



**Revue de presse**  
**Crise du logement et remise de**  
**propositions à BLM**  
**Avril 2024**

# Sommaire

News Tank	Pages 3-8
<u>Exclusif « Étendre les zones d'accélération de construction des logements » (Gil Avérous, Villes de France)</u>	4
AEF Info	Pages 9-11
• <u>"Pas de décentralisation sans moyens" : les propositions de Villes de France pour le logement</u>	10
La Correspondance économique	Pages 12-14
• <u>Villes de France a présenté ces propositions en matière de logement</u>	13
Maire Info	Pages 15 -17
• <u>Crise du logement : l'APVF et Villes de France détaillent à leur tour leurs propositions</u>	16
Immoweek	Pages 18-20
• <u>Villes de France : des propositions pour tenter de trouver une voie d'issue à la crise du logement</u>	19
News Tank	Pages 21-27
• <u>Crise du logement : Villes de France fait 16 propositions pour « donner aux élus les moyens d'agir »</u>	22
Le Journal du Palais	Pages 28-29
• <u>Non à un nouvel effort des Villes de France</u>	29



# News Tank

## Exclusif « Étendre les zones d'accélération de construction des logements » (Gil Avérous, Villes de France)



Gil Avérous - © D.R.

« Nous sommes dans la continuité du " choc de l'offre voulu par le Premier ministre avec les " Territoires engagés pour le logement et la production de 30 000 logements dans 22 territoires, d'ici 2027. Nous proposons tout simplement d'en étendre le nombre de territoires bénéficiaires, d'aller plus loin encore dans cette ambition », indique Gil Avérous , président de Villes de France , maire de Châteauroux (Indre) et président de Châteauroux Métropole, à News Tank, le 19/04/2024.

Ville de France a remis 16 propositions au ministre du Logement pour accélérer la sortie de crise le 12/04/2024.

« Le ministre du Logement, Guillaume Kasbarian , nous a reçu le 14/03/2024. Il nous a demandé de lui faire des propositions concrètes, que nous lui avons remises. Le ministre n'a pas tourné autour du pot, il est assez cash, il nous a clairement dit qu'il ne fallait pas s'attendre au grand soir du Logement. Dont acte. Dans la prochaine loi des finances, certaines mesures viendront compléter la loi sur le logement. »

Simplification des procédures, décentralisation de la politique du logement, impact des élections municipales 2026... Gil Avérous décrypte les principales propositions de l'association et répond aux question de News Tank.

### Qu'attendez-vous concrètement du projet de loi sur le logement, dont l'examen est annoncé en mai 2024 au Sénat et en septembre à l'Assemblée nationale ?

Il ne faut pas s'attendre au grand soir du Logement »

Le ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, nous a reçu le 14/03/2024. Il nous a demandé de lui faire des propositions concrètes, que nous lui avons remises. Le ministre n'a pas tourné autour du pot, il est assez cash, il nous a clairement dit qu'il ne fallait pas s'attendre au grand soir du logement. Dont acte. Dans la prochaine loi des finances, certaines mesures viendront compléter la loi sur le logement. Nous sommes dans la continuité du « choc de l'offre » voulu par le premier ministre avec les « Territoires engagés pour le logement » et la production de 30 000 logements dans 22 territoires, d'ici 2027. Nous proposons tout simplement d'en étendre le nombre de territoires bénéficiaires, d'aller plus loin encore dans cette ambition.

## Pouvez-vous nous présenter quelques mesures de Ville de France qui pourraient agir très vite comme des leviers de sortie de crise ?

La simplification des procédures administratives dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements irait dans le bon sens. Ce délai de recours doit être ramené à un mois sur les autorisations d'urbanisme. Nous proposons aussi de fixer un rendez-vous de conciliation obligatoire dès que le recours est déposé, pour essayer de désamorcer la situation.

Il faut aller plus vite »

Il faut aller plus vite, c'est pour cette raison que nous souhaitons instaurer le principe d'une date de livraison de l'opération plutôt que d'évoquer un délai de procédure. C'est ce qui a été réalisé dans le cadre des Jeux olympiques. Cette contractualisation imposée aux opérateurs et aux administrations permettrait de gagner du temps. Enfin, pourquoi ne pas rendre obligatoire le dispositif « Territoires engagés pour le logement » dans les zones tendues et dans ceux engagés dans des projets de réindustrialisation.

## Pour Villes de France, les EPCI sont-ils les mieux à même de gérer la politique de l'habitat ?

Renforcer et financer les compétences des AOH en fléchant les DMTO »

Nous devons aller résolument vers une meilleure décentralisation des politiques du logement. C'est pour cette raison que nous proposons de renforcer les missions et les attributions dévolues aux collectivités comme AOH . Il faudra pour ce faire que la compétence transférée soit accompagnée des moyens fiscaux et réglementaires nécessaires. Nous proposons que les DMTO , à savoir les droits de mutation à titre onéreux, soient directement perçues par la collectivité qui exercera la compétence logement ; cette dernière aura libre choix d'en fixer le taux.

Il ne s'agit pas de " piquer cette ressource aux Départements mais de faire en sorte qu'elle soit destinée au logement, qui entre de ce fait dans le champ du social. Rien n'interdit d'ailleurs aux Départements de devenir AOH et de flécher la DMTO vers la production de logements adaptés aux publics le plus en demande. De même, les intercommunalités souhaitant devenir AOH doivent être encouragées dans ce sens à travers la signature, entre l'Etat et la collectivité, d'une convention d'objectifs et de moyens. Ce mode de contractualisation, l'Etat a été en mesure de le faire avec les énergies renouvelables. Il faut faire la même chose avec le logement, en ciblant des zones d'accélération de la construction de logements.

## Qu'en pense le Gouvernement ?

On en a parlé avec Gabriel Attal . À juste titre, il assure qu'il ne peut réorienter les taxes dans tous les sens. Mais si on explique à la population à quoi sert une taxe, comme on la fait avec la Gemapi ou la TEOM , les contribuables en difficulté pour trouver des logements, et ils sont nombreux, seront mieux à même d'intégrer cette nouvelle donne fiscale.

