

COMMUNIQUÉ DE PRESSE / COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annonces du Premier ministre en faveur du logement social : une réponse partielle aux enjeux de construction

Après les annonces faites par le Premier ministre au Congrès de l'USH, l'AMF prend acte du constat fait par le gouvernement de l'échec de sa politique de « choc de l'offre » engagée en 2017 pour remédier à l'insuffisance de la production de logements en France.

L'AMF est satisfaite que le gouvernement reprenne un certain nombre de ses propositions, formulées en mai dernier et intégrées dans le rapport Rebsamen, visant à redéfinir un modèle économique et financier ambitieux pour la construction de logement sociaux, après plusieurs années de mise en cause.

Toutefois, l'AMF estime que les réponses apportées sont encore incomplètes pour garantir sur le long terme la relance de la construction de logements sur l'ensemble du territoire national, et pas seulement dans les zones tendues.

L'AMF constate ainsi avec satisfaction que la compensation intégrale des exonérations de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux, agréés dès 2021 et jusqu'en 2026, corrigera les pertes programmées de produit fiscal. En revanche, elle considère que cela ne règle pas le déficit structurel de financement affectant les logements déjà livrés ou en cours de construction. Elle ne corrigera pas non plus le manque à gagner subi par les collectivités sur les dernières années ainsi que la forte baisse de la construction constatée sur l'année 2020. Surtout, elle ne donne pas de visibilité au-delà de 2026 alors que le modèle économique de construction de logement s'étale sur cinq ans et plus. De même, la compensation intégrale de l'abattement de TFPB en quartier Politique de la ville (QPV) n'est pas traitée, ce qui permettrait pourtant aux maires bâtisseurs de financer les logements indispensables à la population.

Néanmoins, pour l'AMF, le gouvernement doit porter une politique pérenne de soutien à la construction de logements sociaux plus ambitieuse, sur l'ensemble du territoire, afin de répondre, enfin, aux réels besoins de la population.

C'est pourquoi, l'AMF demande :

- **une plus grande délégation aux collectivités des aides de l'Etat en matière de logement (aides à la pierre, zonage des politiques fiscales, aides à la rénovation énergétique des logements, etc.)** afin de permettre aux élus du bloc communal de véritablement prendre en main la programmation de la construction de logements de toute typologie selon les besoins réels de leurs administrés (social, intermédiaire, en accession) et les contraintes foncières locales rencontrées ;
- **un engagement plus soutenu sur la simplification des procédures d'appropriation du foncier pour les communes et sur l'accélération de la mobilisation du foncier de l'Etat et de ses établissements, allant au-delà des mesures d'inventaire ;**
- que sa proposition, reprise par la Commission Rebsamen, de pouvoir supprimer l'exonération minimale de 40 % de TFPB sur les deux premières années suivant la mise en service des logements neufs, figure dans le projet de loi de finances pour 2022 ;
- des précisions sur les mesures de la contractualisation avec les collectivités, qui remplaceront le dispositif « d'aide à la relance de la construction durable », uniquement réservé aux zones tendues à ce stade. Or le soutien, notamment financier, à la construction de logement doit concerner l'ensemble des communes, y compris celles comprises dans des territoires considérés comme détendus, car elles sont également confrontées aux objectifs cumulés de lutte contre l'artificialisation des sols et de la loi SRU.