



DOSSIER DE PRESSE

Un an d'action pour le logement et l'égalité des territoires

Paris, le 3 mai 2013

Contact presse

Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement
72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

SUR 8 ENGAGEMENTS POUR LE LOGEMENT : 3 SONT RÉALISÉS, 5 SONT MIS EN ŒUVRE

Sur les 60 engagements du projet présidentiel présenté par François Hollande aux Français durant la campagne, 8 mesures principales (engagements 22, 23 et 43) concernent le secteur du logement et de la construction.

Promesses tenues : trois de ces engagements ont été complètement réalisés

- ▶ le renforcement des obligations en matière de construction de logements sociaux,
- ▶ la mise à disposition des terrains de l'État pour construire des logements,
- ▶ le plan de rénovation énergétique des logements.

Trois autres sont mis en œuvre et vont aboutir dans les mois qui viennent

- ▶ l'encadrement des loyers (projet de loi urbanisme-logement, présentation d'ici cet été),
- ▶ la garantie universelle des loyers (projet de loi urbanisme-logement, présentation d'ici cet été),
- ▶ le soutien à la mixité sociale via la règle des trois tiers bâtis,
- ▶ le doublement du plafond du livret A.

Alors que l'augmentation du plafond du livret A se poursuivra selon les besoins, le huitième engagement, qui fixe l'objectif de construction de 2,5 millions logements, est bien sûr de plus long terme. Une série de dispositions ont été prises et d'autres sont à venir, pour créer les conditions permettant d'atteindre cet objectif d'ici la fin du quinquennat.

Des mesures fortes en faveur du logement (engagement 22)

1 – Encadrer le montant des loyers

« Dans les zones où les prix sont excessifs, je proposerai d'encadrer par la loi les montants des loyers lors de la première location ou à la relocation. »

=> MIS EN ŒUVRE (projet de loi urbanisme logement, présenté d'ici l'été 2013)

Partant du constat que la différence entre le niveau des loyers et les revenus des locataires augmente et que les loyers flambent, il faut réformer la loi de 1989 régissant les rapports propriétaires/locataires, dans l'objectif d'encadrer les loyers et de les modérer lorsqu'ils atteignent des niveaux excessifs.

La première étape a été accomplie : le décret du 20 juillet 2012 a instauré un plafonnement de la hausse des loyers à la relocation dans les 38 agglomérations où ils sont les plus élevés.

Pour en savoir plus : www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1176

La deuxième étape interviendra par la loi urbanisme et logement, dont le projet sera présenté par Cécile Duflot en Conseil des ministres d'ici l'**été 2013**. Cet encadrement du montant des loyers se fera sur la base des informations collectées par le réseau des observatoires des loyers, qui se déploie actuellement et sera totalement opérationnel d'ici la fin de l'année.

2 – Mettre en place un dispositif de caution solidaire

« Je mettrai en place pour les jeunes un dispositif de caution solidaire. »

=> **MIS EN ŒUVRE** (projet de loi urbanisme logement, présenté d'ici l'été 2013)

Initialement prévu pour les jeunes, c'est finalement un dispositif de garantie universelle des loyers qui va être mis en place et dont bénéficieront tous les locataires et tous les propriétaires bailleurs.

Le projet de loi urbanisme-logement, qui sera présenté par Cécile Duflot en Conseil des ministres d'ici l'été 2013, prévoit l'instauration d'une garantie universelle des loyers destinée à garantir les propriétaires contre les impayés tout en facilitant l'entrée et le maintien des locataires dans le logement. Il s'agit aussi d'un **élément central de la politique de prévention des expulsions** que met en œuvre le gouvernement.

Les propriétaires seront sécurisés par une garantie qui se déclenche dès le premier impayé. Et un soutien et un accompagnement adaptés seront rapidement apportés aux locataires qui se retrouvent en difficulté économique ou sociale (près de 80 % des impayés de loyers sont la conséquence du chômage, de ruptures familiales, etc.).

