

Replacer les politiques du logement au cœur du pacte républicain

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- **5 millions** de passoires thermiques estimées en France.
- **2,2 millions** de ménages en attente d'un logement social.
- **25 %**, c'est la part de revenu consacrée par les Français au logement, contre seulement 16 % en 2020 (*source INSEE*).

Les enjeux de logement sont au cœur du pacte républicain et de la solidarité nationale.

Faute d'une offre suffisante en logements abordables, nombre de familles sont obligées de s'installer en périphérie des grands centres urbains, encourageant l'étalement urbain et la consommation de terres, à rebours de l'objectif du « zéro artificialisation nette », fixé par les pouvoirs publics. La lutte renforcée contre les copropriétés dégradées et les passoires thermiques et le soutien renouvelé aux opérations de rénovation urbaine menées par l'ANAH et l'ANRU, aux côtés des bailleurs et des collectivités locales constituent des priorités pour assurer des parcours résidentiels dynamiques, de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété et garantir mixité sociale et fonctionnelle sur les territoires. Une nouvelle étape de décentralisation visant à donner davantage de latitude et de responsabilités aux agglomérations et métropoles délégataires des aides à la pierre et dotées de programmes locaux de l'habitat paraît indispensable pour garantir des politiques du logement et de peuplement équilibrées et ajustées aux besoins des habitants et des territoires dans leur diversité.



La méthode prônée par les élus de France urbaine

France urbaine plaide pour accorder plus de confiance aux territoires en tant qu'autorités organisatrices de l'habitat, aller vers une délégation élargie des aides à la pierre, notamment en termes de gestion d'une partie des crédits de la transition écologique et énergétique, en apportant les compensations financières correspondantes aux collectivités. Les élus urbains souhaitent que les agences de l'Etat soient au service des collectivités, avec un fonctionnement moins descendant et prescriptif, avec un guichet France Rénov' proche des territoires. Enfin, alors que les contrats de relance et de transition écologique (CRTE) sont le bon outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités locales pour organiser la relance, ils appellent à ce qu'ils n'ignorent pas le logement, notamment social.



Des propositions concrètes

- **Traiter en profondeur et sur la durée les difficultés des copropriétés dégradées**, via un plan initiative copropriétés (PIC) aux moyens renforcés ;
- **Mettre en place une cellule nationale de vigilance et d'alerte des impayés de charges et de loyers**, tant dans le parc social que dans le parc privé, avec des dispositifs de garanties de loyers pour les propriétaires ;
- **Conforter la démarche Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme**, en soutenant le développement des pensions de familles et des dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social, tout en sollicitant davantage le secteur HLM et les logements à faible reste à charge ;
- **Relancer fortement la construction de logements sociaux et très sociaux en zones tendues**, en particulier au sein des communes carencées SRU, pour répondre aux demandes des ménages impactés par la crise et à la trop faible rotation dans le parc HLM ;
- **Conforter les moyens d'action de l'ANRU** en mobilisant sur la durée les crédits des partenaires sociaux d'Action Logement ;
- **Soutenir les formules d'habitat alternatif à l'EHPAD** : habitat inclusif, intergénérationnel, solidaire en lien avec l'Etat et les conseils départementaux ;
- **Généraliser progressivement dans les grandes villes et métropoles les dispositifs d'organismes de foncier solidaire (OFS)** afin de distinguer acquisition du bâti du foncier et promouvoir l'accession sociale et soutenable à la propriété pour les catégories moyennes.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Conforter les intercommunalités dotées de programmes locaux de l'habitat (PLH) et délégataires des aides à la pierre** comme les autorités organisatrices des politiques de l'habitat (AOH) sur leurs territoires, en leur confiant la régulation des meublés touristiques ;
- **Construire 500 000 logements annuels dont 125 000 logements sociaux ;**
- **Appliquer de manière contextualisée et territorialisée les objectifs du droit au logement opposable (DALO)** afin de ne pas concentrer les populations les plus pauvres et précaires aux mêmes endroits ;
- **Proposer une refonte des critères du contingent préfectoral**, en mettant fin aux critères purement déclaratifs et en accentuant les contrôles ;
- **Augmenter l'offre de logements en luttant contre la rétention foncière avec les outils fiscaux appropriés**, tout en levant les freins juridiques et financiers à la transformation des bureaux en logements sur les zones tendues ;
- **Mettre en place une cotation de la demande de logement social prenant en compte les spécificités locales et le profil des publics prioritaires des territoires concernés ;**
- **Ouvrir la possibilité de rendre sécable le bloc des aides à la pierre habitat social et habitat privé du contingent préfectoral DALO et de l'hébergement ;**
- **Ouvrir la possibilité aux EPT d'expérimenter l'élaboration de PLUI-H**, en attendant l'adoption du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) ;
- **Ouvrir la possibilité aux EPT de prendre la délégation de gestion des aides à la pierre du parc social, du parc privé et du renouvellement urbain.**