## Pour l'heure, le marché du logement au sens large est bloqué. Comment en sortir ?

Mettre le paquet sur le PTZ pour les primo-accédants »

C'est le parcours résidentiel qui est bloqué. Les gens attendent avant de vendre, avant de quitter leur logement social, il n'y a plus de turn-over. Nous proposons de mettre le paquet sur le PTZ en direction des primo-accédants.

## Pensez-vous que la perspective des municipales de 2026 puisse avoir un effet retardateur sur une éventuelle dynamique de sortie de crise ?

Tous les maires sont confrontés à cette problématique du logement. C'est le grand retour des maitres bâtisseurs. Quand j'ai été élu maire de Châteauroux, en 2020, il y avait 200 locations saisonnières sur la commune, elles sont 700 aujourd'hui. Nous devons aussi adapter les logements aux personnes âgées, on en parle moins mais ça devient une vraie préoccupation sociale.

Nous sentons monter une certaine colère sociale »

Nous sentons monter aussi une certaine colère sociale. Quelques signaux faibles s'allument. J'étais à Espelette il y a quelques jours, dans le Pays Basque. Sur certains balcons, j'ai vu des banderoles avec des slogans réclamant du logement pour les habitants. Cette crise du logement doit être traitée désormais comme un défi humain et urbain pour rendre l'avenir moins anxiogène aux habitants.



## Gil Avérous

- Président @ Villes de France
- Président @ Châteauroux Métropole
- Maire @ Châteauroux

Consulter la fiche dans l'annuaire

## Parcours

Depuis septembre 2022

Villes de France

Président

Depuis avril 2014

Châteauroux Métropole

Président

Depuis avril 2014

Châteauroux

Maire

2008 - 2013

Châteauroux

Directeur de cabinet

2001 - 2008

Ville de Saint-Maur

Directeur général des services

Chargement en cours

Fiche n° 34617, créée le 15/03/2019 à 11:53 - MàJ le 22/04/2024 à 17:16



Villes de France

- Association
- 1988 • Création :
- Missions :
  - représenter les villes qui rassemblent entre 15 000 et 100 000 habitants,
  - valoriser les enjeux spécifiques et attentes des territoires urbains (bassins de vie, aménagements, développement économique, social et culturel, démarches numériques...),
  - contribuer à l'émergence d'un nouvel équilibre territorial.
- Président : Gil Avérous (maire de Châteauroux)
- Président délégué : Jean-François Debat (maire de Bourg-en-Bresse)
- Contact : Guillaume Ségala

Catégorie : Association, Fondation

## Adresse du siège

94, rue de Sèvres  
75007 Paris France



# **AEF Info**

# "Pas de décentralisation sans moyens" : les propositions de Villes de France pour le logement

Dépêche n° 710870  
Par Lina Trabelsi

Publiée le  
17/04/2024 à  
14h03

Pour tenter d'apporter des réponses à la crise du logement, "véritable défi urbain et humain", l'association Villes de France apporte sa contribution au débat sur la décentralisation, même si celui-ci est désormais suspendu aux conclusions de la mission d'Éric Woerth. Dans ses propositions diffusées le 12 avril 2024, l'association d'élus appelle, comme d'autres, à une décentralisation assortie des moyens financiers. Et évoque l'idée d'un transfert des DMTO et la création d'une taxe sur les friches industrielles.



L'association Villes de France a fait part de ses propositions sur la politique du logement, le 12 avril 2024. Shutterstock - saiko3p Dans ses propositions diffusées vendredi 12 avril 2024, l'association d'élus Villes de France appelle le gouvernement à "redonner aux élus locaux les moyens d'agir en faveur du logement et de l'habitat". Même si la perspective d'un projet de loi sur la décentralisation des politiques du logement s'éloigne au profit du texte sur le logement des classes moyennes, et que ce nouvel acte de transfert de compétences est aussi suspendu aux conclusions de la mission confiée à Éric Woerth, député Renaissance de l'Oise. Le projet de loi visant à développer l'offre de logements abordables reste attendu par les collectivités représentées par Villes de France, "qui ont peu à peu perdu leurs classes moyennes dans les villes-centres, au profit de l'habitat pavillonnaire en périphérie. Il y a enjeu fort à faire revenir ces familles", insiste Gil Avérous, président de l'association d'élus lors d'un entretien à AEF info le 27 mars. Qui considère, en outre, que le développement du logement intermédiaire prévu par le projet de loi "est un volet important qui permettra aux communes de diversifier leur offre de logements".

Fléchage des DMTO vers le logement

Dans l'attente d'un futur débat sur la décentralisation, Villes de France maintient que l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) constitue "l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat", en renforçant ses missions sous statut d'autorité organisatrice de l'habitat, un statut qui gagnerait à être étoffé dans la loi. Dans la lignée d'autres associations d'élus, Villes de France conditionne ce nouvel acte décentralisateur à des moyens financiers. "On est évidemment favorable à la décentralisation, mais on ne peut plus faire sans transferts de moyens", postule le président de Villes de France, Gil Avérous. L'association d'élus a déjà entrepris ce dialogue sur l'émergence de nouvelles ressources fiscales auprès d'Éric Woerth, en parallèle de la mission confiée à Boris Ravignon (et Catherine Vautrin avant sa nomination au gouvernement) sur le coût de l'enchevêtrement des normes pour les collectivités locales.

"On a bien compris qu'il n'y aurait pas de création de nouveaux impôts. Dans la fiscalité existante, les DMTO (Droits de mutation à titre onéreux) seraient l'outil le plus pertinent à fléchir vers les politiques locales de l'habitat", suggère Gil Avérous, l'association d'élus préconisant, en outre, de laisser aux collectivités la possibilité de fixer le taux associé à ces droits. Son président en convient, une telle disposition fiscale devra être "bordée", et prévoir les modalités de compensation auprès des départements, qui perçoivent aujourd'hui les droits de mutation. "Il faudra aussi que l'on soit capable de mesurer ce que cela rapporte, et si c'est à la hauteur d'une politique du logement", prévient le président de Villes de France.

