



Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

**Intervention de
Jean-Louis BORLOO
Ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement**

**Engagement national
pour le logement**

**Congrès de l'U.S.H.
Nantes - 22 septembre 2005**



ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT



Synthèse

ACTION	OBJECTIF	MISE EN OEUVRE
I. LIBERER LE FONCIER		

► L'Etat montre l'exemple

Libération des terrains publics (notamment Défense, RFF...)	Construction de 20 000 logements en 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains de l'Etat d'ores et déjà identifiés - Décote possible de 25% sur le prix de vente des terrains publics destinés à des logements sociaux - Prise de possession anticipée <p>→ Instruction du Premier ministre aux ministres et aux préfets pour déterminer les possibilités foncières sur l'ensemble du territoire</p> <p>→ Extension géographique et interministérielle du rôle de la délégation à l'action foncière (mission « Figeat »).</p>
Accélération des procédures de mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics	Faciliter la construction de logements sociaux dans le cadre des objectifs du Plan de cohésion sociale (500.000 logements sociaux sur 5 ans)	<ul style="list-style-type: none"> - Législative : possibilité de créer des opérations d'intérêt national sur les terrains libérés par l'État <p>→ Concertation avec les collectivités territoriales</p>

► Faciliter la libération des terrains à construire

Relèvement des coefficients d'occupation des sols (COS) et adaptation des documents d'urbanisme : plans locaux d'urbanisme (PLU) et plans d'occupation des sols (POS)	Densification de la construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - législative : possibilité de dépassement temporaire des COS (2 ans, ciblée sur le logement dans les zones déficitaires), renforcement du caractère opérationnel des PLU, prolongation à 2010 pour la révision simplifiée des POS - administrative : instruction aux préfets de porter une attention particulière à l'élaboration et à la révision des PLU <p>→ Concertation avec l'Association des Maires de France</p>
---	---	--

Fixation d'une part de logement intermédiaire et de logement social dans toute nouvelle construction de plus de 20 logements	Développer la mixité sociale dans l'habitat	- législative : possibilité pour les communes d'exiger un pourcentage minimum minimal de logements sociaux comme de logements intermédiaires dans les PLU
Modification du régime de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties : Majoration de 0,5 euros par m ² de surface locative pouvant être modulée par les communes à la hausse (dans la limite de 2 euros) ou à la baisse.	Lutter contre la rétention de terrains par les propriétaires	→ Inscription en PLF 2006
Mobilisation de terrains pour la réalisation par la Sonacotra de logements d'urgence et d'insertion	Construction de 5.000 logements d'urgence	- législative : <ul style="list-style-type: none"> ▪ possibilité de délivrance par l'État des autorisations d'urbanisme - financière : <ul style="list-style-type: none"> ▪ mise à disposition de crédits spécifiques → Concertation avec l'AMF
Création de prêts de la Caisse des dépôts dédiés à l'acquisition de terrains	Permettre aux organismes de logement social de constituer des réserves foncières et aux communes d'acquérir des terrains pour les donner à bail à des organismes des logements sociaux	- Mesures financières

► Deux mesures spécifiques pour l'Ile de France

Cession à la ville de Paris des terrains des Batignolles	Construction de logements intermédiaires, étudiants, et en accession, en plus de logements sociaux	- contractuelle → Mandat donné au préfet de la région Ile de France.
Etude de 2 nouvelles opérations d'intérêt national en Ile-de-France <ul style="list-style-type: none"> - Seine-Amont (94) - Massy- Saclay (91) 	Accroître la production de terrains à bâtir en Ile-de-France	→ Concertation à organiser avec les élus locaux → Mandat au préfet de la région Ile de France

II. ENCOURAGER LES MAIRES A CONSTRUIRE

Modification du régime de la Taxe Locale d'Équipement (TLE)	Inciter les maires à construire grâce à des ressources supplémentaires pour faire face aux dépenses induites par la construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - législative : majoration de 10 % des bases imposables de la TLE → Inscription en PLF 2006
Accompagnement financier par l'État des communes qui construisent	Inciter les maires à construire grâce à des ressources supplémentaires pour faire face aux dépenses induites par la construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - négociation avec l'AMF : <ul style="list-style-type: none"> ▪ création éventuelle d'une « dotation de production de logements » prise au sein de la DGF, avec une prime au logement social → Objectif budget 2007

