

---

## DOSSIER DE PRESSE

---

**Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET  
et Benoist APPARU**

**Conférence de presse du 31 janvier 2011**

**« Bilan et perspectives de l'action du  
Gouvernement pour le logement :**  
poursuivre une politique solidaire, ambitieuse et  
durable pour répondre aux attentes des Français »

---

# Sommaire

## **I – Une politique du logement solidaire**

- 1.1. La refondation de l'hébergement et de l'accès au logement
- 1.2. Vers un véritable parcours résidentiel des ménages modestes

## **II – Une politique du logement ambitieuse**

- 2.1. Une politique d'offre dynamique et mieux répartie
- 2.2. Un marché plus fluide et mieux régulé

## **III – Une politique du logement durable**

- 3.1. Accélérer la mise en œuvre des outils du Grenelle
- 3.3. Faire naître la ville durable

## Préambule

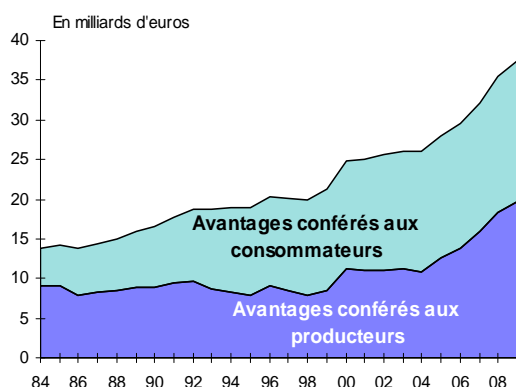
### 1) Une politique au cœur des priorités du Gouvernement en 2011

- **la réforme de la fiscalité du patrimoine** : le logement représente 60 % du patrimoine brut des ménages et l'ensemble des recettes fiscales liées au logement dépasse 55 Md€. La réforme à venir devra notamment prendre en considération certains objectifs de la politique du logement : développer l'offre locative, favoriser l'accès à la propriété sans nuire à la mobilité, lutter contre la rétention foncière et la vacance, encourager la performance énergétique.
- **la réforme de la dépendance** : la France de propriétaires est déjà une réalité à l'âge de la retraite (plus de 70 % de propriétaires). Cet actif doit être pris en considération dans l'équation économique du 5<sup>ème</sup> risque. L'adaptation du logement au vieillissement, tout autant que l'accès à proximité aux services à la personne, est une condition indispensable au bien vieillir à domicile.

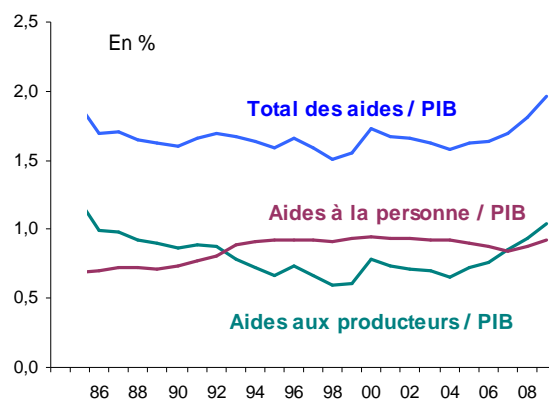
### 2) Une politique structurelle majeure

- **une politique dont le poids macroéconomique est considérable** : la dépense globale en logement est de 430 Md€ en 2009, soit 22,6% du PIB.
- **une politique qui influe directement sur la vie quotidienne des ménages** : ils consacrent, en 2009, 21,7 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,5 %) ou de transport (11,4 %)
- **une politique qui doit accompagner le passage de la crise à la reprise** : l'activité immobilière, à 234 Md€, a baissé de 18,4 % en 2009. Il s'agit de la plus forte baisse depuis 1984 qui ramène l'activité immobilière au niveau de 2004. En 2010, en revanche, les transactions immobilières augmentent de 30 %.
- **une politique dans laquelle l'engagement de la collectivité est massif et continue de croître** : l'effort public en faveur du logement atteint **37,4 Md€**, dont les deux tiers à la charge de l'Etat, **soit 1,96% du PIB, un niveau jamais atteint depuis 1986.**

PART DES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT  
DANS LE PIB



Source : Compte du logement 2009



Source : Compte du logement 2009

# Une politique du logement solidaire

## 1.1 La refondation de l'hébergement et de l'accès au logement

### Enjeux :

**Permettre à ceux qui en sont exclus d'accéder à un logement décent à loyer accessible.** Pour les exclus, proposer un accompagnement social afin de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement, ou un hébergement lorsque cela est la solution la mieux adaptée. Le gouvernement a présenté en novembre 2009 une stratégie de « refondation » du dispositif d'hébergement et d'accès au logement partagée avec les associations, il s'agit de poursuivre sa mise en place.