3 – Construire plus de logements

« J'agirai pour que soient construits au cours du quinquennat 2,5 millions de logements intermédiaires, sociaux et étudiants, soit 300 000 de plus que lors du quinquennat précédent, dont 150 000 logements très sociaux... »

=> **MIS EN ŒUVRE**

Créer les conditions pour la construction de nouveaux logements correspond à la mise en œuvre des engagements de campagne du Président de la République, pour répondre aux difficultés que connaissent les Français pour se loger et aussi pour soutenir un secteur en crise, qui est un important gisement d'emplois non délocalisables, tant directs (construction, rénovation, gestion) qu'indirects (équipement des logements, services associés, développement de la ville).

En plus des **mesures prises dès la loi de finances 2013** (augmentation de 11 % des aides à la pierre, nouveau dispositif d'investissement locatif, prêt à taux zéro recentré sur les ménages modestes, etc.) et de la **loi du 18 janvier 2013 permettant la cession de terrains de l'État en faveur de la construction de logements** (voir page 5), Cécile Duflot a engagé un certain nombre de réformes.

Suite à l'annonce du **Plan d'investissement pour le logement (PIL)** faite par le Président de la République le 21 mars 2013, Cécile Duflot a présenté jeudi 2 mai une série de mesures d'urgence qui feront l'objet d'ordonnances d'ici à la rentrée 2013.

Ces dispositions visent à lever certains freins à la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain. Parmi ces mesures, plusieurs dispositions concernent la densification. Certains plans locaux d'urbanisme fixent aujourd'hui des contraintes qui empêchent d'optimiser des ressources foncières disponibles pour la construction de logements. Le gouvernement va lever ces difficultés pour **faciliter la transformation de bureaux en logements, limiter les contraintes en matière de construction de places de stationnement**, favoriser la surélévation d'immeubles d'un ou deux étages.

Autre mesure importante, permettant de soutenir la construction : la réduction des délais de traitement des contentieux et la lutte contre les recours de type mafieux.

Pour en savoir plus : www.territoires.gouv.fr/spip.php?article3111

Par ailleurs, d'ici quelques semaines, un **pacte sera conclu avec le monde HLM qui permettra** d'augmenter la production de 100 000 à 150 000 logements sociaux par an d'ici à 2017. Dans le cadre, l'État s'engage à :

- ▶ **maintenir un niveau d'aides à la pierre suffisant** pour permettre le financement des 150 000 logements sociaux annuels ;
- ▶ appliquer, à compter du 1er janvier 2014, un **taux de TVA réduit de 5 %** à la construction et à tous les travaux de rénovation de logements sociaux ;
- ▶ permettre une **mobilisation sans précédent d'Action Logement** en faveur de la production de logements sociaux grâce à un **emprunt de 3Md€ sur trois ans** auprès des fonds d'épargne.

Pour en savoir plus : <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1550>

4 – Doubler le plafond du livret A

« ... grâce au doublement du plafond du livret A »

=> MIS EN ŒUVRE

L'augmentation du livret A s'est faite en deux temps ; le plafond a été relevé de 25 % en octobre, puis de 25 % supplémentaires pour être porté à 22 950 € au 1^{er} janvier 2013.

La poursuite de cette augmentation se poursuivra selon les besoins.

5 – Favoriser la mixité sociale via la règle des trois tiers bâtis

« ... Je favoriserai la mixité sociale en imposant une règle des trois tiers bâtis : un tiers de logements sociaux locatifs à loyer modéré, un tiers de logements en accession sociale, un tiers de logements libres »

=> MIS EN ŒUVRE

Dans l'article 2 de la loi du 18 janvier 2013, le Parlement a commandé un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle des trois tiers.

Ce rapport est en cours de rédaction et sera remis par la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement le 18 juillet 2013 au plus tard.