Débat sur la fiscalité

L'association d'élus porte également une proposition de taxation des friches industrielles "non productives", "comme ce qui existe déjà avec la taxe sur les logements vacants ou les locaux commerciaux vacants", à l'initiative des collectivités. "Nous voulons des moyens coercitifs pour que ces emprises foncières puissent être remises sur le marché", plaide Gil Avérous. Des ressources affectées aux collectivités qui permettront, in fine, de reconverter ces friches. L'association n'est toutefois pas fermée à l'idée "d'un fonds national dédié", abondé par ces mêmes ressources, uniquement consacré au recyclage comme l'a été le Fonds friches avant sa fongibilité dans le Fonds vert.

Pour Gil Avérous, le débat sur la décentralisation des politiques du logement est intrinsèquement lié à celui sur la fiscalité des collectivités, alors que se dessine une réforme de la dotation globale de fonctionnement. Sur ce point, Villes de France propose notamment que "les dotations soient indexées sur l'évolution des ressources fiscales de l'État l'année d'avant, sur la base d'un panier qui comprendrait notamment l'impôt sur le revenu et la TVA, quelle que soit leur évolution, positive ou négative". Étendre la démarche "Territoires engagés pour le logement"

Moyennant ces ressources fiscales, l'échelon communal peut être un levier de développement de l'offre nouvelle, mais aussi d'accélération de la transition énergétique du parc existant, rappelle Villes de France. Qui reprend notamment la volonté du gouvernement de simplifier les procédures administratives, qui transparait dans le projet de loi visant à développer l'offre de logements abordables, via la réduction des délais de recours gracieux et contentieux. En complément, Villes de France propose d'imposer un rendez-vous de conciliation obligatoire entre requérant, collectivité et porteur de projet immobilier.

Saluée par les élus locaux mais jugée trop restreinte sur son angle d'attaque, à 30 000 logements, la démarche Territoires engagés pour le logement doit être rendue "obligatoire" dans "l'ensemble des zones dites tendues ainsi qu'aux territoires accueillant des projets liés à la réindustrialisation", suggère Villes de France.

Au chapitre de la rénovation énergétique, l'association d'élus évoque les différents "blocages" liés aux plafonds de ressources ou aux conditions de réalisation de rénovations globales, tout en appelant à "sanctuariser" MaPrimeRénov', "pierre angulaire" des politiques publiques en matière de rénovation.

Ressources des bailleurs sociaux

Alors que le projet de loi sur le logement abordable consacre un chapitre entier aux ressources financières des bailleurs sociaux, à travers la vente HLM, le démembrement ou la Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) inversée, Villes de France prend un tout autre parti. Et exhorte le gouvernement à supprimer la réduction de loyer de solidarité prélevée auprès des bailleurs sociaux, en réinjectant les fonds ainsi retrouvés dans "l'accroissement de la construction neuve et la réhabilitation, notamment thermique, de leur parc de logements".

Les intercommunalités dotées du statut d'autorité organisatrice de l'habitat doivent aussi pouvoir contractualiser avec l'État, autour d'une "convention d'objectifs et de moyens", qui intégrerait notamment une adaptation locale des zonages ou le transfert des aides à la pierre. Sur le premier point, "il faut permettre aux élus de créer des zonages incitatifs à l'échelle de quartiers, pour inciter par exemple à investir dans des friches ou d'autres projets contribuant à la redensification de la ville", illustre Gil Avérous. Parmi les outils à disposition des AOH, Villes de France suggère également la possibilité de s'appuyer sur un bailleur social unique "afin de garantir une cohérence et de créer une véritable stratégie dans l'attribution, le suivi et la recherche de mixité au sein du parc social".

# **La correspondance économique**

Edition : 18 avril 2024 P.30-31

Famille du média : Médias professionnels

Périodicité : Quotidienne

Audience : 3000

Sujet du média : Economie - Services



Journaliste : -

Nombre de mots : 998

## PROBLEMES D'ACTUALITE

### Villes de France a présenté ses propositions en faveur du logement

Villes de France, que préside M. Gil AVEROUS, maire (LR) de Châteauroux, président de la communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole, conseiller départemental de l'Indre, et dont le président délégué est M. Jean-François DEBAT, conseiller d'Etat, maire (PS) de Bourg-en-Bresse, président de la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, a présenté ses propositions "pour donner aux élus locaux les moyens d'agir concrètement en faveur du logement et de l'habitat", qui viennent compléter une première série de propositions annoncées en décembre dernier.

"Chaque territoire possède ses propres caractéristiques et besoins spécifiques. Il est donc essentiel de pouvoir décliner localement les grandes orientations nationales" note Villes de France, qui considère que la "co-construction de la politique du logement avec le gouvernement est un autre élément fondamental". Villes de France souhaite être un partenaire actif dans la recherche de solutions et appelle à un dialogue renforcé entre l'ensemble des acteurs, publics et privés. Cette collaboration permettra de bâtir une politique du logement ambitieuse et efficace.

Face à la crise du logement, l'association d'élus insiste sur la nécessité d'augmenter la production de logement abordables, la rénovation énergétique du parc existant et la simplification des procédures administratives.

"Le logement ne doit pas uniquement être considéré comme étant un placement financier, mais plutôt comme la représentation même de l'ascenseur social pour les ménages" indique Villes de France.

### Les propositions

Les propositions sont les suivantes :

#### **Permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique**

◀ Simplifier les procédures administratives dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, en réduisant à un mois le délai de recours sur les autorisations d'urbanisme et en instaurant un rendez-vous de conciliation obligatoire sous un mois si le recours est déposé à l'issue duquel la justice se prononcera (ou pas en cas d'accord et de retrait du recours).

◆ Introduire la notion de "date de livraison de l'opération" au lieu de "délais de procédure" dans tous les projets d'aménagement, à l'instar de ce qui a été émis en pratique dans le cadre des jeux Olympiques et paralympiques 2024. Le rétro planning de l'opération étant contractualisé et s'imposant aux parties (opérateurs et administrations).

◆ Rendre le dispositif "Territoires engagés pour le logement" obligatoire à l'ensemble des zones dites "tendues" ainsi qu'aux territoires accueillants des projets liés à la réindustrialisation.

◆ Soutenir la proposition de loi qui doit rendre possible facilement la transformation des bureaux vides en logements.

