

Publié le 8 décembre 2023

Réforme de la politique du logement : Villes de France dévoile sa feuille de route

Mercredi 6 décembre, Villes de France organisait avec le Hub des Territoires un après-midi des « Rendez-vous de l'intelligence locale : Bien se loger, bien vivre dans les villes moyennes ». Elus et acteurs du logement ont échangé autour de deux tables rondes consacrées d'une part aux enjeux de la décentralisation, et d'autre part, au défi de la construction et de la rénovation énergétique. Le ministre délégué au Logement, Patrice Vergriete, a clôturé les débats en partageant sa vision avant le projet de loi de décentralisation du logement attendu pour le printemps 2024.



Quelle politique du logement face à la crise et aux défis de la sobriété foncière et énergétique ? C'est la question à laquelle devra répondre la réforme annoncée par le gouvernement. Villes de France a souhaité apporter sa contribution au débat en partageant sa feuille de route intitulée « Bien se loger, bien vivre dans les villes moyennes ». Présent, **le ministre délégué au logement, Patrice Vergriete**, a exposé sa philosophie avant de lancer un appel à la mobilisation des élus pour proposer des solutions adaptées aux réalités de leurs territoires.

Décentraliser pour mieux produire du logement, rénover mais pas sans moyens

Gil Avérous, Président de Villes de France et Maire de Châteauroux, et Jean-François Debat, Président délégué de Villes de France et Maire de Bourg en Bresse, ont chacun insisté sur leur volonté de voir émerger une véritable politique du logement décentralisée. Pour cela, ils

défendent une clarification des compétences et une définition d'outils fiscaux et réglementaires accessibles aux élus locaux autour de quatre idées force :

- Aider les villes moyennes à attirer la population sur leur territoire;
- Faire évoluer les dispositifs pour aider à la performance énergétique du logement social dans les villes moyennes;
- Equilibrer la future contractualisation de la politique de la ville et le volet habitat;
- Associer Villes de France aux futurs débats sur la décentralisation du logement.

De Montceau-les-Mines à Arras en passant par Chaumont, les maires des villes moyennes ont rappelé leur souci de **produire et gérer une offre d'habitat adaptée à l'humain et aux réalités locales**. Pour cela, les leviers d'action concrets évoqués sont nombreux : réorientation du dispositif Denormandie vers l'accession à la propriété, encadrement de la location des meublés de tourisme, lutte contre la spéculation foncière, renforcement de l'intervention publique pour proposer du logement abordable, accélérer la rénovation énergétique, etc.

Une nouvelle politique du logement adaptée aux réalités des territoires

Face à la crise du logement et aux transitions à l'œuvre, **le Ministre délégué au logement, Pascal Vergriete, pointe l'impossibilité d'apporter une réponse uniforme face à la diversité des territoires et dresse le constat d'outils dépassés.**

Celui qui était encore maire de Dunkerque il y a quelques mois a d'abord rappelé l'enjeu à court terme de ne pas casser la baisse des prix de l'immobilier et d'amortir le choc en cours. Le Ministre souhaite ensuite **engager une nouvelle politique du logement capable d'apporter une réponse à la diversité des usages ainsi qu'aux enjeux écologiques et démographiques**. Pour cela, il appelle les élus à une large concertation autour de 4 questions : **quel chef de file** (AOH, cas des communautés de communes) ? **Quelles ressources** (fiscalité, transfert, autre outil financier) ? **Quelles compétences** (logement social, rénovation énergétique, Apl, hébergement d'urgence,...) ? Et **quels outils de régulation** ?

En conclusion, le Ministre a insisté sur son souci de **reposer les termes du modèle de production de logements** en France adossé à une politique du logement qui, mieux que décentraliser, soit en capacité de différencier les solutions de Nîmes à Calais, en tenant compte du changement climatique, de la démographie ou de la tension du marché.

Un groupe de travail à la FedEpl pour formuler des propositions

Avec un patrimoine de plus de 657 000 logements dont près de 70% de logements conventionnés, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social. En 2020, les 150 Epl, dont 110 agréées comme bailleurs sociaux, qui intervenaient

dans ce secteur avaient mis en chantier quelque 8 300 logements et généré 4,7 milliards d'euros de chiffre d'affaires, sachant que le volume d'entrée dans le parc (mise en chantier et acquisition) progresse de 75 % à près de 24 000 logements supplémentaires.

A ce titre, **la FedEpl réunira un groupe de travail, le 9 janvier 2024, afin de formuler des propositions en vue de la réforme de la politique du logement.**