### Chiffres clés :

- ✓ Nombre de places d'hébergement : 110 000 places pérennes (+26% en 6 ans)
- ✓ Dispositif « généraliste » : 72 500 places (+42% en 6 ans)
- ✓ Dispositif « asile » : 37 500 places (+4% en 6 ans)
- ✓ En période hivernale, 15 000 places supplémentaires en hébergement ou en dispositifs exceptionnels « mise à l'abri » peuvent être proposées.
- ✓ Budget de la veille sociale et de l'hébergement et du logement adapté : 1,2 Md€ en 2011

### • *Proposer autant de places d'hébergement, mais de meilleure qualité*

Après une hausse forte ces dernières années, l'objectif n'est plus d'augmenter le nombre de places, mais bien d'augmenter la rotation dans les places existantes, et donc de faciliter la sortie vers le logement.

Un programme d'humanisation des centres d'hébergement est engagé. Au 30 juin 2010, plus de 11 000 places ont déjà été financées en vue de leur rénovation ou construction. 110 M€ de subvention ont été accordées par l'Etat, et ont généré plus de 420 M€ de travaux. L'objectif est d'améliorer la sécurité et l'intimité des résidents, ce qui implique le développement de chambres individuelles. 20 M€ seront consacrés à cette action par l'ANAH en 2011, et des crédits pourront être attribués selon les besoins et le contexte local pour la construction de structures en remplacement d'anciennes.

Avec la création d'un « Référentiel des prestations et des coûts », l'Etat souhaite disposer de repères objectifs pour fixer le tarif de chaque structure, et harmoniser le rapport qualité/coût. Cela permettra de mettre fin aux importantes disparités actuelles et de rendre la tarification plus équitable » (Fin des travaux prévue pour juin 2011).

- « *Logement avec accompagnement* » : *développer le nombre de places et innover*

L'**intermédiation locative** consiste à louer des logements dans le parc privé à des associations, qui les sous-louent temporairement à des ménages en difficulté. Ce dispositif vise notamment à remplacer les chambres d'hôtels, moins satisfaisantes pour les occupants et plus coûteuses. 300 logements étaient mobilisés fin 2009, 2 315 logements fin 2010, l'objectif est d'atteindre 5 000 logements fin 2011. Cela inclut le programme « chez soi d'abord », destiné au logement de personnes en difficulté psychique, représentant 150 logements en 2011 et 400 en 2013.

**Objectif 2011 : 5 000 logements à fin 2011**

**Les Pensions de famille (maisons relais)** sont destinées en particulier à des personnes isolées et à faibles ressources ayant été sans domicile fixe. La durée de séjour n'est pas limitée. Il s'agit de résidences où chacun dispose d'un studio individuel, d'espaces collectifs et d'une équipe d'animation. 3 000 places étaient ouvertes en 2006, 9 300 places fin 2010.

**L'objectif est d'atteindre 12 000 places en 2011 et 15 000 places en 2012.**

L'**Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)** est assuré par des travailleurs sociaux spécialisés. Il vise à faciliter le maintien des ménages dans le logement, afin d'agir de façon préventive (notamment en prévention des expulsions locatives). Il permet aussi d'accompagner des ménages au moment de l'entrée dans un nouvel appartement (intégration dans le quartier et l'immeuble, ouverture des droits...). Ce dispositif n'était pas financé par l'Etat en 2008, en 2010 12 M€ y ont été consacrés.

**Objectif 2011 : Plus de 12 000 ménages seront accompagnés en moyenne sur 6 mois**

- *Assurer la montée en puissance des Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO)*

Les SIAO ont pour but de réguler, coordonner l'accès dans les places d'hébergement et de logement adapté. Ils auront aussi un rôle d'observatoires, pour adapter au mieux l'offre aux besoins. Ils sont en cours de création : 92 départements avaient un SIAO à fin décembre 2010, et 6 étaient en cours de création.

**Objectif 2011 : au-delà de la création « administrative », assurer la montée en puissance opérationnelle des SIAO**

- *Faciliter l'accès au logement social par la mise en place de la gestion partagée de la demande*

Une réforme du Numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social est en cours. Un nouveau système d'information permettra de recenser en une seule base de données toutes les demandes de logement social d'un département. Cela conduira à une meilleure connaissance des besoins. Cet outil sera disponible dès avril 2011.

**Objectif 2011 : mettre en œuvre la gestion partagée de la demande**

## ● *Rendre effectif le Droit au Logement opposable (DALO)*

La loi DALO s'applique dans des conditions satisfaisantes dans la majorité des départements. Elle permet de reloger des ménages dont la situation était précaire mais dont la demande de logement social n'aboutissait pas. La situation reste difficile en Ile-de-France, et dans quelques départements et régions.

Au 30 septembre 2011, 195 000 recours avaient été déposés, en vue d'un logement ou d'un hébergement. 60 000 ménages ont reçu un avis favorable de la commission, et 22 000 ont eu une proposition.

L'augmentation de la construction de logements sociaux apportera à terme des réponses adéquates. Dès 2011, l'objectif est de reloger les ménages DALO dans le parc HLM existant. Chaque année, plus de 300 000 nouveaux ménages entrent dans le parc social, il est possible de reloger les ménages reconnus « prioritaires et en situation d'urgence » au titre du DALO, à condition de mobiliser tous les contingents de logements sociaux.

