

Publié le 20 octobre 2023

Audition de la FedEpl par la mission d'information de l'Assemblée nationale sur l'accès des Français à un logement digne

A l'instar des principales organisations et institutions liées au logement et à la construction (FPI, FFB, Capeb, Ush, Unpi, Fnaim, associations nationales de locataires, Cglls, Dhup...), la FedEpl a été auditionnée à l'Assemblée nationale par la Mission d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable.



Cette audition, menée par le député **Michael Cosson**, a permis à la FedEpl de rappeler **l'importance d'une décentralisation de la politique du logement** qui est aujourd'hui trop éloignée des territoires, de leurs spécificités et de leur différenciation notamment en Outre-mer. Le besoin en matière de logement social doit pouvoir être évalué en fonction des besoins réels de chaque territoire : démographie, situation économique et sociale, zone plus ou moins tendue...

Différencier la gouvernance territoriale

Interrogée sur le **niveau de gouvernance territoriale le plus pertinent** pour une politique du logement efficace, la FedEpl s'est montrée attentive à ce que la mise en oeuvre des politiques d'aménagement urbain et de logement soient positionnées au niveau le plus pertinent et le plus efficace pour répondre aux attentes des populations.

Sur **les raisons d'une production de logements sociaux à un niveau historiquement bas**, la Fédération a mis en avant la hausse des prix du foncier ainsi que les coûts de construction en insistant que le fait que l'indice du coût de la construction ICC a progressé 3 fois plus vite que le coût

de la vie depuis 2000. Par ailleurs, la diminution des fonds propres des bailleurs sociaux, combinée et liée à la hausse des taux d'intérêts y compris celui du livret A, conduira les bailleurs/investisseurs à arbitrer en faveur de la rénovation énergétique qui s'impose à eux, au détriment de la production neuve (« mur d'investissements » auquel les opérateurs sont confrontés pour concomitamment rénover le parc existant et construire des logements neufs).

Une meilleure coordination des acteurs contre l'étalement urbain

En ce qui concerne le foncier, la FedEpl a précisé que **la lutte contre l'étalement urbain est indispensable**, comme l'adaptation des villes aux effets du changement climatique, notamment par leur désimperméabilisation et le développement de la nature en ville. En revanche, elle rend les terrains susceptibles d'accueillir des projets plus complexes à maîtriser : éviction des occupants, démolition, dépollution, désamiantage, recours des voisins... Afin d'améliorer la mobilisation des ressources foncières, une coordination des opérateurs fonciers des collectivités locales est indispensable (Epf, Epl, bailleurs...) dans l'objectif d'augmenter la capacité de portage foncier des collectivités. Il importe également de favoriser la coopération des propriétaires institutionnels avec les collectivités (Spl Hospitalière pour la mobilisation du foncier hospitalier, SplU pour la mobilisation du foncier universitaire)

Une évolution des cadres comptables et fiscaux semble également requise :

- Inverser la fiscalité actuelle sur les plus-values qui incite les particuliers à conserver leur terrain constructible afin de payer moins d'impôt (exonération totale au bout de 30 ans de détention) ;
- Imputer en section d'investissement du budget des collectivités les subventions d'équilibre des concessions d'aménagement ;
- Permettre aux élus locaux d'expérimenter localement le plafonnement des prix de cession du foncier constructible en zone tendue (de la même façon qu'il est possible de plafonner les montants des loyers dans le secteur libre).

Par Fabien GUEGAN