

Bien se loger, bien vivre dans les villes moyennes



Face aux défis induits par la crise du logement, Villes de France a souhaité apporter sa contribution au débat en vue, notamment, de la loi annoncée par le gouvernement à échéance du premier semestre 2024. Réunissant les villes et intercommunalités de 10 000 à 100 000 habitants, nous couvrons plus de 60 % de la population française qui vit dans les villes de « taille moyenne ». Soucieux de retranscrire en actions concrètes les besoins exprimés par les habitants de ces territoires, Villes de France s'est ainsi engagée dans la rédaction d'une feuille de route « logement ».

« **Bien se loger et bien vivre** » est devenu un axe de travail à part entière dans les politiques publiques menées par les élus locaux. Face à la crise, la nécessité d'une décentralisation de la politique du logement est revenue au premier plan avec un besoin largement exprimé de clarification des compétences et une définition des outils fiscaux et réglementaires qui devront être des leviers d'actions accessibles pour les élus locaux.

Face à l'accroissement des inégalités territoriales, il convient de mettre en place des actions visant à équilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, notamment dans les villes moyennes. La transition écologique exige également une rénovation profonde du parc immobilier pour répondre aux normes environnementales et stopper la location des « passoires énergétiques ». Au-delà de ces impératifs, il est essentiel enfin de souligner l'importance d'offrir des logements de qualité, assurant ainsi un cadre de vie décent et agréable pour tous les habitants. En conjuguant décentralisation, transition écologique et engagement éthique, la politique du logement peut contribuer à forger une société plus inclusive et durable.



Gil Avérous

Président de Villes de France
Maire de Châteauroux,
Président de la CA de Châteauroux Métropole



Jean-François Debat

Président Délégué de Villes de France
Maire de Bourg-en-Bresse,
Président de la CA Grand Bourg Agglomération



Aider les villes moyennes à attirer la population sur leur territoire

- **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 par des investisseurs individuels. Ce dispositif doit être un outil utile afin de générer de l'offre de logement dans nos villes.
- **Amorcer un travail commun avec les associations d'élus** en vue d'une future proposition de loi visant à encadrer la location des meublés de tourisme. La fiscalité doit être revue sur ces logements, il s'agit également d'interdire la location des passoires thermiques et de permettre aux villes moyennes fortement impactées par ce phénomène d'avoir un droit de regard sur le changement d'usage d'un logement (passage de logement à local commercial, comme le font déjà certaines villes).
- **Laisser aux Maires** une latitude importante dans l'attribution des logements car ils sont légitimes à orienter le peuplement sur leur ville.
- **Renforcer l'intervention publique** pour limiter l'impact du coût du foncier sur les équilibres d'opérations (subventions, portage de terrain) afin de proposer du logement abordable.
- **Consacrer des moyens** à la lutte contre les effets spéculatifs générés, notamment, par la zéro artificialisation nette (ZAN).



Évolution des dispositifs pour aider à la performance énergétique du logement social dans les villes moyennes

- **Accélérer la rénovation énergétique performante** des bâtiments en mobilisant l'ensemble des dispositifs et structures existants, y compris les sociétés de tiers-financement régionales.
- **Favoriser la décarbonation** et encourager la performance énergétique et environnementale des logements, tant dans la construction qu'en matière de réhabilitation.
- **Favoriser l'élimination des énergies fossiles**, dans le secteur du chauffage notamment.



