



Pour le logement abordable et l'habitat durable, mobilisons les énergies

Dossier de presse

Paris, le 8 juin 2016

Contact presse

Ministère du Logement et de l'Habitat durable
55 rue Saint Dominique, 75007 Paris - 01 44 49 89 13
www.logement.gouv.fr

SOMMAIRE

Discours d'Emmanuelle Cosse	4
Trois chantiers emblématiques, une démarche.....	15
Trois chantiers emblématiques.....	17
Mobiliser le logement vacant pour loger les ménages modestes	18
Accélérer la rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments.....	20
Renouveler la démarche Ecoquartier	22
1 démarche	23
Mobiliser les énergies en régions	24
Annexes	26

Discours d'Emmanuelle Cosse

Bonjour à tous et merci de votre présence pour cette conférence de presse ici au ministère du Logement et l'Habitat durable.

En premier lieu, je voudrais saluer les acteurs du secteur du logement qui nous font le plaisir d'être avec nous aujourd'hui : Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, Patrick Liebus, président de la CAPEB, Frédéric Paul (Délégué général de l'USH), Bernard Coloos (FFB), ... Leur présence ici est importante à mes yeux, car elle est au cœur de la démarche que je vous présenterai tout à l'heure.

J'ai souhaité m'adresser à vous aujourd'hui pour, à partir d'un tour d'horizon des nombreux changements à l'œuvre dans le domaine du logement et de l'habitat durable, tracer les perspectives politiques, de travail et d'action au cours des mois à venir.

Je crois en effet utile de faire ensemble un point d'étape sur le secteur aujourd'hui, tant la dynamique de résultats comme de réformes législatives et réglementaires dont il fait l'objet est riche.

Sous l'effet de la politique de relance initiée par le Gouvernement, la reprise se confirme de mois en mois.

Cet élan retrouvé s'appuie désormais sur un cadre législatif et réglementaire amélioré, sous l'effet de nombreuses réformes que nous avons menées à bien ces derniers mois, et qui vont se parachever d'ici l'été.

I. Etat des lieux : l'essor confirmé du secteur du logement

Je voudrais tout d'abord revenir sur la situation du secteur. Comme c'est le cas depuis plusieurs mois maintenant, les derniers résultats de la construction et de la commercialisation de logements sont venus confirmer que l'ensemble du secteur s'inscrit désormais dans une dynamique de reprise solide et durable.

A fin avril 2016, le nombre de logements commencés en travaux sur les 12 derniers mois s'établit à près de 400.000 unités, c'est-à-dire une augmentation de 7,5% par rapport à l'année précédente.

Cette dynamique est particulièrement marquée dans le domaine des logements collectifs : cumulé sur 12 mois, le nombre d'autorisations s'élève à 202.700 unités, en hausse de 9,5% par rapport à l'année précédente.

Cette tendance positive devrait se voir confortée dans les prochains mois par la hausse des mises en chantier, déjà en augmentation de 3,8 % par rapport à l'an dernier.

De plus, les indicateurs de la commercialisation de logements reflètent eux aussi une dynamique de fond, à même de prolonger durablement l'orientation à la hausse du secteur dans son ensemble : sur un an, ce sont 107 253 logements qui ont été réservés à la vente, soit une augmentation de 18,1% par rapport à l'année dernière, qui confirme l'accélération de la reprise observée depuis fin 2014.

II. Une politique en acte : poursuite du plan de relance, réforme du logement social et accélération sur la rénovation énergétique

1/ Poursuivre le plan de relance

Ces résultats découlent en grande partie du plan national de relance voulu par le Président de la République et mis en œuvre par le Gouvernement depuis 2 ans, notamment par la création de logements à prix abordables pour satisfaire les besoins des ménages.

Depuis 2014, ce sont plus de 5,5 milliards € qui ont été consacrés à accompagner cette relance, dont 2 milliards pour le développement du parc social et le soutien à l'offre de logement notamment en zones tendues (aides à la pierre, PTZ, accession...) et 3,5 milliards en faveur de la rénovation et de la réhabilitation des logements.

Les mesures ainsi engagées montrent aujourd'hui leur efficacité, et mettent le bâtiment en position de jouer pleinement son rôle de moteur de la reprise de l'activité économique et de la création d'emploi, priorité du Gouvernement.

Mais la reprise économique n'est pas une fin en soi. Elle n'est utile que si elle est qualitative, sociale et écologique, si elle permet d'offrir à toutes et tous un logement abordable et de qualité.

C'est pour cette ambition, et parce qu'il reste encore beaucoup à faire, il nous faut poursuivre cette politique, et je m'y attache depuis mon entrée en fonction.

C'est ce que nous faisons avec les nouvelles mesures relatives à l'accession à la propriété en place depuis le mois de janvier - le nombre de PTZ a ainsi doublé par rapport au 1^{er} trimestre 2015 - ou encore avec la reconduction du dispositif d'investissement locatif « Pinel », qui continue à tirer le marché du neuf.

2/ Financement sécurisé, cadre législatif et réglementaire réformé : priorité au logement social

Cela passe aussi par la poursuite de l'engagement prioritaire pour le logement social, qui commence lui aussi à produire ses effets positifs. Les résultats de l'année 2015 en attestent : plus de 120 000 logements locatifs sociaux (en incluant l'ANRU)

ont été lancés. Dans la continuité de cette augmentation, le PLF 2016 prévoit le financement de 140 000 logements sociaux et les premières remontées des préfets nous laissent penser que cet objectif sera atteint.

Il nous faut poursuivre l'effort pour amplifier cette dynamique. Je m'y suis attelée depuis 4 mois, à travers une action d'ensemble de sécurisation du financement, d'avancées législatives et de transformations des organisations.

Car l'engagement et l'ambition pour le logement social sont, vous le savez, au cœur de ma vision de l'habitat dans notre pays.