Un certain nombre de dispositions ont déjà été prises pour rendre possible l'application de cette règle des trois tiers, comme la possibilité pour l'État de céder avec une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, des terrains publics pour construire des logements sociaux (disposition de la loi du 18 janvier 2013).

6 – Renforcer les obligations en matière de construction de logements sociaux

« Je renforcerai la loi SRU, en multipliant par cinq les sanctions qui pèsent sur les communes refusant d'accueillir les ménages aux revenus modestes et moyens. Je porterai à 25% les exigences en matière de construction de logements sociaux. »

=> FAIT !

Adoptée en moins de six mois par l'Assemblée nationale et le Sénat, la loi du 18 janvier 2013 renforce les dispositions introduites par l'article 55 de la loi « SRU » :

- ▶ le relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune ;
- ▶ le quintuplement des pénalités.

Cette loi est un élément de réponse du gouvernement à l'urgence sociale que représentent la pénurie de logements et leur prix exorbitant. Elle est aussi la réaffirmation qu'il n'y aura ni justice, ni égalité des territoires sans mixité sociale.

7 – Mettre à disposition les terrains de l'État (engagement 23)

« Je mettrai gratuitement à disposition des collectivités locales les terrains de l'État qui sont disponibles pour leur permettre de construire de nouveaux logements dans un délai de cinq ans. »

=> FAIT !

Adoptée en moins de six mois par l'Assemblée nationale et le Sénat, la loi du 18 janvier 2013 permet que soient cédés des terrains publics avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité

Le décret* d'application publié le 15 avril 2013 précise les conditions sous lesquelles un terrain privé de l'Etat peut être cédé avec une décote, dès lors que l'acquéreur projette d'y réaliser un programme de construction comportant au moins 75 % de surface dédiée au logement et incluant des logements sociaux.

En libérant du foncier, l'État facilite l'équilibre d'opérations d'aménagement de quartiers et de construction de logements portées par les collectivités.

8 – Lancer un plan de rénovation énergétique des logements (engagement 43)

« Je lancerai un vaste plan qui permettra à 1 million de logements par an de bénéficier d'une isolation thermique de qualité. Seront ainsi créés des dizaines de milliers d'emplois. Les économies de chauffage qui en découleront redonneront du pouvoir d'achat aux ménages »

=> FAIT !

Le plan de rénovation énergétique des logements annoncé le 21 mars 2013 va permettre de rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, afin d'atteindre une diminution de 38 % des consommations d'énergie d'ici à 2020.

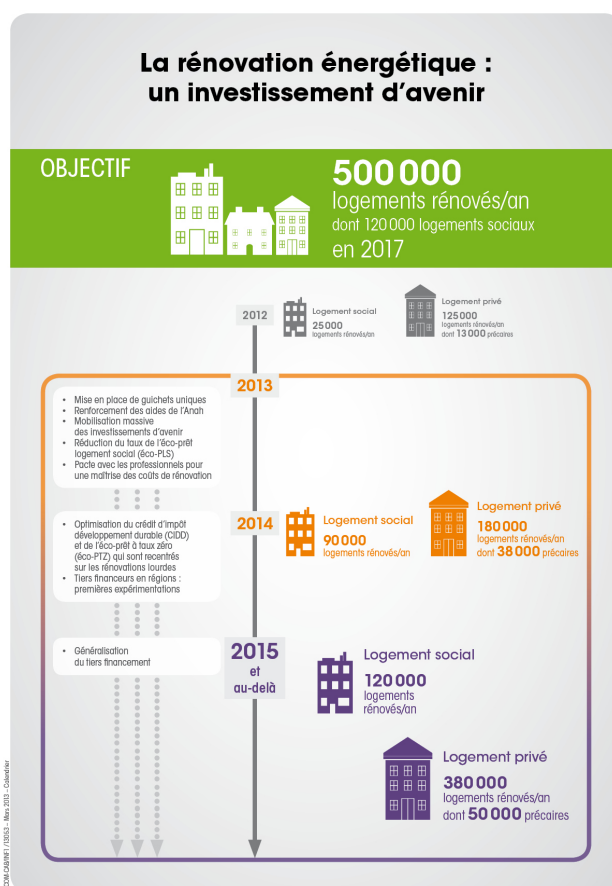
* Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux

