

Cécile DUFLOT

Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Repères

19 novembre 2011

EELV Adopte l'accord politique et électoral avec le PS

6 mai 2012

Victoire de François Hollande à l'élection présidentielle

8 mai 2012

EELV vote le principe d'une participation gouvernementale

16 mai 2012

Cécile Duflot et Pascal Canfin sont nommés ministres

4 juillet 2012

Décret sur l'encadrement des loyers

29 août 2012

Circulaire encadrant l'évacuation des camps roms

5 septembre 2012

Présentation en Conseil des ministres de la loi logement sur la mobilisation du foncier

24 octobre 2012

Censure de la loi mobilisation du foncier par le Conseil constitutionnel pour une question de procédure

26 octobre 2012

Circulaire empêchant l'expulsion des personnes reconnues Dalo sans relogement préalable

14 novembre 2012

Présentation en Conseil des ministres de la loi logement sur mobilisation du foncier

« Un toit, c'est un droit » Passer du slogan à la réalité, 6 mois d'actions

Comment trouver du travail, comment aider ses enfants à se construire et avoir confiance en l'avenir quand se loger est impossible ? La réalité crue de notre pays, c'est que plus de 3 millions de personnes ne sont pas logées et près de 10 millions de gens sont en situation de fragilité de logement, à court ou moyen terme. 1,7 million de familles attendent un logement social. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour payer son loyer. Ces chiffres n'ont rien de froides statistiques pour qui les vit au quotidien.

Face à l'ampleur de la crise du logement, nous avons fixé le cap : d'ici à 2017, il faudra, chaque année construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux.

Pour construire, il faut d'abord des terrains. C'est le sens de la loi de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de production de logement social, qui sera adoptée d'ici la fin de l'année, et des dispositions fiscales prévues dans le projet de loi de finances 2013 pour lutter contre la rétention foncière et faire baisser les prix. Cette mobilisation exceptionnelle du foncier, c'est un choix politique fort.

Autre choix politique marquant : la volonté de défendre la justice environnementale en luttant à la fois contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique. Objectif : produire chaque année un million de logements bien isolés d'ici à 2017.

Enfin, durant le premier semestre 2013, je présenterai un projet de loi sur le logement et l'urbanisme, qui reprendra l'ensemble des rapports locatifs et abordera aussi, entre autres, le problème des ventes à la découpe ou la question des agences immobilières, aujourd'hui insuffisamment réglementées. Nous disposerons aussi bientôt d'observatoires des loyers, qui permettront enfin d'avoir une connaissance du marché locatif fine et homogène sur tout le territoire, et d'encadrer les loyers, voire de les faire diminuer, là où c'est nécessaire.

Rien ne sera facile. Tout ne sera pas réglé. Mais pas un instant nous n'avons le droit de baisser les bras. Un toit, c'est un droit.

Plus d'expulsion de bénéficiaires Dalo

Les familles reconnues comme prioritaires Dalo (Droit au logement opposable) ne pourront plus être expulsées tant qu'elles n'auront pas obtenu une autre solution de relogement.

Cette circulaire, attendue de longue date par les associations d'aide aux plus démunis, prévoit qu'aucune famille reconnue prioritaire Dalo (c'est à dire reconnue comme devant être relogée par l'Etat), ne puisse se retrouver à la rue à la suite d'une expulsion locative.

Les loyers encadrés

Après le décret pris cet été, une loi mettra en place un dispositif d'encadrement des loyers et de lutte contre la vacance qui aura vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire et s'appuiera, région par région, sur des observatoires des loyers. Cette loi permettra d'encadrer les loyers, voire de les faire baisser là où le marché s'est particulièrement emballé.

Plafond du livret A : +25 %

L'une des principales sources de financement de ces opérations est constituée par les prêts du fonds d'épargne, qui assure 70 % du financement de la construction de logements sociaux, C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de permettre au Fonds d'épargne de collecter plus.

Un premier relèvement de 25 % du plafond du livret A a été décidé. Cette mesure va porter le montant maximal qui peut être déposé sur un livret A de 15 300 € actuellement à environ 19 000 €.

Mobilisation générale pour le logement ! bientôt une loi permettant la cession du foncier public en faveur et renforçant les obligations de production de logement social

L'annulation par le Conseil constitutionnel, le 24 octobre, du texte adopté par le Parlement, pour une question de procédure, n'a en rien entamé la volonté de mettre en œuvre cette réforme indispensable :

- la cession du foncier public avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité pour la construction de logements sociaux ;
- le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi « SRU », avec le relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune et le quintuplement des pénalités pour les communes qui ne respectent pas leurs engagements.

Le texte présenté en Conseil des ministres le 14 novembre est, dans sa presque totalité, identique à celui adopté par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre. Les principales modifications sont des précisions apportées suite à l'examen du texte par le Conseil d'État.

Ce projet de loi a été discuté en commission des affaires économiques à l'Assemblée nationale le 15 novembre. Il sera débattu dans l'hémicycle à partir du 20 novembre. L'examen au Sénat aura lieu dans les semaines qui suivent. Ce texte sera adopté d'ici la fin de l'année.