Pour des politiques d'urbanisme et d'aménagement intégrées au service des transitions

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- 1/4 des Français vivent dans un espace périurbain.
- 2050, c'est l'année fixée par la loi pour atteindre le zéro artificialisation nette.
- - 20,7 %, c'est la baisse du nombre d'autorisations de construction de logements collectifs en 2020.

Les politiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, de par leur nature transversale, sont fortement interpellées par les transitions en cours, qu'il s'agisse de sobriété foncière, mais également de sobriété énergétique ou encore de biodiversité et de qualité de l'air.

Elles ont également fait l'objet d'une véritable inflation législative ces dernières années, entraînant une complexification et, partant, une insécurisation croissante du cadre d'action des acteurs locaux. Dans ce contexte, France urbaine réaffirme le caractère stratégique et éminemment local de cette compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement qui doit continuer à être exercée au plus près des besoins des citoyens et des territoires et prône un urbanisme qui se met au service des transitions vers plus de sobriété et de solidarité.



La méthode prônée par les élus de France urbaine

France urbaine demande une stabilisation globale du cadre législatif et réglementaire dans lequel exercent les collectivités locales. Ceci n'exclut pas d'apporter, à la marge, certaines améliorations des dispositifs existants mais doit permettre une réelle appropriation et visibilité pour les acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement dans les territoires. Par ailleurs, l'approche très descendante et injonctive à l'égard des territoires doit laisser la place à une démarche basée sur la contractualisation et partant de l'expression des projets de territoire. France urbaine réaffirme son attachement à un pilotage qui soit le plus territorialisé possible, basé sur la responsabilité des élus locaux et fondé par la confiance en eux réaffirmée par l'Etat.



Des propositions concrètes

Pour accélérer la sobriété foncière :

- **Mobiliser des moyens pour un déploiement le plus rapide possible sur l'ensemble du territoire de l'outil OCSGE d'observation et de mesure de l'artificialisation**, pour la territorialisation des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols avec à terme l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 ;
- **Privilégier une approche pragmatique pour pouvoir démarrer le travail avec des outils locaux**, afin de pouvoir reboucler avec l'outil OCSGE ;
- **Opter pour une approche basée sur la contractualisation**, à travers une « Convention de sobriété foncière » adossée aux Contrats de relance et de transition écologique ;
- **Prévoir des moyens croissants de la part de l'Etat pour la mise en œuvre de ses objectifs en matière d'artificialisation**, en revoyant les dispositifs fiscaux dans les domaines du foncier et de l'aménagement, en faisant en sorte qu'il existe un véritable modèle économique à la renaturation, en augmentant l'engagement financier pour les friches et en accélérant leur reconversion.

Pour un urbanisme au service des transitions :

- **Accélérer la mise à disposition du foncier appartenant à l'Etat et à ses établissements publics ;**
- **Donner la possibilité aux territoires qui le souhaitent et qui ont une stratégie robuste en la matière de piloter, sans passer par les CDAC, les implantations commerciales sur leur territoire** et leur donner les moyens de réguler les évolutions (e-commerce, dark stores...) ;
- **Donner les moyens aux territoires volontaires, en interface avec les politiques d'urbanisme et d'aménagement, de s'approprier pleinement les questions relatives à la logistique ;**
- **Accompagner fortement, de la part de l'Etat, la mise en œuvre de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme**, aujourd'hui inachevée et source de dysfonctionnements coûteux pour les collectivités ;
- **Organiser un vrai débat sur la mise en œuvre concrète des objectifs nationaux et locaux en matière de transition énergétique**, alors que le Plan Local d'Urbanisme est de plus en plus sollicité pour intégrer des politiques de transition écologique.