◆ Favoriser la construction de logements étudiants et de résidences pour personnes âgées dans les territoires en demande.

◆ Encourager la rénovation énergétique des logements existants en levant les freins et les blocages qui peuvent exister (plafond de ressources, travaux d'envergure ou non, ...). Le dispositif "Ma Prime Renov" qui est la pierre angulaire doit être sanctuarisé.

◆ Défendre les équilibres financiers des bailleurs sociaux. Face aux besoins impérieux de nouveaux logements, nous proposons la suppression de la ponction que représente la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui pénalise les capacités d'investissement des organismes HLM. En contrepartie, les bailleurs sociaux s'engageraient à investir l'intégralité des sommes restituées dans l'accroissement de la construction neuve et la réhabilitation, notamment thermique, de leur parc de logements.

#### **Faire de l'EPCI, l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat**

◆ Renforcer les missions et les attributions dévolues aux collectivités désignées comme AOH. Toute compétence transférée devra être accompagnée des moyens réglementaires et fiscaux nécessaires pour l'exercer. Nous proposons que les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) soient perçus par la collectivité qui exercera la compétence logement et que son taux soit laissé à l'arbitrage de cette même collectivité.

◆ Encourager les intercommunalités qui le souhaitent à devenir AOH grâce à une convention d'objectifs et de moyens entre l'Etat et la collectivité et avec des moyens et des missions identifiées : Adapter les zonages en fonction des particularités locales afin d'orienter les investissements sur les secteurs désignés comme prioritaires par les élus et pouvant être à l'échelle d'un quartier ou d'un seul îlot à restructurer afin de favoriser la construction de nouveaux logements. Transférer les aides à la pierre aux collectivités compétentes en matière de logement.

◆ Permettre à l'AOH qui le souhaite de se doter d'un bailleur social unique pour son territoire afin de garantir une cohérence et de créer une véritable stratégie dans l'attribution, le suivi et la recherche de mixité au sein du parc social.

◆ Mettre en œuvre un plan logement contractualisé entre l'Etat et l'AOH. Les objectifs de rénovation et de construction de logements doivent être partagés et ce afin de soutenir l'attractivité du territoire, et en particulier en ce qui concerne l'accompagnement des enjeux liés à la réindustrialisation et au logement des salariés.

#### **Améliorer l'accès aux logements**

◆ Favoriser la mixité dans les quartiers prioritaires de la ville pour éviter la concentration des fragilités sociales.

◆ Conforter la production et la gestion d'une offre d'habitat attractive et plurielle, concourant à la mixité sociale et au dynamisme démographique en recommandant la réorientation du dispositif DENORMANDIE vers de l'accession à la propriété.

◆ Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants en assouplissant les conditions d'octroi du prêt à taux zéro, notamment pour les plus jeunes ménages afin de leur permettre d'acquérir leur premier bien immobilier.

#### **Lutter contre les dérives**

◆ Renforcer les contraintes et encadrer les locations de courte durée afin d'éviter que les "boîtes à clés" ne viennent envahir les rues des centres-villes et des quartiers résidentiels. Il faut donner aux Maires plus de pouvoirs y compris réglementaires (droit de regard sur changement d'usage, établir des zones dédiées à ce type de location, abaisser la durée maximale durant laquelle une résidence principale peut être louée), rendre moins attractif la fiscalité et obliger à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.

Appliquer la loi contre l'habitat indigne en redonnant du pouvoir aux collectivités pour ne pas laisser perdurer des situations de fragilité dans certains ensembles immobiliers et punir pénalement les marchands de sommeil.



# Maire info

Édition du mardi 16 avril 2024

## Crise du logement : l'APVF et Villes de France détaillent à leur tour leurs propositions

Alors que le gouvernement a commencé à dévoiler ses intentions, les deux associations des élus des petites et moyennes communes viennent de lister leurs recommandations. Celles-ci vont de la simplification de certaines procédures à la suppression de la réduction du loyer de solidarité qui met à mal les bailleurs sociaux.

Après l'AMF - qui a diffusé, il y a un mois, sa contribution de 25 propositions - et Intercommunalités de France, c'est au tour de Villes de France et de l'Association des petites villes de France (APVF) de faire part de leurs propositions pour endiguer la crise du logement. Alors que le gouvernement a annoncé que deux textes importants arriveront cette année au Parlement (fin mai, pour celui visant à assouplir la loi SRU, et, au second semestre, pour celui concernant la répartition des compétences en matière de logement), les associations d'élus et les acteurs du secteur ne cessent de mettre en garde contre cette « bombe sociale à retardement » qui a déjà de nombreuses conséquences dans le quotidien des Français. « Loin de s'être améliorée, la situation continue de s'aggraver dans les petites villes [...] qu'elles se situent en zone tendue ou en zone détenue », déplore ainsi l'APVF qui souhaite « réaffirmer les principes de la loi SRU tout en permettant des aménagements pour mieux s'adapter aux réalités locales ». De leur côté, « les maires des Villes de France sont confrontés, au quotidien, à une explosion du nombre de demandes de logements sociaux alors que les biens disponibles augmentent peu ».

### Simplification des procédures

Afin de faire face à « l'urgence de la situation », Villes de France plaide ainsi pour l'application de « solutions locales » et défend une « coconstruction de la politique du logement » avec le gouvernement. Insistant sur le fait que « chaque territoire possède ses propres caractéristiques et besoins spécifiques », l'association estime « essentiel » de pouvoir « décliner localement » les grandes orientations nationales en ayant « les moyens humains et financiers de le faire ». Dans ce cadre, elle encourage « la mise en place de dispositifs d'observation et d'évaluation permettant de mieux cerner les réalités locales et d'identifier les solutions les plus pertinentes ». Pour l'APVF, « une politique du logement ambitieuse ne sera possible qu'en faisant confiance aux maires au travers de dérogations locales et d'un réel pouvoir d'expérimentation », notamment « d'outils fonciers ». Selon elle, il est nécessaire de « 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 ». Elle plaide aussi pour « 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 ».