Cohésion nationale, égalité territoriale

L'enjeu de cette loi, c'est l'engagement de l'État et des collectivités locales, ensemble, au service de la cohésion nationale : pour répondre à l'urgence, l'État mobilise le foncier et les collectivités territoriales prennent leurs responsabilités. C'est une question d'efficacité : en libérant du foncier, l'État facilite l'équilibre des opérations portées par les collectivités. C'est aussi une question de justice : il n'y aura pas d'égalité territoriale sans mixité sociale.

On ne laissera plus faire les maires hors la loi

Aujourd'hui, trop de communes persistent dans une logique de séparatisme social voire de sécession, en refusant de construire des logements sociaux. C'est une logique scandaleuse, qui consiste à dire « les ménages modestes n'ont pas leur place dans ma commune ». Ces élus se mettent hors la loi, ils encouragent la discrimination territoriale en aggravant la pénurie de logement, et entravent le droit au logement. On ne va plus les laisser faire. Nous ne pouvons accepter cette logique anti-républicaine. D'ailleurs, 80 % des Français estiment qu'il n'y a pas assez de HLM en France, et 50 % d'entre eux pensent qu'il n'y en a pas assez dans leur commune

Ceux qui ne respectent pas la loi paieront plus, en particulier les plus riches

Une des faiblesses identifiées de l'article 55 de la loi SRU, c'est les faibles pénalités. Nous allons multiplier par 5 ces pénalités. Nous allons alourdir l'amende de ceux qui se mettent hors la loi en refusant de contribuer solidairement à l'effort national de mixité sociale et en ne respectant pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux.

Jusqu'à présent, les pénalités étaient plafonnées, nous allons relever ce seuil à 10 % pour les communes les plus aisées. Ainsi, les communes les plus riches paieront davantage. Enfin, le précédent dispositif permettait à une commune de récupérer une partie des pénalités qu'elle payait. Ce ne sera plus possible avec la nouvelle loi.

Lutter contre l'étalement urbain

La crise du logement (prix élevés en centre-ville, offre de logements à bas prix dans les zones excentrées) a entraîné une extension urbaine qui provoque de nombreux problèmes : consommation irréversible de terrains, notamment agricoles, dégradation des paysages et du fonctionnement des écosystèmes, plus forte dépendance à la voiture individuelle, etc.

La mobilisation du foncier public contribuera à recentrer les nouvelles constructions dans des parcelles d'ores et déjà artificialisées, souvent situées à l'intérieur des villes et potentiellement déjà bien desservies par les transports en commun. Cette loi permettra donc de lutter contre le phénomène d'étalement urbain et à favoriser le développement d'une ville de moindre impact environnemental.

Se donner les moyens de procéder à des réquisitions

« S'il est nécessaire, je ferai appel à l'ensemble des moyens disponibles. La réquisition fait partie de cette panoplie. Elle a déjà existé, elle a été mise en œuvre notamment lorsque Jacques Chirac était président de la République parce que la crise était particulièrement difficile, chacun s'en souvient. »

La réquisition de locaux privés vacants mérite d'être étudiée compte tenu de la gravité de la situation. Il ne s'agit pas d'une approche dogmatique mais pragmatique, qui s'inscrit dans le temps, afin de répondre, par toute la panoplie des moyens légaux disponibles, à une crise d'une très grande gravité, dans le cadre de la politique ambitieuse en faveur du logement des plus démunis qui est celle de ce gouvernement.

La réquisition est rendue possible par deux dispositifs légaux : l'ordonnance de 1945 et la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Elle peut d'abord concerner des immeubles de logements détenus par certaines banques, certaines compagnies d'assurances ou d'autres institutionnels, qui conservent aujourd'hui un patrimoine inactif à des fins spéculatives. Un travail précis d'identification de ces bâtiments privés vacants est en cours de réalisation.

Une fois les immeubles repérés, les modalités de réquisition par le préfet sont très précises et encadrées. Il faut notamment vérifier que les locaux vacants correspondent bien aux critères légaux de réquisition ; ils sont ensuite réquisitionnés par le préfet après avis du maire pour être mis à disposition, éventuellement après travaux, de personnes rencontrant des difficultés de logement, pour une durée donnée et en contrepartie d'une indemnité versée au propriétaire.

Plan pour l'hébergement d'urgence

Faire face à l'urgence

Pas question d'attendre les grands froids pour ouvrir des places supplémentaires. La mise en œuvre du plan hivernal a été anticipée.

L'an dernier, il y avait 15 188 places ouvertes au plus fort de l'hiver. Pour cette année, nous avons déjà identifié plus de 18 000 places mobilisables, et nous travaillons encore pour identifier des solutions supplémentaires, comme la possibilité de mobiliser des bâtiments de l'Etat, pour ouvrir des lieux qui peuvent accueillir des familles.

Davantage de moyens

En 2013, le budget de l'hébergement d'urgence augmentera de 13 %. Sur cinq ans, nous voulons créer 5 000 places d'hébergements d'urgence. Si on y ajoute le logement accompagné, un total de 15 000 places seront ouvertes sur le quinquennat.