**Objectif 2011 : dans toutes les régions, porter le nombre de ménages relogés au-delà du nombre de ménages reconnus prioritaires, pour combler le retard des premiers exercices.**

## 1.2 Faciliter le parcours résidentiel des ménages modestes

### Enjeux :

**Créer les conditions pour que les ménages modestes puissent accéder au parc locatif privé et s'y maintenir dans de bonnes conditions, et devenir propriétaires.**

### Chiffres clés :

- ✓ Montant des aides personnelles : 15,5 Md€ pour plus de 6 millions de ménages bénéficiaires
- ✓ Nombre de logements sociaux financés en 2010 : 131 509 dont 33% en zone A.
- ✓ Nombre de logements très sociaux financés en 2010 : 26 836 PLAI en 2010 (+25% par rapport à 2009), dont 18 208 logements familiaux

## ● *Ouvrir l'accès au logement et conforter la liberté de choix des ménages grâce aux APL*

Les aides à la personne doivent solvabiliser les ménages modestes à hauteur de leurs besoins pour trouver un logement sur le marché locatif, qu'il soit public ou privé, voire sur le marché de l'accession.

L'indexation depuis 2008 des barèmes des aides sur l'indice de référence des loyers (IRL), qui lui-même suit l'inflation, a permis une hausse de 5,48% du montant des APL, et de stabiliser ainsi plus facilement leur taux d'effort.

Les 6,6 millions de bénéficiaires sont concentrés dans les catégories les plus modestes de la population : 33% des crédits vont aux bénéficiaires de minima sociaux, 8% aux étudiants. L'investissement de la collectivité dans les aides à la personne dépasse 15,5 Md€.

Par ailleurs, dans le cadre des Conventions Utilités Sociales, près d'un organisme sur dix va s'engager dans la remise en ordre des loyers.

- **Encourager l'accès social à la propriété sans exposer les ménages à des « subprimes à la française »**

La logique française à l'égard des ménages modestes ne consiste pas à relâcher les disciplines de prêts, comme les subprimes à l'origine de la crise, mais à leur apporter un soutien financier public proportionné à leurs besoins et à leur capacité de remboursement. Le PTZ+, dont les durées de remboursement varient de 5 à 30 ans, avec une partie de différé, obéit à cette logique.

L'encouragement de l'accès social passe également par des prêts réglementés garantis par l'Etat, qui seront assouplis en 2011, la TVA à 5,5% en zones ANRU, dont le principe est maintenu, les mécanismes de location-accession, dont certains seront expérimentés en 2011, et par la vente HLM, encouragée par le PTZ+ (bonification de 5 points). Les APL accession permettent également de sécuriser les ménages accédants contre les accidents de la vie.

**Objectif 2011 : développer l'accès à la propriété**

- **Sécuriser l'accès au parc privé notamment grâce à la GRL**

Le nouveau régime de la garantie des risques locatifs (GRL), entré en vigueur en 2010, doit faciliter l'accès au logement des jeunes, des étudiants et des personnes en situation de précarité, par la prise en charge du risque de sur-sinistralité par l'Etat et les partenaires sociaux. Sa montée en puissance est contrainte par le faible nombre d'assureurs entrés dans le dispositif, alors que la demande existe et que des collectivités locales commencent à s'y investir. Des réflexions sont en cours avec les assureurs et les gestionnaires pour lever les blocages et élargir la distribution de la GRL 2.

**Objectif 2011 : accélérer la montée en puissance de la GRL 2 en suscitant l'adhésion des professionnels**

- **Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et traiter les copropriétés dégradées**

Les ménages modestes, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, peuvent être victimes de formes d'habitat indigne. L'Etat souhaite se doter d'une capacité de réponse en 2011 avec la mise en place d'observatoires locaux et de pôles départementaux de lutte dédiés.

L'action incitative passe par des aides de l'ANAH aux propriétaires, bailleurs ou occupants. 22 300 logements indignes et 19 700 logements très dégradés ont ainsi pu bénéficier, en 2 ans, de 554 M€ de subventions. Elles ne suffisent pas toujours à convaincre un propriétaire de réaliser les travaux nécessaires. Aussi des consignes ont-elles été données aux préfets par le Premier ministre pour augmenter le nombre de procédures coercitives engagées au titre des polices spéciales de l'habitat (arrêtés d'insalubrités, exécution de travaux d'office, etc.).