- Sur la sécurisation du financement : Prêts de Haut de bilan, création du Fonds National des Aides à la Pierre, Baisse du taux de commissionnement des banques, Mutualisation des fonds propres, traduisent l'engagement sans faille du Gouvernement aux côtés des acteurs pour le développement pérenne du logement social, et j'y vois une réussite collective du monde HLM ;
- Sur les avancées législatives et la transformation des organisations : les Projets de Loi Action Logement et Egalité Citoyenneté fourniront non seulement un cadre institutionnel rénové, mais aussi des outils et des moyens renforcés.

Avec les Prêts de Haut de Bilan, d'ici 2019, c'est la rénovation de 150 000 et la création de 20 000 logements locatifs sociaux supplémentaires qui pourra être accompagnée générant 7 à 8 Md€ d'investissements additionnels, en soutien à l'amélioration du parc social, mais aussi à la production d'un habitat durable.

Le financement du logement social est sécurisé pour l'avenir. Car la mise en œuvre des prêts de haut de bilan s'inscrit dans une évolution profonde des outils de financement avec notamment la création du Fonds National des Aides à la Pierre, le FNAP, qui sera opérationnel en juillet 2016.

Le FNAP permettra d'associer plus étroitement les bailleurs sociaux et les collectivités locales à la définition de la politique de production de logements sociaux, sur la programmation par territoire et sur la typologie de logements.

Le Président de la République avait également annoncé au congrès de l'USH la baisse du taux de commissionnement des banques pour dégager 170 M€, répercutés sur les Organismes de Logements Sociaux

L'utilisation de cette enveloppe sera fléchée sur 2 types de mesures :

- La mise en place d'un dispositif de bonification destiné à accompagner la conversion de loyer PLS ou PLUS en PLAI, répondant à l'objectif de mixité sociale dans le parc de Logement Social porté dans le PJI Egalité Citoyenneté ;

- le soutien aux opérations de démolition/reconstruction de parcs sociaux dans les zones détendues.

En parallèle de ces avancées en matière de production et de financement, le logement social fait l'objet d'une importante actualité législative sur laquelle je souhaite revenir rapidement.

- **En premier lieu, la réforme d'Action Logement**

Vous le savez, le texte a été adopté à l'Assemblée nationale, puis au Sénat très récemment. J'ai porté ce texte au nom des partenaires sociaux.

Cette réforme permettra de rester au plus près des territoires et de répondre au mieux aux enjeux et besoins locaux des salariés et des entreprises.

Elle permet enfin de mobiliser des ressources sur des domaines variées et d'associer Action Logement au financement de dispositifs prioritaires pour le ministère et disposant si possible d'une forte visibilité pour les publics bénéficiaires.

- **Quelques mots enfin sur le projet de loi « Egalité et citoyenneté »**

Sujet encore plus d'actualité, le projet de loi égalité et citoyenneté sera discuté à l'Assemblée nationale fin juin en séance.

Vous le savez, le titre II du PJJ a pour ambition de favoriser la mixité sociale dans l'habitat. Cette loi n'est pas une loi sur le logement, en revanche, je suis absolument convaincue que nous devons tout faire pour redonner à chacun la possibilité réelle de choisir l'endroit où il habite.

3/ Un effort accru sur la rénovation énergétique

L'action menée par le Gouvernement en faveur du logement et de l'habitat durable s'est aussi traduite par un accent particulièrement marqué dans le domaine de la rénovation des logements.

J'ai ainsi obtenu l'augmentation de 40% des objectifs du programme Habiter Mieux de l'ANAH, pour la rénovation énergétique de logements pour les ménages les plus modestes. Ce sont ainsi 70 000 logements qui seront rénovés cette année, et 100 000 en 2017.

C'est aussi le CITE qui a été prolongé en 2016 pour un montant de 1 milliard €, et qui peut désormais être cumulé avec le prêt Eco-PTZ.

Ce sont enfin les décrets majeurs de mise en œuvre de la LTE qui sont en train d'être promulgués et qui permettront de stimuler les travaux : obligation d'efficacité énergétique dans le tertiaire, travaux énergétiques, etc.

Bien d'autres politiques portées par mon ministère viennent compléter ces grands domaines d'action, que ce soit en matière de simplification des normes de construction et d'urbanisme (70 mesures réalisées ou en cours), de mobilisation du foncier public, de transparence sur les données SRU ou de poursuite de la mise en œuvre de la loi ALUR et de l'encadrement des loyers pour contribuer à l'équilibre des marchés immobiliers.

III. Mobilisation pour le logement abordable et l'habitat durable : objectifs, démarche et chantiers emblématiques

1/ Priorités politiques

L'ensemble de ces mesures converge pour soutenir la reprise et poser le cadre d'un renouveau du secteur du logement.

La dynamique est là, et nous pouvons nous en réjouir ; mais cette nouvelle donne doit être le socle d'un renouveau durable, et pour cela je veux continuer à agir.

Agir pour consolider dans la durée les outils qui soutiennent la reprise, car celle-ci est indispensable pour répondre au manque de logements de notre pays, héritage ancien et aujourd'hui encore trop pesant.

Mais agir aussi pour que cette reprise du secteur bénéficie à tous nos concitoyens, et cela passe à mes yeux par deux priorités :

Une priorité de justice sociale : que chacun puisse choisir où il habite

Une priorité environnementale : l'habitat écologique pour tous

La mise en œuvre de ces priorités s'effectuera au travers de trois objectifs de mon ministère au cours des mois à venir :

Renforcer l'accès de toutes et de tous à un logement abordable dans tous les quartiers

L'année 2016 doit permettre de concrétiser des mesures plus ambitieuses en matière de mixité sociale, notamment à travers le projet de loi Egalité et Citoyenneté qui porte dans son titre II une réforme volontariste des attributions, une nouvelle politique de loyers en matière de logement social et un renforcement de la mise en œuvre de la loi SRU y compris au regard du droit au logement opposable (DALO).