Cet objectif répond à une triple ambition :

- ▶ **environnementale** : lutter contre le dérèglement climatique ;
- ▶ **sociale** : lutter contre la précarité énergétique ;
- ▶ **économique** : lutter pour préserver le budget des ménages (la facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage, et la différence entre une maison « basse consommation » et une maison mal isolée peut varier de 250 € à plus de 2 500 €) et pour l'emploi (75 000 postes à préserver ou à créer dans ce secteur).

Ce plan renforce le soutien apporté aux ménages les plus modestes et ouvre également les aides aux ménages des classes moyennes. Il s'articule autour de trois axes :

- ▶ **Enclencher la décision de travaux** : un **guichet unique** sera opérationnel d'ici à l'été 2013, qui offrira un véritable service public de la rénovation énergétique (interlocuteur unique, accompagnement, conseils, etc.), et **1 000 ambassadeurs de la rénovation énergétique** iront à la rencontre des ménages en situation de précarité énergétique pour leur proposer les aides et les programmes dispensés notamment par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).
- ▶ **Financer les travaux** : concernant le logement privé, le crédit d'impôt développement durable (CIDD) et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) seront optimisés pour favoriser les rénovations lourdes. En plus, **une prime exceptionnelle de 1 350 €** (3 000 € pour les ménages très modestes, éligibles aux aides de l'Anah) sera attribuée sur 2013 et 2014. À compter de 2015, un **dispositif de tiers-financement** viendra suppléer les subventions publiques. Et concernant le monde HLM, 120 000 logements sociaux seront rénovés grâce à la **diminution du taux de l'éco-PLS, qui sera fixé à 1 %**.
- ▶ **Développer la filière** : la rénovation énergétique des bâtiments concerne directement ou indirectement **75 000 emplois à préserver ou à créer**. Le volume de rénovations prévu par le plan permettra aux professionnels d'optimiser les chantiers pour diminuer les coûts. Un groupe de travail interministériel permettra d'examiner les questions fiscales et comptables, de normes, de formation, de concurrence et de lutte contre le travail illégal.



AUTRES PROMESSES DE CAMPAGNE...

Hébergement d'urgence : un effort sans précédent

L'orientation vers le logement est déterminante pour transformer la politique conduite en faveur des personnes sans abri ou mal logées, aujourd'hui trop guidée par l'urgence.

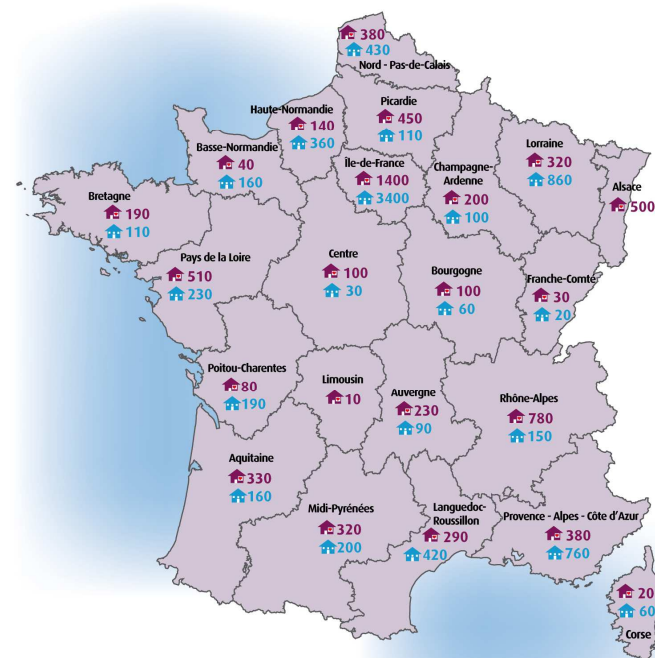
Pour rompre avec la gestion au « thermomètre » de l'hébergement d'urgence, le gouvernement a comme priorité d'**orienter la politique d'hébergement vers l'accès au logement** et de **construire un dispositif d'accueil à la fois pérenne et souple**, qui permette d'assurer la continuité de la prise en charge et l'inconditionnalité de l'accueil, et de fournir réponses adaptées aux besoins dans chaque territoire et tout au long de l'année.