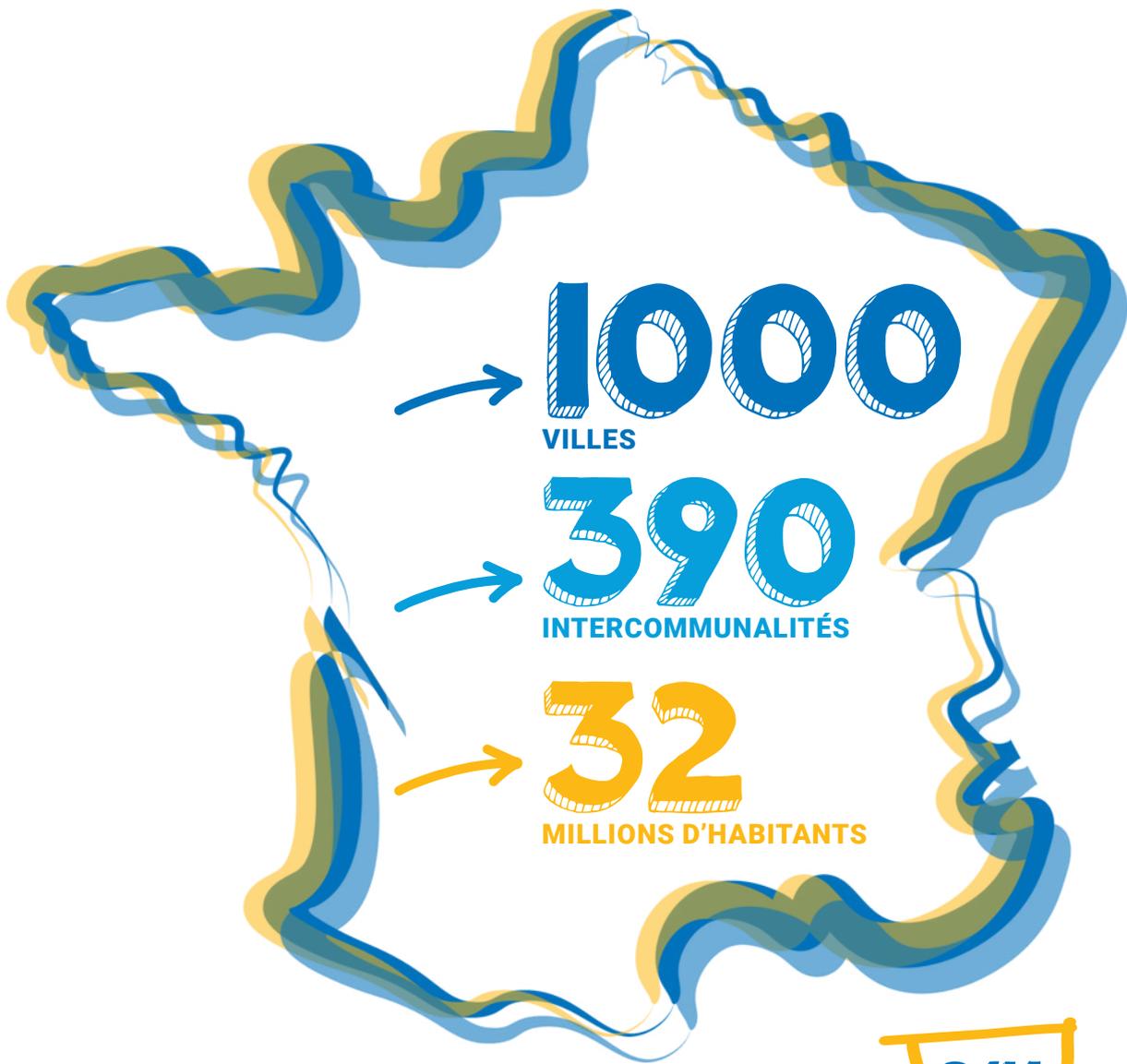
La future contractualisation de la politique de la ville et le volet habitat

- **Mieux équilibrer la rénovation** et la reconstruction de logements locatifs sociaux et ainsi mieux répartir l'offre à bas loyers entre les territoires d'une même agglomération.
- **Défendre les équilibres financiers** des bailleurs sociaux. Face aux besoins impérieux de nouveaux logements, nous demandons 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, nous proposons que ceux-ci s'engagent à investir l'intégralité des sommes restituées dans la construction neuve ou la réhabilitation, notamment thermique, de leurs logements.
- **Renforcer la qualité** de la gestion urbaine de proximité en faisant du désenclavement des quartiers prioritaires de la ville (QPV) une priorité.
- **Arrêter le système d'accompagnement** par appels à projets et AMI.



Associer Villes de France aux futurs débats sur la décentralisation du logement

- **Définir clairement les moyens accordés aux collectivités locales** en vue de la loi de décentralisation de la politique du logement. La connaissance des outils fiscaux et réglementaires est un préalable indispensable avant toute décentralisation. Par ailleurs, les recettes fiscales générées devront être ajustables par les EPCI.
- **Adapter à la carte les dispositifs de chaque territoire** selon les besoins exprimés sur le mode de la différenciation prévue par la loi 3DS en approfondissement l'existant comme l'autorité organisation de l'habitat (AOH).
- **Conférer la compétence habitat** ainsi que les projets de renouvellement urbain aux communautés d'agglomérations.
- **Simplifier la définition des compétences** en matière d'aides à la pierre.
- **Aider les collectivités** à mettre en place des foncières logements ou des établissements publics fonciers indispensables pour traiter les îlots urbains dégradés.



37%

DE L'EMPLOI
INDUSTRIEL

20%

DE LA POPULATION
ÉTUDIANTE
NATIONALE

75%

DES VILLES MOYENNES
SIÈGES DE PRÉFECTURE /
SOUS-PRÉFECTURE

241

VILLES BÉNÉFICIAIRES DU
PROGRAMME NATIONAL
« ACTION CŒUR DE
VILLE » DÉDIÉ À LA
REDYNAMISATION DES
CENTRES-VILLES



94, rue de Sèvres • 75007 PARIS • 01 45 44 99 61
www.villesdefrance.fr