Pour permettre aux maires « d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique », Villes de France prône notamment la simplification des procédures administratives « en réduisant à un mois le délai de recours sur les autorisations d'urbanisme et en instaurant un rendez-vous de conciliation obligatoire sous un mois si le recours est déposé à l'issue duquel la justice se prononcera (ou pas en cas d'accord et de retrait du recours) ». Outre son souhait de « réaliser une réelle déliaison des taux des différentes taxes locales », l'APVF demande, de son côté, de « 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 ». Ce qui permettrait de faire face à « la rareté du foncier » et de « respecter les objectifs du ZAN » dont la réussite passe, selon elle, par « de nouveaux outils à la main des maires » tels que la « régulation des prix du foncier » et le « renforcement du droit de préemption ».

## Aides aux maires bâtisseurs

Villes de France propose, elle, de rendre le dispositif « *Territoires engagés pour le logement* » – 22 opérations d'aménagement visant à produire plus de 30 000 logements à l'horizon 2027 sur l'ensemble du territoire national – « *obligatoire à l'ensemble des zones dites « tendues » ainsi qu'aux territoires accueillants des projets liés à la réindustrialisation* ». Afin d'encourager la rénovation énergétique des logements existants, elle préconise de « *lever les freins et les blocages qui peuvent exister (plafond de ressources, travaux d'envergure ou non,...)* » et de « *sanctuariser* » le dispositif MaPrimeRenov'. Comme l'APVF, elle propose de supprimer la réduction de loyer de solidarité (RLS), une « *ponction* » sur les organismes HLM qui « *pénalise [leurs] capacités d'investissement* ». Le ministre du Logement a, cependant, d'ores et déjà annoncé qu'il ne reviendrait pas dessus.

De leur côté, les Petites villes considèrent qu'il est « *impératif* » de donner les moyens financiers suffisants aux maires bâtisseurs, à travers l'adoption de dispositifs d'aides adaptées. Elle recommande ainsi de « *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* ». Elle veut également « *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* ».

## L'EPCI pour gérer la politique de l'habitat

Villes de France souhaite, pour sa part, faire de l'EPCI « *l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat* ». Pour cela, elle veut « *encourager les intercommunalités qui le souhaitent à devenir autorité organisatrice de l'habitat (AOH) grâce à une convention d'objectifs et de moyens entre l'État et la collectivité et avec des moyens et des missions identifiés* ». Elle aspire aussi à « *renforcer les missions et les attributions dévolues aux collectivités désignées comme AOH* » et à permettre à l'AOH qui le souhaite de se doter d'un « *bailleur social unique pour son territoire* ». Sur ce point, l'AMF se disait, début mars, « *pas convaincue* » par « *le choix de ne traiter la décentralisation qu'à travers le prisme de la redéfinition d'une autorité organisatrice de l'habitat* » et s'interrogeait sur sa « *réelle valeur ajoutée, sans politique nationale à la hauteur des enjeux* ». L'association assurait ainsi vouloir « *s'opposer au recours à ce statut aux contours flous, s'il conduit à écarter la participation des communes et des maires aux décisions locales et impose des transferts de compétences communales aux intercommunalités en bloc* ».

## Lutter contre les « dérives »

Afin d'améliorer l'accès au logement, Villes de France demande notamment la « *réorientation du dispositif Denormandie vers de l'accession à la propriété* » et l'« *assoupliss[ement des] conditions d'octroi du prêt à taux zéro, notamment pour les plus jeunes ménages* ». Elle invite également à « *renforcer les contraintes* » et « *encadrer* » les locations de courte durée : « *Il faut donner aux maires plus de pouvoirs y compris réglementaires (droit de regard sur changement d'usage, établir des zones dédiées à ce type de location, abaisser la durée maximale durant laquelle une résidence principale peut être louée), rendre moins attractif la fiscalité et obliger à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique* », détaille-t-elle. Soit peu ou prou les mesures inscrites dans la proposition de loi transpartisane qui a été adoptée par l'Assemblée, fin janvier, et qui doit être désormais discutée en séance au Sénat, à compter du 21 mai. L'APVF demande, elle aussi, d'« *élargir les compétences des maires en matière de régulation des locaux à usage touristique* » et d'« *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* ».



# Immo week

## Villes de France : des propositions pour tenter de trouver une voie d'issue à la crise du logement



L'association d'élus locaux Villes de France, présidée par le maire de Châteauroux (36) Gil Avérous, remet ses propositions au gouvernement pour essayer d'endiguer la crise du logement qui sévit sur l'ensemble du territoire. « Face à cette crise, l'observation des réalités locales et des solutions déployées sur le terrain constitue la colonne vertébrale des propositions défendues par Villes de France » défend l'association. L'objectif : décliner localement les grandes orientations nationales.

Comme souvent, l'objectif est de tisser des liens étroits entre le gouvernement et les collectivités locales, pour harmoniser les solutions à mettre en oeuvre tout en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire. Le premier point défendu par Villes de France est la possibilité octroyée aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique. Pour ce faire, il est proposé de simplifier les procédures administratives dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, en réduisant à un mois le délai de recours sur les autorisations administratives ; d'introduire la notion de « date de livraison de l'opération » au lieu de « délai de procédure » dans l'ensemble des projets d'aménagements, comme cela a été fait pour les JO ; de rendre le dispositif « territoires engagés pour le logement » obligatoire à l'ensemble des zones dites « tendues », ainsi qu'aux territoires accueillants des projets de réindustrialisation ; de soutenir la proposition de loi devant rendre possible la transformation de bureaux vides en logements ; de favoriser la construction de logements étudiants et de résidences pour personnes âgées dans les territoires en demande ; d'encourager la rénovation énergétique des logements existants en « sanctuarisant » le dispositif « Ma Prime Rénov » ; de supprimer la ponction que représente la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui pénalise les capacités d'investissement des organismes HLM.

Villes de France encourage également à faire des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat. Ce qui passe par un renforcement des missions et des attributions dévolues aux

collectivités désignées comme AOH (autorités organisatrices de l'habitat) ; les collectivités souhaitant devenir AOH devront être encouragées à franchir le pas à la faveur d'une convention d'objectifs et de moyens entre l'Etat et les collectivités en question. De plus, Villes de France propose de permettre aux AOH le souhaitant de se doter d'un bailleur social unique pour son territoire, mais également de mettre sur pied un plan logement contractualisé entre l'Etat et l'AOH, qui se partageraient ainsi les objectifs de rénovation et de construction de logements.