**Objectif 2011 : renforcer les actions de repérage et d'ingénierie, traiter au moins 20 000 logements supplémentaires, 206 Millions d'Euros seront mobilisés par l'ANAH à travers un recentrage des aides de l'ANAH et engager des actions coercitives.**

# Une politique du logement ambitieuse

## 2.1 Une offre dynamique et mieux répartie

### Enjeux :

**Répondre à la pénurie de logements accessibles et à la hausse des prix de l'immobilier là où c'est nécessaire, par une action résolue sur le foncier et des aides publiques mieux ciblées.**

### Chiffres clés :

- ✓ Le nombre de logements produits : 346 000 logements mis en chantier en 2010 (+3,5 % par rapport à 2009)
- ✓ Le nombre de constructions nécessaires en Ile-de-France : 70 000, contre 35 à 40 000 aujourd'hui
- ✓ Le nombre de logements HLM financés : 131 509 en 2010 (dont 26 836 très sociaux) contre 57 000 en 2001
- ✓ La part du neuf dans la dépense prévisionnelle du PTZ+ : 48%, contre 36% dans le PTZ
- ✓ Le montant total des aides investies dans le PNRQAD : 380 M€ sur 3 ans.
- ✓ Le nombre de communes en état de carence SRU en 2010 : 234

### ● *Faciliter le travail des porteurs de projet*

L'objectif reste celui d'un urbanisme simplifié au service de la construction de la ville durable et des logements dont nous avons besoin.

La complexité de l'urbanisme va à l'encontre de la mise en œuvre de nos politiques, tout particulièrement en matière de construction de logements. Le résultat de cette complexité, c'est l'évolution des villes « au fil de l'eau », le faible niveau de constructions lié à la crainte des recours, l'étalement urbain, etc. La construction de la ville durable, et des logements nécessaires à la dynamique démographique exceptionnelle de la France nécessite donc de démultiplier les projets urbains et les projets de construction.

C'est la logique des appels à projet du Plan Ville durable, ou encore de l'accompagnement par le Ministère de SCoT ou PLU Grenelle pilotes ; c'est aussi l'objectif du soutien à la construction à travers le financement des logements sociaux, de l'accession ou du soutien à l'investissement locatif dans le neuf.

C'est enfin l'objectif de la démarche « urbanisme de projet » :

- « faciliter la vie » à tous ceux qui concourent à la réalisation de projets d'urbanisme, d'aménagement et de construction, qu'ils soient élus, professionnels ou particuliers ;

- lever les freins à la construction, et lutter contre les logiques de rétention foncière ou les difficultés de mobilisation des fonciers ;

- accélérer la mobilisation des fonciers publics et ferroviaires, dans le cadre des engagements du Comité Interministériel au Développement de l'Offre de Logements ; le rythme constaté est effectivement inférieur de 20% à la programmation attendue de 70 000 logements sur fonciers publics sur la période 2008 – 2012.

Depuis juin 2009, 4 groupes de travail réfléchissent sur « l'urbanisme de projet », dans plus de 20 réunions associant plus de 300 personnes. Une centaine de propositions concrètes, ambitieuses et sans tabou ont été formulées par les quatre groupes de travail en matière de planification, de politique foncière, d'autorisation individuelles de construire, de dispositions fiscales ou de procédures d'aménagement publiques ou privées.

Ces propositions font l'objet de travaux de synthèse et d'expertise ; un approfondissement spécifique est prévu sur l'enjeu du contentieux de l'urbanisme.

**Objectif 2011 : à l'issue d'un séminaire de synthèse, traduire les propositions d'ordre législatif dans les ordonnances prévues par Grenelle 2 pour simplifier l'urbanisme, ou dans les textes spécifiques ; accompagner le développement d'une culture de projet sur l'ensemble du territoire.**

• **Donner des moyens à ceux qui veulent construire et rénover là où c'est nécessaire**

En 2010, les permis de construire ont augmenté de 15% par rapport à 2009 et les mises en chantier de 3,5%. Malgré ces résultats, la construction n'est pas revenue à son niveau de 2007, et reste insuffisante, en particulier en zone tendue

La programmation du financement de la construction HLM atteint 120 000 logements en 2011, dont 35% en zone A contre 25% en 2008. Elle s'inscrit donc dans la continuité du plan de cohésion sociale, avec une moyenne proche de 100 000 logements sociaux financés chaque année, mais elle accentue le recentrage sur les zones tendues.

L'aide apportée par le PTZ+ à des ménages qui souhaitent acheter dans le neuf en zone tendue et dans l'ancien en zone détendue est très sensiblement majorée par rapport au PTZ. Elle l'est d'autant plus que les ménages optent pour des logements justifiant d'une bonne performance énergétique.

Le dispositif Scellier, même réajusté en LFI 2011, reste très attractif pour les investisseurs des zones A et B. Il a contribué pour près des deux tiers à la construction neuve en 2008.

**Le Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), cofinancé par l'ANAH et l'ANRU (380 M€ sur 3 ans) concerne 40 quartiers dans lesquels l'Etat, avec des partenaires locaux, soutient la réhabilitation de logements privés, la production de logements sociaux, et le réaménagement des espaces et services publics. La première convention a été signée le 14 octobre 2010 à Saint Denis (93).**

**Objectif 2011 : poursuivre la territorialisation des politiques du logement [conforter le recentrage des aides publiques sur les priorités de la politique du logement]**

### • Conforter l'objectif de mixité sociale (bilan SRU)

La loi SRU, qui fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) d'atteindre l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux, prévoit l'établissement d'un bilan triennal par commune. Si les résultats atteints sont inférieurs aux besoins identifiés, les communes peuvent être financièrement pénalisées. En 2011, le bilan du triennal 2008-2010 sera établi par les services de l'Etat.