Et dès la fin du mois de septembre, le gouvernement a débloqué pour 2012 une enveloppe supplémentaire de 50 millions d'euros. Cette somme a été affectée à l'ouverture de nouveaux lieux d'accueil et au suivi social des personnes hébergées à l'hôtel.

Sortir de la gestion saisonnière

Les préfets de région doivent établir, d'ici fin janvier, des projets territoriaux de sortie de l'hiver qui permettront, au printemps, d'éviter le retour à la rue des personnes hébergées.

À plus long terme, le gouvernement s'est engagé rompre avec la gestion saisonnière de l'hébergement d'urgence et à renforcer l'accès direct au logement, renforcé.

Vers l'égalité des territoires

Plan de rénovation thermique des bâtiments

Dans les prochains mois sera développé un plan ambitieux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Objectif : produire chaque année un million de logements bien isolés d'ici à 2017. Cela permettra de réduire la facture énergétique des ménages et de créer des emplois durables, non délocalisables.

Pour le moment, la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Delphine Batho, et moi-même, nous sommes en train de définir les travaux à entreprendre, leur coût, les normes à imposer et la formation à proposer aux entreprises du secteur. Sur ce sujet, nous avons un devoir de réussite.

L'Anah verra ses moyens d'action renforcés

Grâce à la mobilisation de 590 M€ issus de la vente des quotas carbone, l'Anah disposera ainsi des moyens nécessaires pour agir dans ses champs d'intervention prioritaires, centrés sur l'amélioration solidaire de l'habitat que sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : plus de 18 000 logements pourront être traités en 2013 ;
- la lutte contre la précarité énergétique dont l'ambition sera renforcée : le programme national Habiter mieux permettra le traitement de 30 000 logements en 2013 ;
- l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie ; 15 000 logements pourront être adaptés en 2013 (contre 3 750 en 2012) ;
- le traitement des copropriétés dégradées : plus de 26 500 logements pourront bénéficier d'une aide en 2013.

En tant que ministre de l'Égalité des territoires, mon ambition, c'est de permettre, partout, que les conditions d'un développement équilibré et durable soient réunies, pour que la promesse d'égalité contenue dans notre devise républicaine soit une réalité. Chaque territoire a ses richesses, ses ressources dont il faut lui permettre de tirer profit. L'égalité des territoires, c'est agir pour renforcer pour la cohésion nationale en permettant à chaque citoyen de concourir au développement du pays et en faisant en sorte que nul ne soit empêché de bénéficier de l'exercice plein et entier de ses droits.

Dans ce cadre l'État n'a plus vocation à décider de tout et pour tous, mais plutôt d'organiser la relation entre les territoires dans le sens d'une plus grande cohérence de l'ensemble. La démarche de décentralisation ne se traduira pas par moins d'État mais par une définition claire des priorités et une concentration des moyens autour de ces priorités qui peuvent varier selon les situations, les atouts, les enjeux particuliers.

Parmi Les chantiers en cours :

- le ciblage des emplois d'avenir sur les territoires les plus en besoin ;
- la réorientation des pôles de compétitivité ;
- la réforme des outils d'intervention de l'État : fonds national d'aménagement du territoire, primes d'aménagement, convention de conversion ;
- l'accès aux services publics et le développement des maisons de santé ;
- la relance de l'aménagement numérique ;
- la rénovation des politiques du développement rural et de la montagne.

Pour rendre ces politiques plus fortes et plus efficaces, nous procédons à la rénovation des outils mis à la disposition du ministère :

- mise en cohérence pour 2014/2020 des fonds européens avec une nouvelle génération de contrats territoriaux ;
- création d'un grand commissariat général à l'égalité des territoires.

Restaurer la solidarité entre les territoires et la cohésion nationale

Relever ce défi passe par une **politique de péréquation renouvée** entre collectivités riches et collectivités pauvres, entre territoires aisés et territoires fragiles. La péréquation que nous devons mettre en œuvre, c'est bien sur celle entre les territoires, mais aussi au sein même d'un territoire, d'une région, voire d'un département.

Rétablir l'égalité dans l'accès au service au public

Un bouquet de services adapté au territoire doit être offert à l'ensemble des Français et garantir l'accès de tous au service public, de la santé ou de l'éducation notamment. L'un des défis prioritaire sera **l'aménagement numérique**, qui favorise le développement sans renforcer forcément les zones métropolitaines, facilite la diffusion des services et remédie aux inégalités et à la fracture numérique. Cela ne veut pas dire que cette couverture nécessaire sera le prétexte pour diminuer la présence des services publics.

Pérenniser le développement durable dans les territoires

Une politique raisonnée d'aménagement du territoire doit assurer la mixité sociale, la conciliation des espaces naturels, agricoles et urbanisés et développer la capacité de chaque territoire à trouver le sentier de son développement. L'aménagement durable, c'est la traduction dans les territoires d'un développement économe de la ressource et mis au service de ses habitants. La transition écologique, la mutation énergétique, la révolution nécessaire de nos modes de consommation alimentation et de mobilité, sont autant d'opportunités pour aller dans le sens de territoires productifs, robustes, résilients durables et connectés.