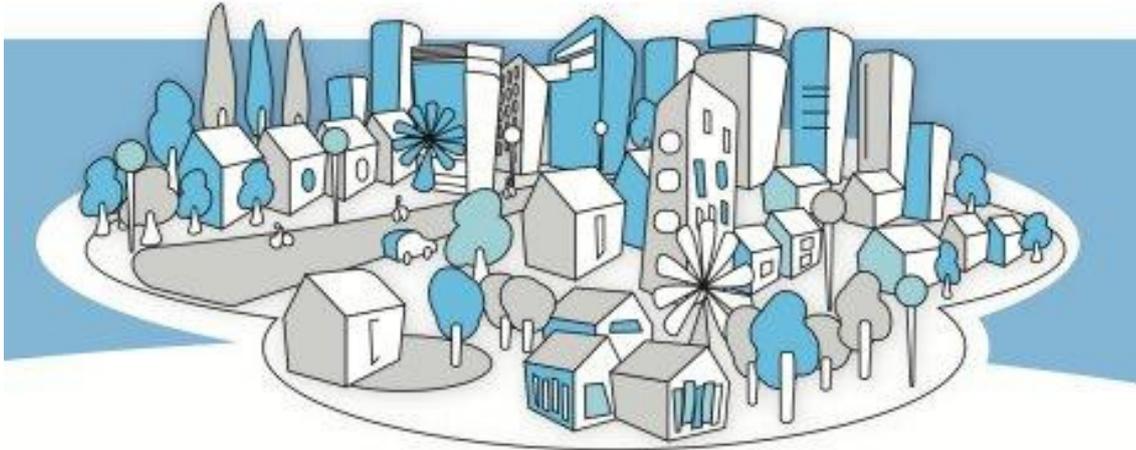
Pour améliorer l'accès au logement, Villes de France propose de favoriser la mixité au sein des quartiers prioritaires de la ville pour éviter que les fragilités sociales soient concentrées en un seul et même endroit. Mais aussi d'encourager l'accession à la propriété pour les primo-accédants en assouplissant les conditions d'octroi du prêt à taux zéro.

Enfin, pour lutter contre les dérives, l'association souhaite voir renforcées les contraintes et l'encadrement des locations de courte durée (type Airbnb) pour que davantage de biens soient disponibles à la location longue durée (et désengorger le marché saturé de la location). Villes de France plaide également pour une application plus stricte de la loi contre l'habitat indigne en punissant de façon plus sévère les marchands de sommeil.



# News Tank

## Crise du logement : Villes de France fait 16 propositions pour « donner aux élus les moyens d'agir »



© Villes de France

Réduire le délai de recours sur les permis de construire, défendre les équilibres financiers des bailleurs sociaux, développer les AOH Autorité organisatrice de l'habitat - compétence reconnue aux intercommunalités signataires d'un PLH, d'un PLUI, d'une convention intercommunale d'attribution et de délégation d'aide à la pierre... , favoriser la mixité dans les QPV, encadrer les locations de courte durée... Ce sont quelques unes des 16 propositions que fait l'association d'élus Villes de France



• Association d'élus • Création : 1988 • Missions : - représenter les villes qui rassemblent entre 15 000 et 100 000 habitants, - valoriser les enjeux spécifiques et attentes des territoires urbains... « pour donner aux élus locaux les moyens d'agir concrètement en faveur du logement et de l'habitat », le 12/04/2024.

« La crise du logement que nous traversons exige de chaque acteur (État, bailleurs, entreprises et collectivités) un engagement de taille pour trouver des solutions concrètes, pragmatiques et respectueuses des aspirations et des particularités de chaque territoire. Une multiplicité de facteurs est à l'origine de cette crise du logement. D'après l'Insee L'Institut national de la statistique et des études économiques, les prix de l'immobilier se sont envolés de 125 % en 20 ans et le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages (28,5 %). Parallèlement, la construction de logements neufs connaît une chute de 32 % entre 2016 et 2023. Ainsi, les maires des Villes de France sont confrontés, au quotidien, à une explosion du nombre de demandes de logements sociaux alors que les biens disponibles augmentent peu », indique Villes de France.

Leurs propositions s'articulent autour de 4 thématiques :

- permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique ;
- faire de l' EPCI Établissement public de coopération intercommunale - structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines compétences en commun , l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat ;
- améliorer l'accès aux logements ;
- lutter contre les dérives.

« Le besoin de se loger est un besoin fondamental. Le nombre de personnes souffrant de mal-logement, c'est-à-dire ne disposant pas d'un logement digne ou soutenable financièrement, n'a cessé de croître pour atteindre 4,1 M en 2021. Redonner aux élus locaux les moyens d'agir en faveur du logement et de l'habitat dépasse la seule question du mal-logement. Le logement est aussi un levier de la transition écologique. C'est également un outil de promotion sociale en ce qui concerne l'accession à la propriété et la possibilité de transmettre un patrimoine à ses enfants le moment venu. C'est enfin un outil fondamental pour relever ensemble le défi démographique et permettre à nos aînés de bien vieillir chez soi », ajoute Villes de France.

#### 16 propositions de Villes de France 1/6

Permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique

- Simplifier les procédures administratives dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements , en réduisant à un mois le délai de recours sur les autorisations d'urbanisme et en instaurant un rendez-vous de conciliation obligatoire sous un mois si le recours est déposé à l'issue duquel la justice se prononcera (ou pas en cas d'accord et de retrait du recours).
- Introduire la notion de « date de livraison de l'opération » au lieu de « délais de procédure » dans tous les projets d'aménagement, à l'instar de ce qui a été émis en pratique dans le cadre des jeux olympiques et paralympiques 2024. Le rétroplanning de l'opération étant contractualisé et s'imposant aux parties (opérateurs et administrations).
- Rendre le dispositif « Territoires engagés pour le logement » obligatoire à l'ensemble des zones dites « tendues » ainsi qu'aux territoires accueillants des projets liés à la réindustrialisation.
- Soutenir la proposition de loi qui doit rendre possible facilement la transformation des bureaux vides en logements .

Permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique

- Simplifier les procédures administratives dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements , en réduisant à un mois le délai de recours sur les autorisations d'urbanisme et en instaurant un rendez-vous de conciliation obligatoire sous un mois si le recours est déposé à l'issue duquel la justice se prononcera (ou pas en cas d'accord et de retrait du recours).
- Introduire la notion de « date de livraison de l'opération » au lieu de « délais de procédure » dans tous les projets d'aménagement, à l'instar de ce qui a été émis en pratique dans le cadre des jeux olympiques et paralympiques 2024. Le rétroplanning de l'opération étant contractualisé et s'imposant aux parties (opérateurs et administrations).
- Rendre le dispositif « Territoires engagés pour le logement » obligatoire à l'ensemble des zones dites « tendues » ainsi qu'aux territoires accueillants des projets liés à la réindustrialisation.
- Soutenir la proposition de loi qui doit rendre possible facilement la transformation des bureaux vides en

logements .

16 propositions de Villes de France 2/6

Permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique

- Favoriser la construction de logements étudiants et de résidences pour personnes âgées dans les territoires en demande.
- Encourager la rénovation énergétique des logements existants en levant les freins et les blocages qui peuvent exister (plafond de ressources, travaux d'envergure ou non,...). Le dispositif « Ma Prime Renov' » qui est la pierre angulaire doit être sanctuarisé.
- Défendre les équilibres financiers des bailleurs sociaux . Face aux besoins impérieux de nouveaux logements, nous proposons la suppression de la ponction que représente la réduction de loyer de solidarité ( RLS Réduction de loyer de solidarité ) qui pénalise les capacités d'investissement des organismes HLM Habitation à loyer modéré - logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct ou indirect . En contrepartie, les bailleurs sociaux s'engageraient à investir l'intégralité des sommes restituées dans l'accroissement de la construction neuve et la réhabilitation, notamment thermique, de leur parc de logements.

Permettre aux maires d'accroître l'offre de logements et d'en assurer la sobriété énergétique

- Favoriser la construction de logements étudiants et de résidences pour personnes âgées dans les territoires en demande.
- Encourager la rénovation énergétique des logements existants en levant les freins et les blocages qui peuvent exister (plafond de ressources, travaux d'envergure ou non,...). Le dispositif « Ma Prime Renov' » qui est la pierre angulaire doit être sanctuarisé.
- Défendre les équilibres financiers des bailleurs sociaux . Face aux besoins impérieux de nouveaux logements, nous proposons la suppression de la ponction que représente la réduction de loyer de solidarité ( RLS Réduction de loyer de solidarité ) qui pénalise les capacités d'investissement des organismes HLM Habitation à loyer modéré - logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct ou indirect . En contrepartie, les bailleurs sociaux s'engageraient à investir l'intégralité des sommes restituées dans l'accroissement de la construction neuve et la réhabilitation, notamment thermique, de leur parc de logements.

16 propositions de Villes de France 3/6

Faire de l'EPCI, l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat

- Renforcer les missions et les attributions dévolues aux collectivités désignées comme AOH. Toute compétence transférée devra être accompagnée des moyens règlementaires et fiscaux nécessaires pour l'exercer. Nous proposons que les droits de mutation à titre onéreux ( DMTO Droits de mutation à titre onéreux - impôt prélevé en cas de cession d'un bien immobilier perçu par le notaire et versé au département ou à la commune ) soient perçus par la collectivité qui exercera la compétence logement et que son taux soit laissé à l'arbitrage de cette même collectivité.
- Encourager les intercommunalités qui le souhaitent à devenir AOH grâce à une convention d'objectifs et de moyens entre l'État et la collectivité et avec des moyens et des missions identifiés :
  - Adapter les zonages en fonction des particularités locales afin d'orienter les investissements sur les secteurs désignés

comme prioritaires par les élus et pouvant être à l'échelle d'un quartier ou d'un seul îlot à restructurer afin de favoriser la construction de nouveaux logements.

- Transférer les aides à la pierre aux collectivités compétentes en matière de logement.

Faire de l'EPCI, l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat

- Renforcer les missions et les attributions dévolues aux collectivités désignées comme AOH. Toute compétence transférée devra être accompagnée des moyens réglementaires et fiscaux nécessaires pour l'exercer. Nous proposons que les droits de mutation à titre onéreux ( DMTO Droits de mutation à titre onéreux - impôt prélevé en cas de cession d'un bien immobilier perçu par le notaire et versé au département ou à la commune ) soient perçus par la collectivité qui exercera la compétence logement et que son taux soit laissé à l'arbitrage de cette même collectivité.
- Encourager les intercommunalités qui le souhaitent à devenir AOH grâce à une convention d'objectifs et de moyens entre l'État et la collectivité et avec des moyens et des missions identifiés :
  - Adapter les zonages en fonction des particularités locales afin d'orienter les investissements sur les secteurs désignés comme prioritaires par les élus et pouvant être à l'échelle d'un quartier ou d'un seul îlot à restructurer afin de favoriser la construction de nouveaux logements.
- Transférer les aides à la pierre aux collectivités compétentes en matière de logement.

16 propositions de Villes de France 4/6

Faire de l'EPCI, l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat

- Permettre à l'AOH qui le souhaite de se doter d'un bailleur social unique pour son territoire afin de garantir une cohérence et de créer une véritable stratégie dans l'attribution, le suivi et la recherche de mixité au sein du parc social.
- Mettre en oeuvre un plan logement contractualisé entre l'État et l'AOH. Les objectifs de rénovation et de construction de logements doivent être partagés et ce afin de soutenir l'attractivité du territoire, et en particulier en ce qui concerne l'accompagnement des enjeux liés à la réindustrialisation et au logement des salariés.

Faire de l'EPCI, l'échelle territoriale pour gérer la politique de l'habitat

- Permettre à l'AOH qui le souhaite de se doter d'un bailleur social unique pour son territoire afin de garantir une cohérence et de créer une véritable stratégie dans l'attribution, le suivi et la recherche de mixité au sein du parc social.
- Mettre en oeuvre un plan logement contractualisé entre l'État et l'AOH. Les objectifs de rénovation et de construction de logements doivent être partagés et ce afin de soutenir l'attractivité du territoire, et en particulier en ce qui concerne l'accompagnement des enjeux liés à la réindustrialisation et au logement des salariés.