III. AMELIORER LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ET INTERMEDIAIRE

► Pour le logement social

Accélérer les paiements de l'Etat aux organismes de logement social	Faciliter la construction de logements sociaux dans le cadre des objectifs du Plan de cohésion sociale (500.000 logements sociaux sur 5 ans)	Financière : <ul style="list-style-type: none"> - versement immédiat de 250 M€ supplémentaires - dégel des crédits 2005
Baisse de 0,15% du taux des nouveaux prêts CDC aux bailleurs sociaux grâce à la baisse du taux de commissionnement du Livret A	Faciliter la construction de logements sociaux dans le cadre des objectifs du Plan de cohésion sociale (500.000 logements sociaux sur 5 ans)	- dispositions réglementaires et conventionnelles
Augmentation de la durée maximale des prêts aux organismes de logement social <ul style="list-style-type: none"> - 40 ans pour les prêts construction PLUS, au lieu de 35 ans - 50 ans pour les prêts fonciers PLS, au lieu de 30 ans 	Faciliter le montage financier des opérations locatives sociales	Décision ministérielle

Extension de la zone 1 du logement social à 328 autres communes d'Ile-de-France	Faciliter le montage financier des opérations nouvelles pour tenir compte des hausses des coûts	- Réglementaire
Assouplir le dispositif de garanties des prêts au logement social	Améliorer le système de garantie des prêts pour les grands groupes HLM	- Réglementaire et décision ministérielle

► Pour le logement intermédiaire

Baisse des taux des prêts locatifs intermédiaires grâce à un financement sur les ressources du livret A	Relancer la construction de logements locatifs à loyers intermédiaires à hauteur de 10.000 logements par an	- décision ministérielle
Création d'un Robien intermédiaire	Investissement privé dans le logement populaire	- Inscription au PLF 2006 et réglementaire

IV. DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Extension du prêt à 0 % aux ménages gagnant jusqu'à 7000 euros par mois dans les grandes agglomérations	Ouvrir aux classes moyennes l'accession aidée par l'Etat	- Inscription au PLF 2006 et réglementaire
TVA à 5,5 % pour la construction de logements en accession sociale à la propriété dans les opérations de rénovation urbaine aidées par l'ANRU	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers rénovés et faciliter l'accession à la propriété de ses habitants actuels	- Législative
Aligner les plafonds de ressources des prêts sociaux de location-accession (PSLA) sur les plafonds actuels du prêt à 0 %	Développer la location-accession sociale à hauteur de 10.000 logements par an	- Réglementaire
Développer le prêt immobilier intergénérationnel	Faciliter l'accès au crédit pour les seniors acquéreurs	- Concertation avec les établissements de crédit
Défiscalisation des prêts accordés aux enfants et petits-enfants pour l'achat d'un logement	Faciliter l'accession à la propriété des jeunes générations	- Inscription en loi de finances
Création d'un dispositif d'hypothèque rechargeable	Permettre aux ménages de contracter plus facilement de nouveaux crédits	- législative et réglementaire

V. MAITRISER LA CHARGE DES LOYERS

Mise en place d'un nouvel indice de révision des loyers	Tenir largement compte dans l'évolution des loyers de l'indice des prix à la consommation	- parution du décret en octobre 2005
Actualisation des barèmes des aides personnelles au logement au 1 ^{er} septembre 2005 : augmentation des loyers-plafonds de 1,8%	Aider les locataires modestes à prendre en charge leurs loyers	- réglementaire

