



Propositions de Villes de France pour donner aux élus locaux les moyens d'agir concrètement en faveur du logement et de l'habitat

L'association Villes de France se mobilise activement face à la crise du logement qui touche de plein fouet l'ensemble des territoires et leurs acteurs. Consciente de l'urgence de la situation, notre association plaide pour une approche pragmatique et collaborative, en s'appuyant sur l'expertise des acteurs locaux et en coconstruisant des solutions opérationnelles avec le gouvernement.

L'écoute et l'application des solutions locales constituent un pilier central de la position de **Villes de France**. En effet, chaque territoire possède ses propres caractéristiques et besoins spécifiques. Il est donc essentiel de pouvoir décliner localement les grandes orientations nationales. L'association encourage aussi 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.

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.

L'association met également en avant l'importance de mobiliser l'ensemble des leviers disponibles pour lutter contre la crise du logement. Cela passe notamment par l'augmentation de la production de logements 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.

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'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.
- **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'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.

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.

