réglementaires et juridictionnelles pèse toujours plus sur la mise en œuvre des projets.

Dans ce contexte, alors même que ses équilibres traditionnels se renouvellent, **la filière de l'aménagement urbain reste la mieux à même d'apporter une réponse forte et globale à ces divers enjeux.** Plus que les réponses immobilières et de court terme d'initiative privée, **l'aménagement public sous la maîtrise et l'impulsion des élus locaux, constitue la**

**méthode la plus adaptée pour engager et maîtriser sur la durée les transitions** auxquelles sont confrontés les territoires en Ile de France, en régions, comme dans les Outre-mer.

**Sur les 1 355 Entreprises publiques locales en activité, elles sont plus de 500 aujourd'hui, principalement dédiées à requalifier des friches, loger des ménages, héberger des entreprises.** Elles tirent par leur nature même le meilleur des collaborations public/privé et se trouvent à l'interface des attentes politiques et sociales des territoires. Elles sont l'outil de mise en œuvre par excellence des projets de développement territorial.

**La FedEpl estime par conséquent légitime et opportun de participer au débat politique en cours**, en soulignant la nécessité que les capacités d'action des Epl soient soutenues et amplifiées sous 3 volets :

## I. En renforçant le financement de l'aménagement

1. **Pérenniser le Fonds Friches en le dotant d'une ressource propre** afin de se donner les moyens d'absorber les surcoûts liés à leur recyclage ;
2. **Pérenniser le Fonds de restructuration des locaux d'activités géré par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)** pour amplifier la dynamique de redynamisation commerciale et de relocalisation de l'activité productive en milieu urbain ;
3. **Rendre de nouveau éligibles au fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) les dépenses d'acquisition et d'aménagement de terrain** pour soutenir l'investissement des collectivités et notamment Outre-mer ;
4. **Engager une réforme d'ampleur de la fiscalité des droits de mutations** et des plus-values immobilières de nature à lutter contre la rétention et la spéculation foncières.

## II. En décloisonnant les outils de l'aménagement et de l'immobilier

5. **Autoriser les centres hospitaliers à participer au capital de société publique locale (Spl)** pour créer de véritables outils communs avec les collectivités locales ;
6. **Confier aux autorités organisatrices de l'habitat l'attribution de l'aide à la pierre ;**
7. **Finaliser l'harmonisation des Sem immobilières agréées** pour l'activité locative sociale avec le régime général des bailleurs sociaux ;
8. **Intégrer la rénovation énergétique performante des bâtiments dans les objectifs des Opérations de restauration immobilière (ORI)** afin d'amplifier la rénovation énergétique de notre parc de logements.

### III. En limitant l'impact des procédures réglementaires et contentieuses

9. **Aménager les procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité** afin d'améliorer la gestion de leur durée et limiter l'impact des recours dont elles font l'objet ;

10. **Confirmer l'interdiction du recours à la méthode du compte à rebours devant les juridictions de l'expropriation** pour lutter contre l'inflation foncière et renforcer les moyens de ces juridictions les plus encombrées

#### À télécharger

Par Olivier TOUBIANA