VI. REpondre A L'URGENCE POUR LES MAL-LOGÉS

Mobilisation de terrains pour la réalisation par la Sonacotra de logements d'urgence et d'insertion	Construction de 5.000 logements d'urgence	- législative : <ul style="list-style-type: none"> ▪ possibilité de délivrance par l'État des autorisations d'urbanisme - financière : <ul style="list-style-type: none"> mise à disposition de crédits spécifiques → Concertation avec l'AMF
Création de résidences hôtelières à vocation sociale : 5.000 places en deux ans	Offrir une alternative sociale et de bonne qualité à l'hébergement en hôtel des personnes en difficulté	Mesures conventionnelles et financières → Collaboration avec l'ANPEEC et la Caisse des dépôts
50 M€ pour la mise aux normes de sécurité des centres d'hébergement d'urgence et des logements-foyers	Eviter de nouveaux drames humains	Mesure financière : versement rapide d'une dotation globalisée à l'ANAH et à la SONACOTRA
Traitement de l'insalubrité du parc privé	Eradiquer le logement indigne	- levée des gels budgétaires 2005 - ordonnance « lutte contre l'habitat indigne » publié en novembre 2005 (application de la loi de cohésion sociale)
Donner pour l'attribution des logements sociaux la priorité absolue aux ménages sortant des dispositifs d'urgence sociale, à ceux qui reprennent une activité après un chômage de longue durée	Favoriser le relogement des personnes qui reprennent un emploi et de celles qui sont dans des difficultés extrêmes, et libérer des places de CHRS	- législative : droit de désignation du préfet, même en cas de délégation du contingent préfectoral → Concertation avec l'AMF

VII. MESURES INSTITUTIONNELLES

Création d'un Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements et nomination d'un délégué interministériel	Mobilisation des ministères concernés et capacité d'action élargie, notamment pour la mobilisation du foncier	<ul style="list-style-type: none"> - réglementaire : création du comité, - nomination d'un secrétaire général rattaché au ministre du logement avec le titre de délégué interministériel
Unification des statuts des OPHLM et des OPAC sous le nouveau statut d'offices publics de l'habitat (OPH)	Moderniser les offices HLM pour mettre en œuvre plus efficacement les politiques locales de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - législative (habilitation à procéder par ordonnance)
Elargir le rôle de l'ANAH	Développer le parc locatif privé à loyers maîtrisés	<ul style="list-style-type: none"> - législative

Les chiffres clés

du volet logement du Plan de cohésion sociale

LE PLAN DE COHESION SOCIALE AVANCE

Dans le cadre du volet logement du **Plan de Cohésion Sociale**, des objectifs très volontaires ont été fixés. **Trois programmes** ont été élaborés par Jean-Louis BORLOO pour rattraper les retards en matière de logement locatif social (**programme 12**), mobiliser le parc privé (**programme 13**), renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence (**programme 14**). D'autres actions ont été conduites en faveur de l'investissement locatif, l'accession à la propriété et la rénovation urbaine.

- En 2005, environ 400 000 logements seront mis en chantier, **un niveau de production de logements qui n'a jamais été aussi élevé depuis 20 ans.**
- 75.000 logements sociaux locatifs ont été financés en 2004 contre 42.000 seulement en 2000. **L'objectif sur les cinq ans du plan de cohésion sociale est de 500 000 logements en 5 ans, soit un doublement du niveau de 2000.**
- Le plan de cohésion sociale prévoit aussi de **doubler le nombre de nouveaux logements privés à loyers maîtrisés** : 40 000 par an au lieu de 20 000 et de doubler aussi le nombre de logements vacants remis sur le marché grâce aux aides de l'ANAH : 20 000 au lieu de 10 000.
Par ailleurs, les crédits de l'ANAH permettront d'intensifier la lutte contre l'habitat insalubre.
- Le nouveau **Prêt à Zéro %** qui favorise l'accession sociale à la propriété rencontre un grand succès puisque **20 000** prêts par mois sont distribués depuis son lancement en février. Trois fois plus de ménages qu'en 2004, disposant de ressources modestes et aidés par l'Etat, peuvent ainsi aujourd'hui acquérir un logement.
- Moins de 12 mois après la tenue de son premier conseil d'administration, **l'ANRU a déjà validé pour près de 15 milliards d'euros de travaux.**

230 quartiers, où résident près d'un million et demi d'habitants sont déjà bénéficiaires du dispositif qui engage, en matière de logement : plus de 57 000 constructions, 110 000 réhabilitations, plus de 110 000 résidentialisations. Au total, le programme représente 35 milliards d'Euros de travaux.