16 propositions de Villes de France 5/6

Améliorer l'accès aux logements

- Favoriser la mixité dans les quartiers prioritaires de la ville pour éviter la concentration des fragilités sociales.
- Conforter la production et la gestion d'une offre d'habitat attractive et plurielle , concourant à la mixité sociale et au dynamisme démographique en recommandant la réorientation du dispositif Denormandie vers de l'accession à la propriété.

- Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants en assouplissant les conditions d'octroi du prêt à taux zéro, notamment pour les plus jeunes ménages afin de leur permettre d'acquérir leur premier bien immobilier.

#### Améliorer l'accès aux logements

- Favoriser la mixité dans les quartiers prioritaires de la ville pour éviter la concentration des fragilités sociales.
- Conforter la production et la gestion d'une offre d'habitat attractive et plurielle, concourant à la mixité sociale et au dynamisme démographique en recommandant la réorientation du dispositif Denormandie vers de l'accession à la propriété.
  - Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants en assouplissant les conditions d'octroi du prêt à taux zéro, notamment pour les plus jeunes ménages afin de leur permettre d'acquérir leur premier bien immobilier.

#### 16 propositions de Villes de France 6/6

#### Lutter contre les dérives

- Renforcer les contraintes et encadrer les locations de courte durée afin d'éviter que les « boîtes à clés » ne viennent envahir les rues des centres-villes et des quartiers résidentiels. Il faut donner aux maires plus de pouvoirs y compris réglementaires (droit de regard sur changement d'usage, établir des zones dédiées à ce type de location, abaisser la durée maximale durant laquelle une résidence principale peut être louée), rendre moins attractif la fiscalité et obliger à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.
- Appliquer la loi contre l'habitat indigne en redonnant du pouvoir aux collectivités pour ne pas laisser perdurer des situations de fragilité dans certains ensembles immobiliers et punir pénalement les marchands de sommeil.

#### Lutter contre les dérives

- Renforcer les contraintes et encadrer les locations de courte durée afin d'éviter que les « boîtes à clés » ne viennent envahir les rues des centres-villes et des quartiers résidentiels. Il faut donner aux maires plus de pouvoirs y compris réglementaires (droit de regard sur changement d'usage, établir des zones dédiées à ce type de location, abaisser la durée maximale durant laquelle une résidence principale peut être louée), rendre moins attractif la fiscalité et obliger à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.
- Appliquer la loi contre l'habitat indigne en redonnant du pouvoir aux collectivités pour ne pas laisser perdurer des situations de fragilité dans certains ensembles immobiliers et punir pénalement les marchands de sommeil.



## Villes de France

- Association d'élus
- Création : 1998
- Missions :
  - représenter les villes qui rassemblent entre 15 000 et 100 000 habitants,
  - valoriser les enjeux spécifiques et attentes des territoires urbains (bassins de vie, aménagements, développement économique, social et culturel, démarches numériques...),
  - contribuer à l'émergence d'un nouvel équilibre territorial.
- Président : Gil Avérous (maire de Châteauroux)
- Président délégué : Jean-François Debat (maire de Bourg-en-Bresse)
- Contact : Guillaume Ségala



# Maire info



# Opinions

## Non à un nouvel effort des Villes de France !

Gil Avérous, Président de Villes de France, et Frédérique Macarez, Vice-Présidente

**B**runo Le Maire et Dominique Faure ont reçu Gil Avérous, président de Villes de France, et Frédérique Macarez, vice-présidente, afin de faire le point sur les finances publiques et sur la stratégie pour atteindre les 3 % de déficit en 2027.

Au cours de cet entretien, les Ministres Bruno Le Maire et Dominique Faure ont demandé aux collectivités de prendre part à l'effort de redressement des comptes publics, au même titre que l'Etat et les organismes de Sécurité sociale. La demande de trop pour Gil Avérous et Villes de France.

« Depuis dix ans, les Villes de France ont vu leurs recettes fortement reculer (baisse puis gel de la DGF, inflation non compensée, perte de la dynamique de la taxe d'habitation), et cela alors qu'elles assument, localement des compétences nouvelles pour pallier les manquements de l'État dans plusieurs domaines, du quotidien (sécurité, santé, réussite éducative...).

Naturellement, les services publics, les transports, les équipements sportifs et culturels, les établissements de santé ou encore le tissu associatif se concentrent dans la ville-centre, participant de son aire d'attractivité. Mais loin de ne bénéficier qu'aux habitants de la ville-centre, ces services et équipements publics bénéficient à un large public, dépassant largement la simple échelle communale voire intercommunale.

Les budgets des villes moyennes sont fortement alourdis par ces charges de centralité dont le rythme d'évolution a d'ailleurs largement suivi les niveaux d'inflation. Il s'agit donc de collectivités plus fragiles, aux budgets plus contraints parce que porteurs de services et d'investissements qui dépassent le simple besoin de leurs habitants.

Demander aujourd'hui, un nouvel effort, ce serait nier la gestion rigoureuse des Maires des Villes moyennes qui veillent à

défendre la qualité du service public tout en préservant les équilibres budgétaires pour garantir une dynamique d'investissement positive.

Réduire encore une fois les recettes des collectivités, ce serait refuser de voir que les résultats budgétaires de nos villes ne sont pas le fruit de recettes confortables mais bel et bien de mesures correctives mises en place par les Maires en responsabilité. Toute nouvelle baisse de recettes des collectivités aurait comme conséquence d'appauvrir les services qu'elles proposent à leurs administrés et d'augmenter l'imposition locale pour équilibrer les comptes de l'État !

Les Maires des Villes de France demandent dès maintenant un moratoire dans l'application des normes, qui entraînent un surcoût budgétaire et entravent l'action publique. Par ailleurs l'augmentation du coût de certaines taxes comme la TGAP déchets pénalise également les collectivités locales, sans amélioration du service rendu. »