Adopté le 21 janvier 2013, lors du Comité interministériel contre les exclusions, le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale prévoit d'ambitieux engagements en matière d'augmentation des capacités d'accueil. Fin mars 2013, à l'occasion de la fin du plan hiver, le gouvernement a annoncé que la mise en œuvre de ces engagements serait adaptée aux besoins émanant des territoires et revalorisés pour atteindre :

- ▶ **6 800 places d'hébergement d'urgence** pérennisées ou créées en 2013 ;
- ▶ **3 000 places en CADA** créées en 2013 et **1 000** en 2014 ;
- ▶ **7 900 places en logement adapté** créées en 2013.

Pour en savoir plus : www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1572

Un renforcement des capacités d'accueil en 2013



 Places en hébergement d'urgence
 Places en logement adapté

Total des capacités supplémentaires mobilisées en 2013 :
6800 places supplémentaires en hébergement d'urgence
7900 places supplémentaires en logement adapté

Le Grand Paris enfin sur les rails

Le « Nouveau Grand Paris » présenté le 6 mars par le Premier ministre, sur la base des propositions de Cécile Duflot, rend enfin concret et possible ce projet d'aménagement du territoire en Île-de-France qui vise à décongestionner les transports et désenclaver les territoires.

Le Nouveau Grand Paris articulera de manière cohérente les besoins de modernisation et d'extension du réseau existant et la réalisation de nouvelles lignes de métro automatique.

La **mise en œuvre concomitante du Plan de mobilisation des réseaux existants et la réalisation de nouvelles lignes de métro automatique** permettra de répondre aux besoins actuels et futurs des 8,5 millions de voyageurs qui empruntent quotidiennement les transports en commun en Île-de-France.

Combiner l'amélioration de l'existant et le développement de nouvelles lignes a été l'objectif poursuivi par la ministre tout au long des concertations qu'elle a menées sur le Grand Paris.

De plus, face à la réévaluation des coûts révélée par le rapport Auzannet, Cécile Duflot a souhaité que les capacités, les gabarits et les systèmes ferroviaires prévus dans le projet initial soient optimisés et calibrés en fonction de la réalité des prévisions de trafic de chaque territoire. Ainsi, les coûts ont pu être réduits et le projet mieux adapté aux besoins des habitants comme à la nécessité de respecter les zones agricoles, naturelles et forestières.

Le Nouveau Grand Paris sera ainsi achevé à l'horizon 2030, pour un financement global de près de **27 milliards d'euros**. Six milliards d'euros seront en outre consacrés à la rénovation et au renforcement du réseau existant d'ici à 2017.

Avec près de 200 km de voies et 72 nouvelles gares, le Grand Paris express va redessiner la région Île-de-France dans une logique d'un meilleur équilibre entre territoires riches et pauvres, notamment les territoires enclavés. **Avec ce nouveau réseau, en 2030, 90% des Franciliens habiteront à moins de 2 km d'une gare.**

Ce futur système de transport est indissociable de l'aménagement durable de quartiers nouveaux ou rénovés, fonctionnellement mixtes (logements, commerces, bureaux, services...) et territorialement denses, respectueux des paysages naturels et agricoles.