En complément du projet de loi et des dispositifs à l'œuvre dans les territoires (observation et encadrement des loyers par exemple), j'entends faciliter la mobilisation du foncier public et privé, mobiliser les logements vacants pour les rendre à la location mais aussi développer l'intermédiation locative en faveur des populations les plus fragiles, tout particulièrement dans les communes soumises à la loi SRU. Ces mesures sont autant de choix forts pour agir efficacement sur les marchés locatifs et le pouvoir d'achat.

Accélérer la rénovation des logements et changer d'échelle

Une politique équilibrée du logement et de l'habitat durable ne saurait concerner la seule construction neuve, qui ne représente qu'1% du parc.

Passer à l'acte en matière de réduction des consommations énergétiques et d'empreinte carbone, pour concrétiser les engagements de la COP21, impose d'intervenir prioritairement sur l'amélioration de l'habitat existant. C'est un enjeu environnemental évident, mais aussi un enjeu social tant les charges peuvent peser lourd sur le reste-à-vivre des occupants. C'est également un enjeu de solidarité nationale et intergénérationnelle à l'heure où notre pays doit s'adapter au vieillissement de sa population et à l'évolution de ses modes de vie.

Le Gouvernement apportera son soutien aux propriétaires occupants modestes. Il accompagnera une meilleure organisation de la filière pour un service intégré aux usagers et à des fins de rénovation thermique à grande échelle, tant dans ses procédés que dans ses matériaux. Le tiers financement sera facilité, en particulier pour les copropriétés. Des commandes groupées favorisant les innovations de filières pourront être expérimentées.

Faire de l'aménagement et de l'habitat durables notre environnement quotidien

La qualité urbaine et la santé constituent une attente forte de nos concitoyens. Elle suppose des opérations exemplaires et innovantes en matière de construction et d'urbanisme opérationnel, susceptibles aussi d'avoir un effet d'entraînement plus large.

A ce titre, je veux développer et promouvoir des projets de construction et d'aménagement valorisant les éco-matériaux, la qualité de l'air intérieur, l'accès aux services, la qualité des espaces publics, le bien-être, la construction locale tant en matière de forme urbaine que de forme architecturale et de proximité des entreprises intervenantes, l'économie circulaire et le soutien à des opérations innovantes (ex tour de bois de grande hauteur).

Une nouvelle génération d'éco-quartiers, intégrant l'ensemble de ces dimensions, sera initiée pour mieux intégrer les dimensions énergie, santé, matériaux biosourcés, nature en ville dans la réalisation des opérations d'aménagement.

Tels sont les objectifs de mon action au cours des mois qui viennent, car j'ai la conviction que c'est en apportant des réponses aux enjeux sociaux et aux défis environnementaux du pays dans son ensemble, mais aussi propres à chacun, selon ses moyens et besoins, là où il vit, que l'élan retrouvé du secteur du logement sera réellement durable.

Et ce faisant, le secteur du logement et de l'habitat, parce qu'il est déterminant pour l'emploi, pour le pouvoir d'achat et en termes impacts sur l'environnement, peut être un moteur de la transition économique, sociale et écologique dans laquelle nous sommes engagés.

La meilleure réponse que le politique peut apporter à la défiance dont il est l'objet comme aux troubles sociaux qui traversent notre pays, c'est l'action concrète, écologique et sociale, pour améliorer le quotidien et la cadre de vie de chacun.

C'est le sens de ma présence au Gouvernement, c'est que je me suis appliquée à faire depuis 4 mois, et c'est ce que continuerai à faire sans relâche.

C'est pour cela que je veux, pour les mois à venir, mobiliser les acteurs de toutes les régions et ouvrir ces nouveaux chantiers, ceux de la démocratisation du logement abordable et de l'habitat durable.

2/ Une démarche, trois chantiers emblématiques

→ Une démarche : mobiliser les énergies dans toutes les régions

La mise en œuvre de ces objectifs politiques nécessite la mobilisation des acteurs à travers tous les territoires.

C'est pourquoi j'entends bâtir un partenariat renouvelé pour le logement abordable et l'habitat durable avec tous ceux qui contribuent à mieux loger les Françaises et les Français :

- les professionnels du bâtiment et les filières : pour conforter les économies locales et innover dans nos modes de construction et de rénovation
- les collectivités locales : pour adapter l'offre de logements aux besoins et spécificités des territoires
- les bailleurs sociaux, les propriétaires privés et institutionnels, les professionnels de l'immobilier : pour veiller à offrir un logement à chacun, adapté à ses aspirations et ses ressources
- les partenaires sociaux : pour mieux coordonner localisation des emplois et des logements et apporter des solutions concrètes, en particulier aux jeunes actifs et salariés en mobilité.

Afin de décliner les priorités gouvernementales au plus près des territoires et de leurs besoins, je participerai à tous les grands rendez-vous du secteur à l'initiative des fédérations nationales.

Et je souhaite que les instances et tous les réseaux partenariaux déjà existants avec lesquels nous collaborons régulièrement participent de cette mobilisation : le conseil supérieur de la construction, le réseau des aménageurs, le réseau des acteurs foncier, les plans transition numérique, amiante, le programme d'action pour la construction et la transition énergétique et enfin le réseau Vivapolis des acteurs de la ville durable. Ils ont été le support du plan de relance, ils doivent maintenant contribuer à amplifier nos actions.

J'irai aussi à la rencontre des acteurs de terrain et de leurs associations locales et les réunirai en séminaire de travail dans chacune des treize régions métropolitaines de juin à octobre pour évoquer avec eux les besoins en logement de leur territoire, les tendances de marché de leur région, l'effet du plan de relance, la mise en œuvre et l'adaptation des chantiers prioritaires à leurs spécificités locales ainsi que les levées d'obstacles nécessaires à l'accélération de la reprise.