**Objectif 2011 : L'année 2011 sera l'année du bilan de la période triennale 2008-2010. Ce bilan, présenté au Parlement, portera sur l'atteinte des objectifs de l'article 55 de la loi SRU et les mesures de sanction et d'encouragement prises en conséquence**

## 2.2 Un marché plus fluide et mieux régulé

### Enjeux :

Répondre aux besoins révélés et accentués par la crise : transparence, sécurité, régulation, mobilité

### Chiffres clés :

- ✓ Evolution des prix immobiliers en 2010 : +8,6% (dans l'ancien – France entière)
- ✓ Loyers observés dans des logements de micro-surfaces : jusqu'à 70 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Coût de la prestation d'un marchand de liste : de 150 à 400 €
- ✓ Taux de mobilité résidentielle : 9% par an (un ménage déménage tous les 11 ans)
- ✓ Coûts de transaction : 14% de la valeur du bien
- ✓ Nombre de conventions d'utilité sociale à signer en 2011 : plus de 800

### • Améliorer la transparence et la qualité des données sur le logement

La multiplication des sources de statistiques et de données sur le logement crée de l'opacité qui nuit au bon fonctionnement du marché. En mars 2010, le Conseil national de l'information statistique (CNIS) a formulé 27 propositions pour améliorer ces statistiques, dont plusieurs sont mises en œuvre ou en voie de l'être (exhaustivité des données des notaires, étalonnage des données privées).

Pour aller plus loin dans cette voie, la Commission des comptes du Logement, a inscrit dans son programme de travail 2011 la sélection et le renseignement d'une série d'indicateurs partagés par tous les acteurs présents sur le marché, qui puisse servir de référence publique ; ainsi que la territorialisation des comptes du logement.

**Objectif 2011 : améliorer la transparence des données et établir et publier une liste d'indicateurs statistiques servant de référence à tous les acteurs du logement**

- **Mieux réguler le marché pour lutter contre des dérives**

Benoist Apparu a demandé aux professionnels de lui faire des propositions sur les loyers excessifs des logements de micro-surfaces et sur les abus de certains marchands de listes. Elles pourront donner lieu à des mesures de régulation en 2011.

Pour lutter contre les marchands de sommeil, une proposition de loi déposée par le député Sébastien Huyghe a été adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture le 30 novembre 2010. L'enjeu est de renforcer les sanctions vis-à-vis des propriétaires qui ne font pas les travaux alors qu'ils le devraient, et qui mettent ainsi en danger la sécurité ou la santé des locataires. Favorable à cette initiative, le gouvernement continuera de la soutenir dans la navette parlementaire.

**Objectif 2011 : obtenir des avancées concrètes sur la limitation des abus sur le marché du logement**

- **Encourager la mobilité résidentielle**

La mobilité résidentielle et la mobilité de la main-d'œuvre jouent un rôle essentiel dans le redéploiement des salariés vers de nouveaux emplois et de nouvelles zones géographiques. D'après l'OCDE la France, avec un taux de mobilité de 9% en 2007, n'est devancée que par les pays nordiques et anglo-saxons (10,5% aux USA, moins de 6% en Allemagne). Il n'en est pas moins nécessaire de répondre au besoin de fluidité des parcours résidentiels, ce qui suppose d'agir sur tous les statuts d'occupation.

Dans le parc social, la réorganisation de la demande et les surloyers de solidarité devraient porter la mobilité au-delà de 10% ; dans l'accession, les aides publiques sont conçues pour que la propriété ne soit pas synonyme d'immobilité (possibilité de transférer le PTZ+ sur une secundo-accession, assouplissement des règles de mise en location pour raisons professionnelles, majoration des prêts d'Action logement associés à une mobilité professionnelle ....).

Le besoin de mobilité devra être pris en compte dans la réforme de la fiscalité du patrimoine. Selon l'OCDE, en effet, les coûts de transaction sont, en France, les plus élevés de l'OCDE derrière la Belgique (14% du prix des biens, dont 12% à la charge de l'acheteur).

**Objectif 2011 : traduire dans les aides publiques et dans la fiscalité l'objectif d'une plus grande mobilité résidentielle**

- **Définir avec Action Logement les conditions d'un équilibre financier pérenne**

La loi du 25 mars 2009, qui a réformé le 1% Logement, devenu Action logement, prévoit que les emplois de ses ressources sont définis pour trois ans par décret. La négociation sur les enveloppes 2012-2014 doit s'ouvrir avant le 30 juin 2011. Elle permettra de trouver un équilibre soutenable pour la participation aux priorités des politiques du logement.

