

Les 16 propositions de l'APVF pour faire face à la crise du logement

L'APVF alertait déjà en juin 2023 lors des Assises à Millau : le logement constitue une réelle « bombe sociale à retardement ». Loin de s'être améliorée, la situation continue de s'aggraver dans les petites villes. En effet, toutes les petites villes, qu'elles se situent en zone tendue ou en zone détenue, connaissent à des degrés divers une véritable crise du logement.

Certaines causes sont spécifiques à la situation des petites villes. Comme le montre le 29^e rapport de la Fondation Abbé Pierre paru le 1^{er} février dernier, les petites villes souffrent parfois d'un manque d'ingénierie et de personnel qualifié pour mener à bien leur politique de logement, nécessitant ainsi un accompagnement particulier.

De façon plus générale, l'adoption des objectifs en lien avec le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) demande de concevoir une nouvelle approche de la question du logement. **« Construire la ville sur la ville » n'est plus une option : il s'agit d'une nécessité.** L'APVF ne considère pas qu'il s'agit d'une contrainte si les spécificités locales sont prises en compte. Au contraire, il s'agit d'une opportunité pour lutter résolument contre la vacance et pour assurer une revitalisation durable des centres villes des petites villes.

« Construire la ville sur la ville » devra aller de pair avec une autre nécessité : permettre à tous d'accéder à un logement abordable. Le « choc d'offre » tant annoncé n'a pas eu lieu. C'est la raison pour laquelle il est plus que jamais nécessaire de **réaffirmer dans ses principes les fondements de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)**, tout en l'adaptant là encore pour prendre en compte les efforts consentis par de nombreux maires pour se rapprocher des seuils requis par la loi. Il s'agira par ailleurs de redonner une respiration financière tout d'abord aux bailleurs sociaux, mais également aux maires : être un « maire bâtisseur » ne doit plus être un handicap, au contraire.

Il apparaît clairement que la crise du logement ne pourra être résolue sans un engagement décisif des maires. C'est pourquoi l'APVF appelle l'Etat et ses services déconcentrés à leur faire confiance. Cela passe par une plus grande concertation dans la gestion du quotidien. Cela passe également par la reconnaissance de spécificités locales qui demandent des adaptations et à l'octroi de pouvoirs d'expérimentation de la façon la plus large possible.

I) Face à la rareté du foncier et pour respecter les objectifs du ZAN, donner les outils aux maires de refaire la ville sur la ville

1-Poursuivre la simplification des documents d'urbanisme et simplifier l'accès pour les communes aux dispositifs d'amélioration de l'habitat et de restauration immobilière au vu des résultats encourageants des opérations menées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) ;

2-Réaliser une réelle déliaison des taux des différentes taxes locales (THRS, THLV, TF), pour adapter la fiscalité aux différents types d'occupation et notamment afin de lutter plus efficacement contre la vacance de logements ;

3-Inciter à la rénovation des logements anciens en réduisant la TVA pour certaines opérations de recyclage foncier et de rénovation des logements anciens ;

4-Permettre, *via* des financements garantis, une montée en puissance des Etablissements Publics Fonciers (EPF) d'Etat et locaux, indispensables à l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;

5-Définir, dans un plan pluriannuel, les financements de l'État dédiés à l'accompagnement des propriétaires et des bailleurs sociaux à la rénovation des passoires énergétiques, afin de donner de la visibilité pour réaliser les investissements nécessaires.

II) Face au déficit de logements abordables, redonner les capacités financières aux maires et aux bailleurs sociaux pour désamorcer la « bombe sociale » du logement

6-Relancer les aides aux maires bâtisseurs et compenser réellement les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties afin d'encourager concrètement les communes qui prennent leur part dans l'effort de production de logement abordable ;

7-Rétablir un lien fiscal entre les résidents et leur commune, à travers la création d'un impôt universel et progressif, en vue d'encourager les maires à accueillir des populations nouvelles et ne pas faire reposer la pression fiscale sur les seuls propriétaires ;

8-Réaffirmer les principes de la loi SRU tout en permettant des aménagements pour épouser davantage les réalités locales et mieux prendre en compte les flux de nouveaux logements afin de ne pas pénaliser les maires qui réalisent des efforts ;

9-Supprimer la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour redonner des capacités d'investissement aux bailleurs sociaux ;

10-Préserver la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) pour garantir un logement aux travailleurs sur le territoire dans lequel ils résident ;

11-Renforcer les moyens nécessaires aux services déconcentrés de l'Etat qui mettent œuvre les compétences de logement, à l'instar de la gestion des hébergements d'urgence et des DALO, afin de garantir la solidarité nationale.

III) Une politique du logement ambitieuse ne sera donc possible qu'en faisant confiance aux maires aux travers de dérogations locales et d'un réel pouvoir d'expérimentation

12-Renforcer le droit à l'expérimentation d'outils fonciers afin que les maires puissent innover et disposer d'outils de maîtrise adaptés ;

13-Renforcer la place du maire dans l'attribution et le pilotage de la gestion des logements sociaux ;

14-Permettre aux maires des communes des zones détendues de bénéficier des mêmes pouvoirs de dérogation que ceux déjà prévus pour les communes des zones tendues ;

15-Elargir les compétences des maires en matière de régulation des locaux à usage touristique et aligner la fiscalité des meublés touristiques sur celle des locations nues de longue durée afin de lutter efficacement contre les excès de la location des meublés de tourisme ;

16-Décentraliser les zonages des politiques de logement afin de mieux adapter, selon les besoins locaux, l'accès aux dispositifs permettant de produire du logement abordable.

Contacts

André ROBERT, Délégué général - 01 45 44 00 83 - 06 80 84 27 53 - arobert@apvf.asso.fr

Marie COULET, Conseillère - 01 45 44 00 83 - 06 05 39 54 09 - mcoulet@apvf.asso.fr

Association des petites villes de France

« Porter la voix des maires des petites villes »

L'Association des petites villes de France fédère depuis 1990 les petites villes de 2.500 à 25.000 habitants, pour promouvoir leur rôle spécifique dans l'aménagement du territoire. Elle compte aujourd'hui près de 1200 adhérents, présents dans tous les départements de France métropolitaine et d'outre-mer.

