

Argumentaire

Actions en faveur du logement

- La France connaît aujourd'hui une **crise du logement**. Afin d'y répondre, le Gouvernement a fait des **choix clairs et ambitieux dès 2004** au travers du « **Plan de cohésion sociale** », lancé le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, Jean-Louis Borloo.
- Après les **bons résultats de l'année 2005**, qui découlent directement de la mise en oeuvre de ce plan, le Gouvernement a décidé d'**amplifier les efforts déjà entrepris**: c'est tout l'objet du « **Pacte national pour le logement** ».
- Le projet de loi portant engagement national pour le logement, qui doit venir en seconde lecture à l'Assemblée nationale fin mai, constitue le **volet législatif de ce pacte**. Sa promulgation est prévue pour le **début de l'été**.

La crise du logement était liée à une production trop longtemps insuffisante

- ✓ Dans de nombreuses régions et dans la plupart des grandes agglomérations, il existe une **forte insuffisance de l'offre de logements accessibles**, qui s'explique en grande partie par une **construction insuffisante** au cours des **deux décennies écoulées** :
 - Au cours cette période, la production totale n'a été que de **300 000 logements par an**, avec une baisse jusqu'à 250 000 certaines années ;
 - Le nombre de **logements sociaux financés** au cours des 10 dernières années n'a été que de **50 000 par an**, avec même 40 000 seulement en 2000.
- ✓ De ce fait nos concitoyens ont des **difficultés à trouver un logement** correspondant à leurs besoins, tant en locatif qu'en accession, alors que le logement est une de leurs préoccupations majeures. Ceci est particulièrement vrai pour les **ménages à revenus modestes**.

Le Plan de Cohésion Sociale a permis d'inverser la tendance

- ✓ Face à cette situation, le Gouvernement a engagé en 2004 un **politique volontariste de développement de l'offre**, à travers le « **Plan de cohésion sociale** » qui couvre la période 2005-2009.

- ✓ Ce plan prévoit des **objectifs ambitieux** pour lesquels les **financements de l'Etat sont garantis** dans la durée grâce à une loi de programmation :
 - Pour le **logement social** dans le parc public : **500 000 logements en 5 ans**
 - Pour le **logement à loyers maîtrisés** dans le parc privé : **200 000 logements en 5 ans**

- ✓ En même temps le Gouvernement a décidé **d'encourager l'accession à la propriété**, qui correspond à une aspiration forte des Français : les **prêts à taux zéro (PTZ)** dédiés à l'accession sociale dans le neuf ont donc été **étendus à l'accession dans l'habitat existant**.

- ✓ Grâce à la mobilisation de tous les partenaires (collectivités, organismes sociaux, propriétaires), les **objectifs** du plan de cohésion sociale en 2005 ont été **en grande partie atteints** :
 - Plus de **80 000 logements sociaux financés** dans le parc public, soit le **plus haut niveau depuis 10 ans** et le **double** de la production de l'année 2000 !
 - Le nombre de prêts à taux zéro est passé de 80 000 à 200 000 ;
 - 410 000 nouveaux logements mis en chantier en 2005 (et même 420 000 sur les 12 derniers mois), un chiffre record, inégalé depuis 25 ans !