**Objectif 2011 : définir, en concertation avec les partenaires sociaux, les emplois d'Action logement de 2012 à 2014**

- **La conclusion des conventions d'utilité sociale avec les organismes HLM**

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale entre l'Etat et chaque organisme de logement social. Elle doit être conclue avant le 1er juillet 2011 (article 1er de la loi pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

modifié par la loi de finances initiale pour 2011 pour tenir compte de la mise en oeuvre de la péréquation).

Au niveau national, la très grande majorité des projets de conventions a été remise dans les délais requis après une phase d'association des collectivités menées au premier semestre 2010. Cette mobilisation témoigne de l'adhésion des bailleurs à la démarche et d'une réelle implication de l'ensemble des acteurs du logement social.

Ces conventions esquissent un nouveau modèle de régulation et de pilotage pour le secteur HLM, qui reste à consolider en lien avec les organismes. L'organisation et le financement du logement social méritent d'être réexaminés dans le contexte de l'après-crise, à travers davantage de coopération entre organismes et une plus grande mutualisation des ressources.

**Objectifs 2011 : produire 120 000 logements, dont 22 500 logements très sociaux ; augmenter le nombre de ventes de logements HLM à leurs occupants ; accueillir les personnes prioritaires ; conclure les CUS**

# Une politique du logement durable

## 3.1 Accélérer la mise en œuvre des outils du Grenelle

### Enjeux :

Accélérer la concrétisation des objectifs du Grenelle de l'environnement dans les domaines du logement et de l'urbanisme.

### Chiffres clés :

- ✓ Le secteur du logement : 38,7% des consommations d'énergie et 18,5% des émissions de GES
- ✓ Le nombre d'éco-PTZ accordés en 2009-2010 : 150 000, pour un objectif de 200 000 (400 000 par an à terme)
- ✓ Le nombre de logements rénovés grâce à l'éco-prêt HLM : 65 000
- ✓ Le montant de la facture énergétique annuelle d'un logement classé en catégorie G : 2250 €, contre 250 € pour un logement classé en catégorie A.
- ✓ Le nombre de ménages qui consacrent plus de 10 % de leur revenu aux dépenses d'énergie : 3,4 millions dont 62% de propriétaires et 70% font partie des 25% des ménages les plus pauvres.
- ✓ Le nombre de SCoT, élaborés ou en projet : 395
- ✓ Le nombre de PLU ou de POS : près de 17 000, couvrant 45% des communes

### ● *Créer les conditions d'une montée en puissance de l'éco-PTZ*

Avec le crédit d'impôt développement durable, l'éco-PTZ constitue le principal levier financier pour la rénovation thermique du parc ancien. Après une montée en puissance rapide, sa distribution a ralenti et les résultats sur 2009-2010, bien que satisfaisants, restent en-deçà des objectifs initiaux (150 000 contre 200 000). Ils s'expliquent par des facteurs exogènes, en particulier la crise économique, mais aussi par un besoin de simplification de l'éco-PTZ lui-même, qui reste partiellement satisfait.

**Objectif 2011 : ajuster si nécessaire le dispositif de l'éco-PTZ pour élargir sa diffusion et améliorer son efficacité.**

### ● *Conforter les financements innovants de la rénovation des HLM*

La rénovation thermique des logements sociaux constitue l'une des priorités du « Grenelle de l'environnement ». La convention signée le 26 février 2009 avec l'Union sociale pour l'Habitat prévoit notamment la rénovation thermique, d'ici 2020, des 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie.

Cette rénovation est financée grâce à l'éco-prêt « logement social » au taux de 1,9% sur une durée de 15 ans ou au taux de 2,35% sur une durée de 20 ans, prêt à taux bonifié distribué par la Caisse des Dépôts. Au 31 décembre 2010, ce sont près de 65 000 logements sociaux qui ont bénéficié de ce prêt et qui ont donc été rénovés ou sont en cours de rénovation.

Le deuxième mode de financement innovant de la rénovation des HLM réside dans la modification du mode de calcul de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties en vue d'améliorer le financement des travaux de rénovation thermique.

Par ailleurs, une enveloppe de 320 M€ a été réservée à ces actions dans le cadre du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER).

En outre, le partage des économies de charges entre les bailleurs et les locataires faisant suite à la réalisation de travaux d'économies d'énergie réalisés par les bailleurs constitue une mesure incitative à la réalisation de travaux puisque les bailleurs ne supportent plus seuls le coût des travaux dont les effets bénéficient en totalité aux locataires.

Enfin, les conventions d'utilité sociale qui devront être signées entre chaque bailleur social et l'Etat avant la fin du premier semestre 2011, ont notamment pour but de négocier avec les bailleurs un objectif de rénovation thermique de leur parc le plus énergivore visé par le Grenelle de l'environnement.

Ces multiples aides associées au conventionnement d'utilité sociale vont ainsi permettre de tenir les engagements de rénovation fixés dans la loi Grenelle I, et d'engager la rénovation thermique des logements les plus énergivores d'ici à 2020.