Une vingtaine de contrats de développement territorial (CDT) seront adoptés et mis en œuvre. Ces projets de territoire, signés entre l'Etat et les communes, mais aussi avec la région et les départements et en compatibilité avec le schéma directeur régional (SDRIF), contribueront de manière décisive à l'objectif de construction de 70 000 logements par an pour satisfaire besoins des habitants et soutenir le développement de l'Île-de-France.

Pour en savoir plus : <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?rubrique19>

Vers l'égalité des territoires

La création du ministère de l'Égalité des territoires est une promesse de campagne du Président de la République. **Pour la première fois, un gouvernement a fait de la lutte contre la fracture territoriale une de ses priorités** en créant un ministère spécifiquement chargé de promouvoir l'égalité des territoires.

Pour répondre, dans la durée, à cette ambition politique nouvelle, il faut d'abord comprendre. C'est donc par un **travail d'analyse et de diagnostic** qu'il a fallu commencer. Dès la fin du printemps 2012, Cécile Duflot a demandé à une équipe d'universitaires coordonnée par l'économiste Éloi Laurent un travail en profondeur sur les nouvelles fractures territoriales. Conçu comme un ouvrage collectif, le rapport « Vers l'égalité des territoires » confronte des contributions d'experts et d'universitaires, avec des regards d'élus engagés et ancrés dans la vie des territoires.

Parallèlement, la ministre a souhaité une réflexion sur les modalités d'intervention de l'État et l'évolution des outils administratifs en charge de l'égalité des territoires. C'est tout le sens de la mission confiée à la commission présidée par Thierry Wahl pour la préfiguration d'un Commissariat général à l'égalité des territoires. Ces deux documents ont été remis à la ministre en février et sont accessibles sur le site dédié www.verslegalite.territoires.gouv.fr

Le projet de loi de mobilisation des régions et de promotion de l'égalité des territoires (il s'agit du 2^e volet du projet de loi de décentralisation), d'ores et déjà déposé au Parlement, permettra d'offrir des outils pour garantir la présence des services au public sur l'ensemble du territoire. Et le Comité interministériel de l'aménagement du territoire, qui devrait se tenir cet été, sera l'occasion d'annoncer les évolutions des structures administratives.

Sans attendre, le ministère de l'Égalité des territoires intervient directement pour la mise en œuvre de plusieurs engagements de campagne du président de la République :

- ▶ **la couverture en dix ans de la France en très haut débit** (engagement n°4, 3 milliards d'euros), avec un effort de péréquation renforcé vis-à-vis des territoires ruraux, qui pourront bénéficier de taux de subvention deux fois plus importants que les départements nécessitant moins d'intervention publique ;
- ▶ **la présence des services au public en milieu rural et urbain** (engagements n°6 et n°27) dont le régime est renouvelé par le projet de loi de mobilisation des régions pour la croissance et l'emploi et de promotion de l'égalité des territoires ;
- ▶ **la préparation d'une nouvelle génération d'opérations de renouvellement urbain** pour 230 quartiers (engagement n°27), annoncé au Comité interministériel des villes de février 2013.

Par ailleurs, le ministère de l'Égalité des territoires a contribué, grâce au dialogue interministériel, à la mise en œuvre d'autres engagements en faveur des territoires, notamment :

- ▶ le doublement du rythme de progression des dotations de solidarité urbaine et rurale (engagement 54 en faveur de la péréquation) ;
- ▶ la création de la Banque publique d'investissement, outil du développement local (engagement n°1) ;
- ▶ la création des emplois d'avenir « en priorité dans les quartiers populaires » (engagement n°34), complété par une priorité vers l'outre-mer et les zones de revitalisation rurale ;
- ▶ la création des zones de sécurité prioritaire (engagement 52) ;
- ▶ la réponse aux déserts médicaux (engagement 19).