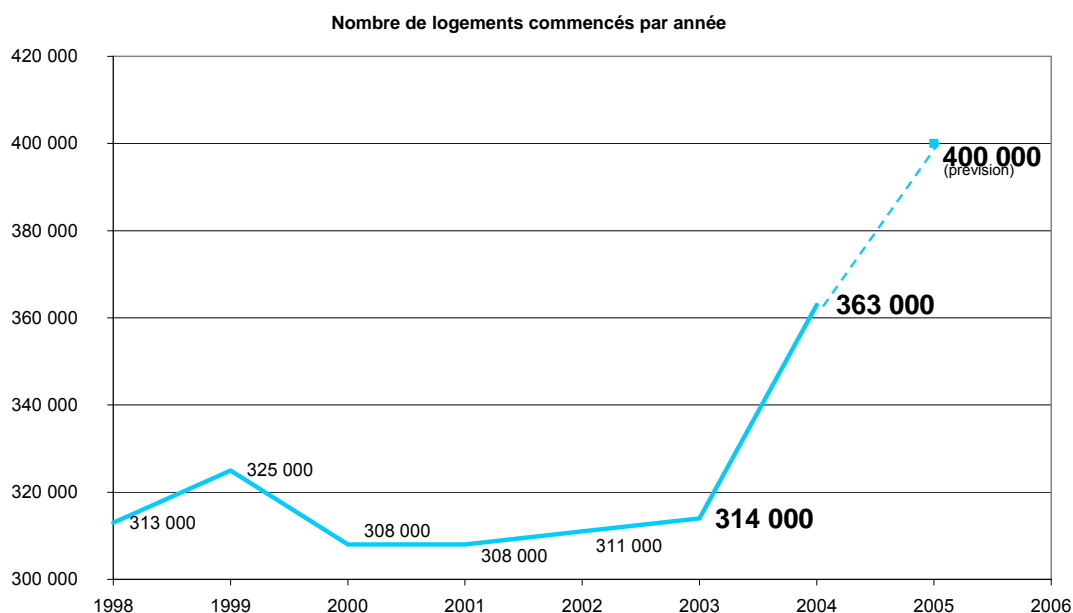
→ **16** conventions de délégations de compétences avec de grandes agglomérations ou des départements dont Paris ont déjà été signées en 2005 (560 millions d'euros par l'Etat).

Pour 2006, une centaine de délégations de compétences sont déjà prévues.

→ **Sur l'hébergement d'urgence**, le plan de cohésion sociale prévoit de porter à **100 000 places** la capacité globale. Pour l'hébergement spécifique des demandeurs d'asile, le nombre qui était de 6.040 fin 2001 sera d'ici 2007 de 21.500. **Déjà 2 882 places supplémentaires ont été créées ces six derniers mois. Le dispositif est en cours de montée en charge.**

→ Enfin, trois mesures très importantes concernant le logement ont été votées dans le cadre de **la loi des services à la personne (26 juillet 2005)** :

- la révision de l'indice des loyers
- l'exonération d'imposition sur les plus-values sur les terrains destinés à la construction de logements sociaux
- la création d'un système de garantie des risques locatifs dans le parc privé.



Année	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Logements commencés	409 223	397 605	360 279	345 645	309 688	308 779	309 288	321 699	334 901	341 341	296 575

Année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	2000	2001	2002
Logements commencés	287 151	257 334	255 254	294 549	274 286	261 711	270 664	313 000	308 000	308 000	311 000

Année	2003	2004	2005
Logements commencés	314 000	363 000	400 000

Source : Ministère de l'Équipement/DAEI/SES : SITADEL