Des zooms thématiques seront également faits sur des problématiques spécifiques telles que le littoral, l'éco-construction, la montagne, la ville durable, la rénovation thermique, la périurbanisation ou encore la cherté du logement.

(Séminaires de travail « Pour le logement abordable et l'habitat durable : mobilisons les énergies en régions » :

- Le 10 juin à Pau
- En juillet : en Ile-de-France, à Marseille, Brest et Toulouse
- En septembre : à Dijon, Caen, Grenoble et Nantes
- En octobre : à Strasbourg et Boulogne-sur-mer
- En novembre à Orléans.

Une synthèse nationale sera réalisée le 15 novembre à Paris.)

Ces rencontres associeront notamment les bailleurs sociaux, les fédérations des professionnels du bâtiment, de la promotion et de l'immobilier, la chambre des notaires, l'ordre des architectes, les agences d'urbanisme, les établissements publics d'aménagement, les établissements publics fonciers et les élus.

3 chantiers :

→ Mobiliser les logements vacants pour les ménages modestes

Avec 100 000 logements vacants immédiatement mobilisables en zones tendues, une remise sur le marché de ces logements est un moyen rapide et efficace d'apporter des solutions aux ménages éprouvant des difficultés à trouver un logement à loyer abordable dans le parc privé.

Par ailleurs, des propriétaires peuvent être disposés à proposer un loyer maîtrisé, via un engagement gagnant-gagnant avec la collectivité.

De nombreux dispositifs ont été essayés mais sans jamais véritablement faire leurs preuves. Je veux initier un changement de méthode permettant de :

- garantir que les logements libérés soient destinés, de façon prioritaire, à des ménages modestes ou ayant des difficultés à se reloger dans le parc privé ;
- sécuriser des propriétaires individuels qui ont eu une mauvaise expérience locative ou dont les logements nécessitent de petits travaux.

Pour ce faire, je :

- mettrai en place un conventionnement d'un nouveau type entre les propriétaires particuliers disposant d'un logement vacant ou qui se libère, l'Anah et des collectivités locales. Je souhaite un dispositif rénové, simple, dématérialisé pour les propriétaires qui acceptent de minorer leur loyer par rapport au prix du marché.
Ce dispositif bénéficiera, de façon prioritaire, à des ménages modestes pour les propriétaires souhaitant réaliser un geste « solidaire ». Dans certains cas, ces propriétaires pourront, le cas échéant, être accompagnés par des associations d'intermédiation locative afin de faciliter la remise sur le marché de leurs logements.
- proposerai dans le projet de loi de finances une évolution des dispositifs fiscaux pour accompagner ce conventionnement rénové, afin de le rendre plus attractif et mieux adaptés aux réalités locales ;
- lancerai, à la rentrée, une campagne de communication destinée à mieux faire connaître les dispositifs accompagnant et facilitant la libération du parc de logements vacants.

L'objectif de ces dispositifs est de reloger plus de 115 000 personnes en 3 ans, grâce à la mobilisation de plus de 50 000 logements du parc privé.

➔ **Accélérer la rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments**

Le parc existant de logements est la première source d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Un tiers des résidences principales a une très faible qualité thermique (étiquette F ou G).

La récente loi transition énergétique a rappelé nos ambitions en la matière : rénover plus de 500 000 logements par an d'ici 2017, dont la moitié pour des ménages modestes. L'enquête sur les rénovations énergétiques (enquête OPEN) publiée récemment par l'ADEME le montre pourtant : il nous faut encore amplifier nos efforts pour atteindre cet objectif.

Or, aujourd'hui encore, l'offre de travaux de rénovation demeure trop atomisée et sectorielle (isolation, chauffage, toiture, etc.). Faute d'un accompagnement global par des professionnels, les ménages ont du mal à se projeter et à phaser les travaux nécessaires dans leurs habitations.

L'accélération de la rénovation énergétique passe, notamment, par une meilleure structuration de cette offre de travaux.

C'est pourquoi :

- Je lancerai, avec l'Association des Régions de France, une mission sur le déploiement dans les territoires d'un véritable service public de l'efficacité énergétique ;

- J'engagerai, avec les collectivités locales et les professionnels de la construction, une démarche sur la mise en place de « plateformes de la rénovation énergétique ». Ces plateformes visent à grouper particuliers demandeurs de travaux et prestataires afin de réduire les coûts et d'augmenter la qualité des travaux réalisés. De telles plateformes peuvent être, par exemple, particulièrement utiles dans des zones résidentielles confrontées à des problématiques similaires en termes de rénovation. Des expérimentations en ce sens ont été menées aux Pays-Bas (« EnergySprong ») et en Picardie (dispositif « Picardie Pass Rénovation »), notamment ;
- Je structurerai l'offre en ingénierie et en travaux, notamment, par la montée en compétences de la maîtrise d'œuvre privée (architectes, bureaux d'études, entreprises générales du bâtiment, etc.) ;
- Je mettrai en réseau les acteurs qui portent les ambitions de rénovation énergétique dans les territoires, à travers un club national des initiatives locales pour la rénovation énergétique ;
- Je soutiendrai le développement de sociétés de tiers-financement pour accompagner les copropriétés fragiles dans le financement de leurs travaux de rénovation énergétique.

→ **Renouveler la démarche Ecoquartiers**

La qualité du cadre de vie, le confort d'usage sont des attentes fortes de nos concitoyens. C'est pourquoi je veux renouveler les ambitions et le partenariat autour de la démarche des Ecoquartiers.

Cette démarche a près de 10 ans. Elle a porté ses fruits : plus de 150 collectivités sont aujourd'hui membre du club national Ecoquartiers, près de 100 opérations d'aménagement sont engagés dans le processus de labellisation, 39 ont été labellisées.