**Objectif 2011 : accélérer le rythme des rénovations de logements HLM.**

#### • *Faire du DPE un document de référence sur le marché immobilier*

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location. Son affichage dans les annonces immobilières, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 incite à faire de la performance énergétique un critère de choix primaire dans l'acquisition ou la location d'un bien immobilier.

Cette mesure est d'ores et déjà très largement appliquée sur tous les supports (papier, locaux d'agences immobilières, internet). Une intervention de la DGCCRF est prévue pour une action de contrôle et d'information à ce sujet auprès des professionnels de l'immobilier.

Compte tenu de l'importance que revêt désormais le DPE, un plan de fiabilisation a été engagé pour assurer la qualité de cet outil encore récent.

Dans ce cadre, un projet de décret en cours de finalisation prévoit la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Ce texte permettra un suivi de la qualité des diagnostics, d'une part, et d'autre part, pourra constituer, à moyen terme, un outil puissant pour aider la mise en place de stratégies d'intervention des acteurs locaux à différentes échelles de territoires.

Afin d'améliorer la qualité des diagnostics, il s'avère indispensable aujourd'hui d'augmenter le nombre des données d'entrée de la méthode de calcul permettant de modéliser les biens à usage d'habitation. Aujourd'hui le nombre de données d'entrée à renseigner se limite à trente, il sera nécessaire de le passer à soixante, en se concentrant sur les paramètres les plus pertinents : l'isolation, bien sûr, mais aussi l'efficacité des systèmes de chauffage, la ventilation, les différentes données impactant les apports solaires et les apports lumineux, comme l'orientation, les surfaces

vitrées. La « bibliothèque » des méthodes devra également être complétée afin d'élargir le panel d'équipements ou de matériaux et ainsi affiner la précision du calcul.

Dans le même ordre d'idées, les logiciels seront aménagés de manière à interdire, sauf exception, le recours aux valeurs par défaut qui ont pour effet, lorsqu'elles sont employées systématiquement, de faire passer en G toutes les estimations, ce qui dévalorise le bien, et peut conduire à des travaux inutiles et coûteux.

La méthode d'élaboration des DPE sera améliorée courant 2011.

Les compétences des diagnostiqueurs seront fiabilisées. Un pré-requis en matière de formation initiale sera exigé pour les nouveaux diagnostiqueurs.

Deux niveaux de certification pourraient être mis en place, ce qui permettra de valoriser les meilleurs d'entre les diagnostiqueurs, suivant la complexité des bâtiments :

- Le niveau 1 serait requis pour les diagnostics de maisons individuelles et d'appartements, utilisant davantage les conventions de la méthode 3-CL largement utilisée dans les maisons par exemple.
- Le niveau 2 serait requis pour les diagnostics de bâtiments d'une certaine importance (collectif et tertiaire). Bien évidemment, le propriétaire d'une maison individuelle atypique pourrait recourir à un diagnostiqueur de niveau 2 s'il le souhaitait.

**Objectif 2011 : enrichir la méthode d'élaboration du DPE, assurer le niveau de compétence des diagnostiqueurs, disposer à l'échelle nationale d'un suivi des diagnostics**

• **Lutter contre la précarité énergétique grâce au programme « Habiter mieux »**

Initié par l'Etat, et confié dans sa mise en œuvre à l'ANAH, ce programme s'inscrit à la fois dans la dynamique du Grenelle de l'Environnement et du programme de soutien aux investissements d'avenir. Le but est de réaliser des travaux qui permettront de réduire significativement la facture d'énergie des ménages modestes, de réduire l'empreinte écologique et de lutter contre le réchauffement climatique et de créer des emplois dans les entreprises du bâtiment.

**L'ANAH consacra d'ici à 2017, 750 millions d'euros à la lutte contre la précarité énergétique auxquels d'ajouteront 500 millions du grand emprunt, soit 1,25 milliard d'euros** qui permettront d'aider 300 000 ménages modestes d'ici à 2017 (135 000 logements d'ici 2013 et 165 000 entre 2014 et 2017). Les financements du programme « Habiter mieux » sont conditionnés à la signature d'un « contrat local d'engagement » (CLE), associant le Préfet ainsi que tous les acteurs intervenant à l'échelle d'un territoire (Collectivités locales, CAF, MSA, Caisses de retraite...). Au total le programme « Habiter mieux » permettra d'assurer à des ménages très modestes un financement moyen de travaux de l'ordre de 10 000 € par logement.

Le premier CLE a été signé dans le Bas-Rhin, le 26 octobre 2010, en présence de Benoist Apparu. et un deuxième a été signé en Meurthe et Moselle le 31 décembre 2010. Plus de 22 départements ont déjà manifesté leur souhait de conclure un CLE au cours du premier trimestre 2011. Un Observatoire national de la précarité énergétique va être créé. Il aura pour rôle de recueillir des données statistiques, d'analyser la situation des ménages confrontés à la précarité énergétique, et d'évaluer l'efficacité des politiques conduites. Il proposera des repères aux décideurs locaux et nationaux, pour orienter les politiques publiques vers une meilleure efficacité. Il devrait être installé le 1er mars 2011.

