



Cabinet de la ministre de l'Égalité des territoires
et du Logement

Paris, le 18 juillet 2012

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Logement : Cécile Duflot présente sa feuille de route

Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, a présenté ce matin en Conseil des ministres sa feuille de route concernant le logement.

Le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages français. Pendant dix ans, la politique des précédents gouvernements a nourri la spéculation et la rente foncière, et écarté du marché du logement les ménages modestes. Pour les 6,6 millions de ménages locataires du parc privé, le loyer qu'ils payent chaque mois est souvent la première contrainte qui pèse sur leur pouvoir d'achat. L'accès au logement devient de plus en plus inabordable. C'est inacceptable.

Encadrer les loyers et repenser les rapports locatifs

Agir sur le logement, c'est agir sur le pouvoir d'achat. Voilà l'esprit du décret encadrant l'évolution des loyers, qui paraîtra dans les prochains jours. Cette mesure d'urgence marque la volonté politique du gouvernement d'agir vite dans les limites permises par la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Ce décret permettra d'encadrer la hausse des loyers dans une quarantaine d'agglomérations, en métropole et dans les outre-mer, où des tensions anormales du marché locatif sont constatées à partir de critères objectifs. Dans ces secteurs, lors d'une relocation ou lors d'un renouvellement du bail, les loyers ne pourront plus excéder le dernier loyer appliqué, qui pourra être revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover leur logement.

Ce décret est la première étape de la politique globale que le gouvernement souhaite mener pour améliorer les conditions de vie des Français, développer l'offre de logements et soutenir l'effort de construction. Dans les prochains mois, une concertation sera engagée pour rénover la loi de 1989, avec l'objectif, après avoir mis en place des observatoires locaux, de permettre la modération des loyers dans les cas où ils ont atteint un niveau manifestement excessif. Cette loi cadre visera par ailleurs la simplification et la sécurité juridique des procédures d'aménagement et

d'urbanisme, en s'attaquant au sujet des recours abusifs. Y seront abordées les questions de densité urbaine, de contrôle des divisions foncières, d'adéquation des enjeux de développement durable à l'échelle régionale, etc.

Développer massivement l'offre de logements abordables

Un plan pluriannuel en faveur de la production de logements sera lancé afin d'atteindre l'objectif d'une production annuelle de 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux. Les aides à la pierre et l'augmentation du plafond du livret A seront mobilisées à cette fin.

Un plan de mobilisation du foncier sera également mis en œuvre, en particulier le foncier public. Le président de la République s'est engagé à mettre le foncier de l'Etat à la disposition des collectivités pour y construire des logements. Les mesures législatives, qui permettront une très forte décote sur le prix des terrains, allant jusqu'à la gratuité, sous réserve du respect de certaines conditions, garanties et contreparties par les collectivités locales, sont en cours d'élaboration.

Le programme pluri-annuel des cessions envisagées sur la période 2012-2016 identifie plus de 900 sites, pour un total d'environ 2 000 hectares, avec, à la clef, la réalisation de 110 000 logements sur cette période. Cécile Duflot a écrit aux préfets de région pour qu'ils dressent, d'ici le 15 septembre, et avec les collectivités concernées, un inventaire des opérations qui pourraient être lancées à très brève échéance, afin de réaliser des programmes de logements sociaux sans attendre les dispositions législatives.

En effet, de nombreuses collectivités portent des projets intéressants qui n'aboutissent pas alors qu'il y urgence. Sur **Paris**, 8 050 logements sont envisagés sur les 59 ha de terrains cessibles identifiés. Dès 2012, 11 000 logements pourraient être mis en chantier sur du foncier public en Ile-de-France, si un accord sur les prix de cession était facilité.

Un exemple, à **Libourne**, en Gironde : l'école de sous-officiers de gendarmerie a fermé en septembre 2009. Ce site de 7ha dont 40 000 m² de bâti, en cœur de ville est depuis laissé à l'abandon. Les collectivités se mobilisent pour obtenir des conditions de cession pour sa reconversion. Leur projet prévoit notamment la création d'un programme immobilier exemplaire sur le plan environnemental qui permettrait de densifier en centre-ville et créer du logement pour les étudiants et les jeunes travailleurs. Or, le foncier et le bâti existants sont aujourd'hui évalués à un prix qui ne permet pas au projet d'aboutir.

Cette mobilisation s'effectuera dans un souci de mixité sociale renforcée, d'une part en relevant la part minimale de logements sociaux à respecter par les communes où les besoins sont criants et, d'autre part, en imposant aux communes qui ne respectent pas leurs obligations un prélèvement par logement manquant multiplié par cinq et réaffecté à la construction de logements sociaux.

Plan de performance thermique de l'habitat

Conformément aux orientations données par le Premier ministre dans son discours de politique générale, et en lien avec la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, l'annonce d'un plan de performance thermique de l'habitat sera faite en septembre, lors de la conférence environnementale. Ce plan visera à doter chaque année un million de logements, neufs et anciens, d'une isolation thermique de qualité, qui permettra d'enrayer la hausse des dépenses liées à l'énergie, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de professionnaliser toute une filière du secteur de la construction, créatrice d'emplois non délocalisables.