Tout d'abord, de nouvelles thématiques doivent être travaillées ou approfondies pour répondre aux enjeux de transition écologique des territoires : la valorisation des éco-matériaux, la construction locale à la fois respectueuse des formes urbaines du territoire mais également des matériaux locaux, le soutien à l'économie circulaire. Le confort d'usage du logement doit également être au cœur de notre réflexion avec la qualité de l'air intérieur par exemple.

Pour travailler toutes ces problématiques, j'ai confié à Alain Jund, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg, une mission pour évaluer les apports des actuels Ecoquartiers, et travailler sur un renouveau du référentiel.

Au-delà des thématiques, c'est également un nouveau souffle dans la collaboration entre les différents acteurs qu'il nous faut imaginer, pour prendre en compte les nouvelles technologies, mettre en valeur l'innovation. Il y a là un enjeu de valorisation et de diffusion à l'international du savoir-faire Français.

Le 28 juin un premier séminaire de travail rassemblant tous les acteurs se tiendra sous sa présidence pour faire émerger les nouveaux axes de travail comme notamment sur la santé, le confort, l'économie circulaire

Je présenterai cette nouvelle démarche d'éco quartiers en décembre 2016, à l'issue de la concertation avec l'ensemble des acteurs.

Alors que le secteur du logement est confronté à une grave crise depuis 2008, les politiques publiques mises en œuvre depuis 2012 portent leurs fruits. Les résultats de la construction sur le début de l'année 2016 attestent en effet de la solidité de la reprise du secteur.

Cette reprise doit être encouragée pour servir la transition écologique et sociale, combattre les inégalités et permettre aux Françaises et aux Français d'habiter dans un cadre de vie agréable et respectueux de la nature.

J'inscris ainsi mon action dans la continuité de cette mobilisation, afin de proposer à toutes et tous l'accès à un logement abordable et de qualité.

Et j'entends reformer jusqu'au bout, jusqu'au dernier jour du quinquennat.

C'est pourquoi je lance cette mobilisation générale : le logement n'est pas un bien comme un autre et doit être au cœur du développement personnel comme de la construction d'une société plus juste, durable et apaisée.

Je vous remercie

Trois chantiers emblématiques, une démarche

Alors que le secteur du logement est confronté à une grave crise depuis 2008, les politiques publiques mises en œuvre depuis 2012 portent leurs fruits. Les résultats de la construction sur le début de l'année 2016 attestent en effet de la solidité de la reprise du secteur.

Emmanuelle Cosse inscrit son action dans la continuité de cette mobilisation, afin de proposer à toutes et tous l'accès à un logement abordable et de qualité.

Quatre mois après son arrivée au ministère du Logement et de l'Habitat durable, elle a notamment mené à son terme la réforme du financement du logement social, confirmant ce dernier comme priorité du gouvernement. Le lancement des prêts de Haut de bilan, la création du Fonds National des Aides à la Pierre, la baisse du taux de commissionnement des banques, la mutualisation des fonds propres et la réforme d'Action Logement traduisent ainsi l'engagement sans faille du Gouvernement aux côtés des acteurs pour le développement pérenne du logement social. En outre, elle a, dès son arrivée, obtenu l'augmentation de 40% du budget de l'Anah destiné à la rénovation des logements pour les ménages modestes.

Pour autant, beaucoup reste encore à faire et Emmanuelle Cosse entend proposer, jusqu'à la fin du quinquennat, de nouveaux dispositifs en matière de logement et d'habitat durable.

Elle souhaite ainsi, pour le deuxième semestre de l'année 2016, mobiliser l'ensemble des acteurs du secteur pour encourager la reprise du secteur et mettre en œuvre trois nouveaux chantiers :

- la mobilisation des logements vides pour loger les ménages modestes
- la démocratisation de la rénovation énergétique des logements
- le lancement d'une nouvelle génération d'éco quartiers

Cette mobilisation se concrétisera par une série de rencontres dans les 13 régions de France, associant notamment les bailleurs sociaux, les fédérations des professionnels du bâtiment, de la promotion et de l'immobilier, la chambre des notaires, l'ordre des architectes, les agences d'urbanisme, les établissements publics d'aménagement, les établissements publics fonciers et les élus.

Trois chantiers emblématiques

Mobiliser le logement vacant pour loger les ménages modestes

Avec 100 000 logements vacants immédiatement mobilisables en zones tendues, une remise sur le marché de ces logements est un moyen rapide et efficace d'apporter des solutions aux ménages éprouvant des difficultés à trouver un logement à loyer abordable dans le parc privé.

Par ailleurs, des propriétaires peuvent être disposés à proposer un loyer maîtrisé, via un engagement gagnant-gagnant avec la collectivité.

De nombreux dispositifs ont été essayés mais sans jamais véritablement faire leurs preuves. Emmanuelle Cosse, Ministre du logement et de l'Habitat durable, souhaite un changement de méthode permettant de :

- **garantir que les logements libérés soient destinés, de façon prioritaire, à des ménages modestes ou ayant des difficultés à se reloger dans le parc privé ;**
- **sécuriser des propriétaires individuels** qui ont eu une mauvaise expérience locative ou dont les logements nécessitent de petits travaux.

Pour ce faire, elle :

- **mettra en place un conventionnement d'un nouveau type entre les propriétaires particuliers disposant d'un logement vacant ou qui se libère, l'Anah et des collectivités locales.** Il s'agira d'un dispositif rénové, simple, dématérialisé pour les propriétaires qui acceptent de minorer leur loyer par rapport au prix du marché. Ce dispositif bénéficiera, de façon prioritaire, à des ménages modestes pour les propriétaires souhaitant réaliser un geste « solidaire ». Dans certains cas, ces propriétaires pourront, le cas échéant, être accompagnés par des associations d'intermédiation locative afin de faciliter la remise sur le marché de leurs logements.
- **proposera dans le projet de loi de finances une évolution des dispositifs fiscaux pour accompagner ce conventionnement rénové,** afin de le rendre plus attractif et mieux adaptés aux réalités locales ;
- **lancera, à la rentrée, une campagne de communication** destinée à mieux faire connaître les dispositifs accompagnant et facilitant la libération du parc de logements vacants.

