

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 14 février 2023

Crise du logement : il est urgent de donner aux territoires les moyens de répondre aux besoins des habitants

Le 14 février 2023, France urbaine, représentée par Nathalie Appéré, Secrétaire générale de l'association, Maire de Rennes et Présidente de Rennes Métropole a été reçue, aux côtés des autres associations d'élus, par le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Christophe Béchu, et les Ministres délégués Dominique Faure et Olivier Klein.

L'objectif de cette réunion : lancer les discussions sur la décentralisation des politiques du logement, dans le respect de l'agenda territorial proposé par la Première ministre, Elisabeth Borne. **France urbaine se félicite de ce cadre de discussion et entend participer pleinement aux échanges.**

Pour les élus urbains, l'État doit rester engagé dans les politiques de logement en tant que garant de la solidarité nationale et de l'égalité entre les habitants des territoires. Le logement est un besoin et un droit universel. C'est dans la mise en œuvre des objectifs, dans les outils et dans la gestion et la répartition des financements qu'il doit faire confiance aux territoires qui connaissent leurs besoins et ceux de leurs populations.

Cela est d'autant plus nécessaire que le contexte est difficile : construction de logements en repli, remontée rapide des taux d'intérêt, mises en chantier et permis de construire en recul notamment dans les métropoles, baisse du niveau d'agrément des logements sociaux alors que la demande n'a jamais été aussi forte. À cela s'ajoute la nécessité du Zéro artificialisation nette (ZAN) qui peut rentrer ici et là en contradiction avec les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Une première étape a été permise grâce à la loi dite « 3DS », avec la création du statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH), aujourd'hui octroyé à Rennes Métropole et Brest Métropole suite à leur candidature.

Il s'agit désormais de préciser le contenu et les moyens de ce nouveau statut pour qu'il permette :

- à l'État, et à l'échelle nationale, de **mieux atteindre les objectifs de production et de réhabilitation de logements ainsi que de sobriété foncière ;**
- aux collectivités territoriales cheffes de file des politiques de l'habitat, de **maîtriser davantage toute la palette des outils de mise en œuvre desdits objectifs à l'échelle de leur territoire et en réponse aux besoins de leurs populations.**

Ainsi, afin de mener le chantier de la différenciation des politiques du logement, les élus urbains proposent de prioriser la contractualisation entre l'État et les AOH autour de cinq axes prioritaires :

1. **Le confortement des délégations déjà existantes et reconnues aux intercommunalités cheffes de file des politiques de l'habitat, notamment en matière de logement social**, qu'il s'agisse de production, d'attribution et de gestion (délégation des aides à la pierre, contingent préfectoral, politiques de loyers, Logement d'abord...) ;
2. **La gestion de tout ou partie des crédits MaPrimeRénov' et du Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) aux intercommunalités** sur le modèle de la délégation des aides à la pierre qui a montré son efficacité sur la durée, comme constaté par les rapports successifs de la Cour des Comptes ;
3. **L'accès à la définition du zonage et à tous les outils de la régulation publique aujourd'hui réservés aux zones tendues** (comme l'encadrement des loyers, la régulation des meublés touristiques, etc...) afin de lutter contre la spéculation immobilière ;
4. **Le droit à l'expérimentation d'outils fonciers** (souplesse du droit de préemption, élargissement des dissociations de foncier et de bâti) afin que les territoires urbains puissent réussir la mise en œuvre du ZAN en termes de modèle économique mais surtout de justice sociale.
5. **Le rapprochement des agences de l'État au service des collectivités**, avec un fonctionnement moins descendant et prescriptif, un guichet « France Rénov' » proche des territoires et des différents guichets locaux existants.

Ils formulent également deux points de vigilance :

1. **Les élus urbains sont opposés à un bloc de compétences « tout ou rien » qui, avec le logement, intègrerait l'hébergement d'urgence.** Il doit rester une compétence de l'État tant il est lié aux politiques migratoires. Les AOH, en revanche, continueraient à travailler avec l'État sur les meilleures conditions d'hébergement dans les territoires.
2. **Les élus urbains rappellent leur attachement à une vision universaliste du logement social qui protège et qui permet la mixité sociale.** Résidualiser et limiter le logement social aux plus fragiles reviendrait à laisser de nombreux ménages également dans le besoin devoir se loger dans un parc privé inflationniste et donc excluant.