**Objectif 2011 : conclure des CLE avec le plus grand nombre possible de départements pour rénover 135 000 logements d'ici 2013**

- *Accompagner la mise en œuvre, sur l'ensemble des territoires, de la « boîte à outils » urbanisme de Grenelle 2*

La loi Grenelle 2 a enrichi la boîte à outils des collectivités en matière d'urbanisme, et en a « verdi » les contenus : les PLU et les SCoT post Grenelle visent une réduction de la consommation foncière, permettent de prévoir des densités minimales, organisent la connexion entre transports collectifs et urbanisation etc. Pour accompagner cette évolution sur les territoires, deux dispositifs de soutien à l'ingénierie ont été mis en place, pour accompagner en 2011 une vingtaine de PIU et SCoT « pilotes Grenelle »

**Objectif 2011 : réussir l'expérience des documents de planification « pilotes Grenelle »**

## 3.2 Réaliser la ville durable

### Enjeux :

Plus de la moitié de la population mondiale vit en ville, et **même 75% en France : la ville durable, c'est le défi du siècle. La ville, le concentré des urgences et des solutions environnementales**

- ✓ **Urgences** : étalement urbain, qualité de l'air, traitement des eaux usées, congestion du trafic routier...
- ✓ **Solutions** : construction de logements à énergie positive, rénovation thermique, mobilité durable, respect du paysage,...

**La ville, le lieu par excellence de déclouisonnement de l'action du Ministère : logement, transport, économies d'énergie...**

### Chiffres clés :

- ✓ EcoCités : 13 projets retenus à Bordeaux, Rennes, Strasbourg, Plaine-Commune, Montpellier, Nantes-Saint-Nazaire, Metz, Clermont-Ferrand, Grenoble, Marseille, Nice, Territoire de la Cote Ouest la Réunion, Esch Belval.
- ✓ Ville de Demain, Investissements d'Avenir : 1 milliard d'euros pour des projets innovants et exemplaires
- ✓ EcoQuartiers : 160 dossiers ont été déposés / 28 lauréats.

- *Inciter de nouvelles collectivités à s'engager dans des projets d'Ecoquartiers*

Lors de la table ronde finale du Grenelle Environnement, en octobre 2007, les acteurs du Grenelle s'engageaient sur la multiplication des Ecoquartiers, et la construction d'un référentiel partagé :

« Sous l'impulsion des collectivités locales, au moins un EcoQuartier avant 2012 (en continuité avec l'existant et intégré dans l'aménagement d'ensemble) dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif. Définir un référentiel pour les EcoQuartiers »

Lancé fin 2008 dans le cadre du plan Ville Durable, les maires et les professionnels de la ville ont répondu massivement au 1<sup>er</sup> appel à projets EcoQuartier : 160 projets ont été proposés à EcoQuartier comme les pionniers de l'aménagement durable en France.

Fin 2009, ont été désignés un Grand lauréat et 26 collectivités figurant au palmarès. A travers ces projets, un premier objectif de reconnaissance de la « qualité française » a déjà été atteint.

Au-delà du Palmarès, le ministère est passé à l'étape suivante en 2010. Un club éco-quartier a été créé pour partager les bonnes pratiques, la culture de projet, et activer un nouveau dialogue entre l'Etat, les collectivités et les partenaires.

**Objectif 2011 : inviter de nouvelles collectivités à mener des projets d'EcoQuartiers, conforter la qualité des projets à travers la préfiguration d'un label**

● **Faire entrer les Ecocités dans une phase opérationnelle**

L'appel à projet **EcoCité** vise à accompagner les agglomérations qui se lancent dans des projets de développement ambitieux, au plan de l'activité économique et de la construction de logements. Ces agglomérations s'engagent à accueillir plus de 50 000 nouveaux habitants sur une période d'une génération. Cette démarche est désormais articulée avec l'action Ville de demain au titre des Investissements d'avenir en mettant l'accent sur le caractère exemplaire et innovant des opérations

- Depuis le lancement de la démarche Ecocité, 13 agglomérations se sont engagés dans l'élaboration d'un projet global et exemplaire ;
- L'Etat a signé la Convention Ville de demain qui détermine l'emploi du milliard d'euros « Investissement d'avenir », qui contribuera notamment au financement de ces projets. La CDC en est l'opérateur ;
- La période actuelle porte sur la préparation de **la contractualisation** des actions et des engagements de l'Etat, des collectivités et des agences/Etablissements publics dans le cadre du Fonds Ville de demain ;

**Objectif 2011 : contractualiser en 2011 sur les projets des 13 Ecocités déjà sélectionnées, et lancer un nouvel appel à projets pour engager une démarche similaire avec d'autres grandes agglomérations (sont ciblées les agglomérations de plus de 450 000 habitants).**