L'objectif de ces dispositifs est de reloger plus de 115 000 personnes en 3 ans, grâce à la mobilisation de plus de 50 000 logements du parc privé.

Logement abordable

Mobiliser :

50 000

logements vacants en 3 ans
pour les ménages modestes



Accélérer la rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments

Le parc existant de logements est la première source d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Un tiers des résidences principales a une très faible qualité thermique (étiquette F ou G).

La récente loi transition énergétique a rappelé nos ambitions en la matière : rénover plus de 500 000 logements par an d'ici 2017, dont la moitié pour des ménages modestes. L'enquête sur les rénovations énergétiques (enquête OPEN) publiée récemment par l'ADEME le montre pourtant : il nous faut encore amplifier nos efforts pour atteindre cet objectif.

Or, aujourd'hui encore, l'offre de travaux de rénovation demeure trop atomisée et sectorielle (isolation, chauffage, toiture, etc.). Faute d'un accompagnement global par des professionnels, les ménages ont du mal à se projeter et à phaser les travaux nécessaires dans leurs habitations.

L'accélération de la rénovation énergétique passe, notamment, par une meilleure structuration de cette offre de travaux.

Ainsi, Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable :

- **engagera**, avec les collectivités locales et les professionnels de la construction, **une démarche sur la mise en place de « plateformes de la rénovation énergétique »**. Ces plateformes visent à mettre en relation particuliers demandeurs de travaux et prestataires afin de réduire les coûts et d'augmenter la qualité des travaux réalisés. De telles plateformes peuvent être, par exemple, particulièrement utiles dans des zones résidentielles confrontées à des problématiques similaires en termes de rénovation. Des expérimentations en ce sens ont été menées aux Pays-Bas (« EnergySprong ») et en Picardie (dispositif « Picardie Pass Rénovation »), notamment ;
- **lancera**, avec les régions, **une mission sur le déploiement dans les territoires d'un véritable service public de l'efficacité énergétique** ;

- **mettra en réseau les acteurs** qui portent les ambitions de rénovation énergétique dans les territoires, à travers **un club national des initiatives locales pour la rénovation énergétique** ;
- **soutiendra le développement de société de tiers-financement** pour accompagner les copropriétés fragiles dans le financement de leurs travaux de rénovation énergétique.



Programme

- **Juillet :**
 - Définition des modalités pratiques d'un « programme national d'action sur les copropriétés fragiles » piloté par l'ANAH
 - Réunion du club national des initiatives locales pour la rénovation énergétique sur le thème des plateformes
- **Septembre – octobre :** Manifestation sur les avancées des plans PACTE, Amiante et transition numérique

Renouveler la démarche Ecoquartier

Le label Ecoquartier porté par le ministère depuis près de 10 ans a permis de faire évoluer de manière significative l'aménagement des territoires. **A ce jour 39 quartiers ont été labellisés, aussi bien dans les territoires très urbains, dans des quartiers en rénovation urbaine, que dans le péri urbain ou dans des secteurs ruraux.** Près de 100 opérations d'aménagement sont engagés dans le processus de labellisation et plus de 150 collectivités sont aujourd'hui membre du club national Ecoquartiers.

Emmanuelle Cosse souhaite désormais lancer une nouvelle génération d'éco quartiers, en intégrant dans la charte du dispositif des problématiques de plus en plus complexes liées à la santé, au confort, au bien-être ou encore aux enjeux de transition écologique des territoires : qualité de l'air intérieur, solidarité énergétique des bâtiments, valorisation des éco-matériaux, construction locale, soutien à l'économie circulaire, etc.

La dimension collaborative et participative des habitants sera notamment intégrée, comme l'extension de la démarche « écoquartier » au parc de logements existants.

Pour ce faire, Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, a décidé de confier à Alain Jund, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg, une mission pour évaluer les apports des actuels Ecoquartiers, et travailler sur un renouveau du référentiel.

Cette nouvelle démarche d'écoquartiers sera présentée en décembre 2016, après un travail de concertation avec l'ensemble des acteurs.



Programme

- **28 juin** : Forum des Ecoquartiers
- **Septembre – octobre** : Restitution des propositions de la mission Jund
- **Novembre** : Commission nationale validant les candidats au label Ecoquartier
- **Décembre** : Remise des labels Ecoquartier et présentation de la Charte Ecoquartier 2.0

1 démarche

Mobiliser les énergies en régions

Dans une logique de confiance, l'Etat entend bâtir un partenariat renouvelé pour le logement abordable et l'habitat durable avec tous ceux qui contribuent à mieux loger les Françaises et les Français, aussi bien au niveau national qu'au plus près des territoires.

Ainsi, Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable :

- **engagera un partenariat resserré avec les professionnels et les filières** qui sera formalisé par **un Comité de pilotage de la relance** associant les acteurs de la construction ;
- développera avec les collectivités locales et les associations **une politique du logement plus territorialisée et adaptée aux besoins locaux**, notamment, par le biais **de contrats et plans d'action territorialisés** ;
- **réunira les acteurs de terrain et les associations locales lors de séminaires de travail, dans chacune des treize régions métropolitaines, de juin à octobre 2016.** Lors de ces rencontres, elle évoquera avec eux les besoins en logement de leurs territoires, les tendances de marché, l'effet du plan de relance, la mise en œuvre et l'adaptation des chantiers prioritaires à leurs spécificités locales ainsi que la levée des obstacles à l'accélération de la reprise.