Le Pacte national et la loi portant Engagement National pour le Logement

- ✓ En **septembre 2005**, le Premier ministre, Dominique de Villepin, a appelé l'ensemble des acteurs du logement, notamment le monde HLM et les représentants du parc privé, à établir un nouveau « **Pacte national pour le logement** ». Ce pacte vise à **conforter le plan de cohésion sociale** et à **amplifier l'effort de construction** dans tous les secteurs (logement social, locatif privé, accession sociale...) et dans toutes les régions.
- ✓ Ce Pacte comprend des **actions opérationnelles** qui sont en cours de mise en œuvre, mais surtout **des dispositions législatives** qui figurent dans le projet de loi portant « Engagement national pour le logement » (ENL) :
 - **La mobilisation de la ressource foncière pour la production de logements :**
 - ▶ Mise à disposition d'une partie importante du **patrimoine foncier de l'Etat** et de ses établissements publics en faveur de la construction de logements :
 - La programmation des cessions de terrains publics arrêtée permettra la **mise en chantier de 30 000 logements dans les 3 prochaines années** ;
 - Lorsque ces terrains accueilleront des logements sociaux, le **prix de cession pourra être réduit jusqu'à 35 %** ;
 - ▶ **Création par la caisse des dépôts** et consignations, depuis fin 2005, de **nouveaux prêts** dédiés aux acquisitions foncières d'une durée pouvant aller jusqu'à 60 ans ;
 - ▶ Mise à la disposition des **maires de nouveaux outils** dans la cadre de la loi ENL :
 - Possibilité d'introduire dans les **documents locaux d'urbanisme** de **nouvelles dispositions incitatives** en faveur du logement ;
 - Possibilité de **majorer la taxe sur les terrains constructibles** qui restent **non bâtis** afin de **lutter contre la rétention foncière** ;
 - **Transparence accrue des marchés fonciers** par la transmission gratuite aux maires des données foncières détenues pas les services fiscaux.

- Le développement de **l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés** :
 - ▶ Pour les logements sociaux financés au cours du plan de cohésion sociale, **remboursement intégral par l'Etat** aux collectivités locales de l'exonération de la taxe foncière ;
 - ▶ Création de **deux nouveaux dispositifs d'incitation fiscale** à l'investissement locatif :
 - Le « **Borloo populaire** » pour la construction neuve qui aura des **contreparties sociales** (loyer inférieur à 30% du marché et plafonds de ressources) à ses avantages fiscaux tout en ayant une meilleure rentabilité que le dispositif actuel ;
 - Le « **Borloo dans l'ancien** » qui bénéficiera d'une **déduction spéciale de 30%** pour des loyers de niveau intermédiaire et de **45%** pour des loyers de niveau social ;
 - ▶ **Déduction forfaitaire de 30%** pour les logements vacants remis sur le marché avant la fin 2007, cette incitation étant cumulable avec le nouveau dispositif « Borloo dans l'ancien » ;
 - ▶ **Elargissement du taux de TVA réduit** aux hébergements d'urgence, ce qui permettra de faciliter la réalisation du **programme de 5000 logements d'urgence et d'insertion**.

- Un nouveau développement de **l'accession sociale à la propriété**, pour répondre à l'aspiration forte des français :
 - ▶ **TVA à 5,5%** pour **l'accession sociale** dans les quartiers en rénovation urbaine,
 - ▶ Développement du **nouveau mécanisme de dissociation du foncier et du bâti**, qui permet à un particulier d'acquérir sa maison tout en louant le terrain et d'acquérir le terrain dans un deuxième temps, ouvrant ainsi l'accession à des ménages aux ressources plus modestes ;
 - ▶ Ces outils permettent aux constructeurs et collectivités locales de **monter des projets de Maisons à 100.000 €**.

- Le renforcement de **l'accès de tous à un logement confortable**
 - ▶ Renforcement des **mécanismes d'attributions de logements sociaux** pour les publics prioritaires
 - ▶ **Incitation à la mobilité dans le parc social** par un nouveau dispositif de supplément de loyers
 - ▶ **Lutte contre l'habitat indigne** par une simplification des procédures et une accélération du traitement des situations d'urgence
 - ▶ **Interdiction des coupures d'eau, d'électricité et de gaz** pour les ménages en difficulté pendant la période d'hiver.

- ✓ La loi ENL votée, **les outils essentiels** à la conduite d'une ambitieuse politique du logement **seront en place**. Il restera, avec tous les acteurs du secteur de l'habitat, à **poursuivre sa mise en œuvre** afin que le rythme de construction **franchisse rapidement le niveau de 450 000 logements** par an et que les efforts fournis depuis trois ans apportent des solutions concrètes à la demande légitime de logement de nos concitoyens.

Le Pôle formation

(Source : Le ministre délégué au Budget et à la Réforme de l'État Porte-parole du Gouvernement)