

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