Des problématiques spécifiques telles que le littoral, l'écoconstruction, la montagne, la ville durable, la rénovation thermique, la périurbanisation ou encore la cherté du logement feront l'objet de focus particuliers au cours de ces rencontres.

Une synthèse nationale sera réalisée le 15 novembre 2016 à Paris.





Programme

- **Le 10 juin** à Pau
- **En juillet** : en Ile-de-France, à Marseille, Brest et Toulouse
- **En septembre** : à Dijon, Caen, Grenoble et Nantes
- **En octobre** : à Strasbourg et Boulogne-sur-mer
- **En novembre** : à Orléans

Ces rencontres associeront, notamment, les bailleurs sociaux, les fédérations des professionnels du bâtiment, de la promotion et de l'immobilier, la chambre des notaires, l'ordre des architectes, les agences d'urbanisme, les établissements publics d'aménagement, les établissements publics fonciers et les élus.

Annexes

Communication en Conseil des ministres « Mobilisation des acteurs pour le logement et l'habitat durable »

Premier poste de dépense des ménages, le logement est un enjeu majeur des conditions de vie des Françaises et des Français. Facteur d'émancipation voire d'ascension sociale lorsqu'il est choisi, stigmatisé de relégation lorsqu'il est subi, le logement est au cœur du pacte social et de la promesse républicaine. Par son fort contenu en emplois non délocalisables et par son impact sur le pouvoir d'achat des ménages, le secteur de la construction constitue aussi un outil décisif de la relance de l'activité. Enfin, parce qu'il façonne nos territoires urbains et ruraux, parce qu'il contribue à hauteur de 25% de nos émissions de gaz à effet de serre, parce qu'il est indissociable des enjeux d'accès aux réseaux, aux services et aux ressources, l'habitat est un facteur-clef décisif de la santé et du bien-être de tous comme du respect des engagements internationaux de la France. Fort d'une reprise de la construction que le Gouvernement a initiée en actionnant l'ensemble des leviers des politiques publiques, il nous faut agir en priorité pour rendre le logement plus abordable, plus durable et nos territoires moins ségrégués. Pour ce faire, la mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires est indispensable. Cette communication en présente les axes stratégiques.

1 La reprise de la construction se confirme et s'accélère

A fin avril 2016, le nombre de logements commencés en travaux sur les 12 derniers mois s'établit à près de 400.000 unités, c'est-à-dire une augmentation de 7,5% par rapport à l'année précédente.

Cette tendance positive devrait se voir confortée dans les prochains mois par la hausse des mises en chantier, déjà en augmentation de 3,8 % par rapport à l'an dernier. Cette dynamique est valable autant pour les logements privés que pour les logements sociaux. De l'ordre de + 25% en Ile-de-France mais également + 9% en Bretagne, elle n'a toutefois pas encore atteint toutes les régions.

Les professionnels confirment cette évolution. Ainsi au premier trimestre 2016, les indicateurs de la commercialisation de logements reflètent eux aussi une dynamique de fond à la hausse.

2 Le résultat du plan de relance et d'un cadre législatif largement refondé

Le Plan de relance de la construction et de la rénovation engagé par le Gouvernement en août 2014.

Le plan de relance constitue une réussite sur l'ensemble des segments du marché du logement : les nouvelles mesures relatives à l'accès à la propriété en place depuis janvier 2016 enregistrent déjà des premiers résultats (doublement du nombre de PTZ par rapport au premier trimestre 2015) ; le dispositif d'investissement locatif, dit « Pinel », continue de tirer le marché du neuf ; l'encouragement à la construction de logements sociaux nous permet d'atteindre, avec 120.000 logements agréés en 2015, l'un des meilleurs résultats depuis les années dix-neuf cent soixante-dix ; un fond d'investissement et de gestion a été créé par l'Etat pour permettre la construction de 13 000 logements

locatifs intermédiaires en 5 ans; le mouvement de rénovation énergétique des logements s'amplifie et l'Etat couvre mieux les besoins émanant des propriétaires modestes occupants grâce au programme « Habiter Mieux » augmenté de 40% par rapport à 2015...

Depuis 2014, on peut chiffrer à plus de 5,5 Mds€ les mesures engagées pour soutenir et accompagner cette relance, dont 2 Mds€ pour le développement du parc social et le soutien à l'offre de logement notamment en zone tendues (aides à la pierre, PTZ, APL accession ...) et 3,5 Mds€ en faveur de la rénovation et de la réhabilitation des logements (rénovation thermique des logements dans le cadre du programme « Habiter Mieux », CITE, Eco-PTZ...).

La refonte quasiment achevée du cadre législatif et réglementaire

Avec les lois Mobilisation du foncier public, ALUR, Croissance et égalité des chances économiques, Transition énergétique pour une croissance verte et très récemment la réforme d'Action Logement (ex « 1% »), le Gouvernement a rénové le cadre législatif pour renforcer la production de logement social et intermédiaire, réguler les rapports entre propriétaires et locataires, rénover les logements sociaux et privés et renforcer l'accès des salariés à un logement abordable.

Ces évolutions du cadre législatif ont été de plus complétées par des dispositifs opérationnels : création du Fonds national d'aides à la pierre (FNAP), création d'un fonds d'investissement permettant aux organismes HLM d'accéder à des prêts très avantageux (quasi fonds propres) bonifiés par la Caisse des dépôts et Action Logement et extension de la garantie locative pour les jeunes de moins de trente ans.

Cette refonte s'est accompagnée d'un plan de simplification des normes de construction et d'urbanisme (70 mesures réalisées ou en cours).

Sous la responsabilité conjointe de la ministre du Logement et de l'Habitat Durable et de la ministre de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, et en lien avec les professionnels de la filière, la publication des décrets concernant le bâtiment dans la transition énergétique vient parachever un cadre permettant de combiner sobriété énergétique et innovation.

3 Réformer et relancer jusqu'au printemps 2017 autour de trois priorités

Pour amplifier la dynamique actuelle et la rendre plus tangible encore pour nos concitoyens, l'implication de toute la chaîne du logement est nécessaire. Chef de file de cette mobilisation, le Gouvernement doit s'attacher à mieux répondre encore à la diversité des besoins tant des personnes que des territoires. La situation du logement est très contrastée selon les territoires qu'ils soient tendus, ruraux ou en déprise démographique. Les politiques d'aménagement et de peuplement constituent un facteur décisif de lutte contre les phénomènes ségrégatifs qui motive le prochain examen au Parlement du projet de loi Egalité et Citoyenneté.

Dans les mois à venir, l'action du Gouvernement privilégiera en conséquence trois objectifs.

Renforcer l'accès de toutes et de tous à un logement abordable dans tous les quartiers

L'année 2016 doit permettre de concrétiser des mesures plus ambitieuses en matière de mixité sociale, notamment à travers le projet de loi Egalité et Citoyenneté qui porte dans

son titre II une réforme volontariste des attributions, une nouvelle politique de loyers en matière de logement social et un renforcement de la mise en œuvre de la loi SRU y compris au regard du droit au logement opposable (DALO).

En complément du projet de loi et des dispositifs à l'œuvre dans les territoires (observation et encadrement des loyers par exemple), le Gouvernement entend faciliter la mobilisation du foncier public et privé, mobiliser les logements vacants pour les rendre à la location mais aussi développer l'intermédiation locative en faveur des populations les plus fragiles, tout particulièrement dans les communes soumises à la loi SRU. Ces mesures sont autant de choix forts pour agir efficacement sur les marchés locatifs et le pouvoir d'achat.

Accélérer la rénovation des logements et changer d'échelle

Une politique équilibrée du logement et de l'habitat durable ne saurait concerner la seule construction neuve, qui ne représente qu'1% du parc.

Passer à l'acte en matière de réduction des consommations énergétiques et d'empreinte carbone impose d'intervenir prioritairement sur l'amélioration de l'habitat existant. C'est un enjeu environnemental évident mais aussi un enjeu social tant les charges peuvent peser lourd sur le reste-à-vivre des occupants. C'est également un enjeu de solidarité nationale et intergénérationnelle à l'heure où notre pays doit s'adapter au vieillissement de sa population et à l'évolution de ses modes de vie.

Le Gouvernement apportera son soutien aux propriétaires occupants modestes. Il accompagnera une meilleure organisation de la filière pour un service intégré aux usagers et à des fins de rénovation thermique à grande échelle, tant dans ses procédés que dans ses matériaux. Le tiers financement sera facilité, en particulier pour les copropriétés. Des commandes groupées favorisant les innovations de filières pourront être expérimentées.

Faire de l'aménagement et de l'habitat durables notre environnement quotidien

La qualité urbaine et la santé constituent une attente forte de nos concitoyens. Elles supposent des opérations exemplaires et innovantes en matière de construction et d'urbanisme opérationnel, susceptibles aussi d'avoir un effet d'entraînement plus large. A ce titre, le Gouvernement entend développer et promouvoir des projets de construction et d'aménagement valorisant les éco-matériaux, la qualité de l'air intérieur, l'accès aux services, la qualité des espaces publics, le bien-être, la construction locale tant en matière de forme urbaine que de forme architecturale et de proximité des entreprises intervenantes, l'économie circulaire et le soutien à des opérations innovantes (ex tour de bois de grande hauteur). Une nouvelle génération d'éco-quartiers, intégrant l'ensemble de ces dimensions, sera initiée pour mieux intégrer les dimensions énergie, santé, matériaux biosourcés, nature en ville dans la réalisation des opérations d'aménagement.

4 Mobiliser les acteurs de toute la chaîne de construction sur l'ensemble du territoire national

Pour mettre en œuvre ces priorités, l'Etat doit mobiliser l'ensemble des acteurs du secteur du logement et de la construction aussi bien au niveau national qu'au plus près des territoires.

En conséquence, il est proposé de veiller à un dialogue continu avec l'ensemble des acteurs. Ainsi, la ministre du Logement et de l'Habitat durable :

- accompagnera un partenariat resserré avec les professionnels et les filières qui sera formalisé par un comité de pilotage de la relance associant les acteurs de la construction et s'appuyant sur le Conseil supérieur de la construction et des réseaux d'experts (Réseau national des aménageurs, Plan bâtiment durable, Plan Transition numérique, Plan Amiante, Programme Action pour la construction et la transition énergétique, Réseau des acteurs du foncier) ;

- développera avec les collectivités locales et les associations une politique du logement plus territorialisée, en s'attachant à une typologie de l'offre adaptée aux besoins locaux et à la diversité des territoires et en travaillant à des contrats et plans d'action territorialisés (exemple des pactes métropolitains et des missions territoriales sur le bassin minier du nord et en Corse) ;

- accompagnera le mouvement HLM pour la modernisation et l'adaptation du parc social à la diversité des besoins ou des demandes des locataires ;

- poursuivra le rapprochement avec les partenaires sociaux pour mieux coordonner emploi et logement dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

En complément, dans une approche territoriale, la ministre du Logement et de l'Habitat Durable ira à la rencontre des acteurs de terrain et de leurs fédérations locales dans toutes les régions métropolitaines de juin à octobre. Dans le cadre de séminaires de travail, il s'agira d'examiner les besoins en logement des territoires, les tendances de marché régional, les effets localisés du plan de relance, la mise en œuvre et l'adaptation des chantiers prioritaires aux spécificités locales ainsi que les levées d'obstacles nécessaires à l'accélération de la reprise. Une synthèse nationale sera réalisée en novembre en Ile-de-France.