



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 10698

## Texte de la question

M. Henri Jibrayel alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'inquiétante paupérisation des habitants de Marseille et leur problème de mal-logement. La Caisse d'allocations familiales des Bouches-du-Rhône a révélé qu'à Marseille, où 26 % des habitants se situent au-dessous du seuil de pauvreté, près d'un enfant sur deux (44 %) vit dans un foyer à bas revenus (jusqu'à 60 % dans le 3e arr.), dans des appartements souvent insalubres, surpeuplés, mal chauffés. Le parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur ne compte que 56 logements pour 1 000 habitants, moitié moins qu'en Ile-de-France. Il lui demande de préciser les mesures que compte prendre le Gouvernement afin de remédier aux problèmes de logement des français en général et des marseillais en particulier.

## Texte de la réponse

La hausse importante des prix de l'immobilier ces dix dernières années conjuguée aux effets de la crise économique rend de plus en plus difficile l'accès à un logement abordable pour une grande partie de nos concitoyens. Aussi, le développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages les plus modestes est au coeur des priorités du Gouvernement. Si aucun territoire ne doit être abandonné au détriment d'autres, pour qu'elle soit efficiente, la production de logements sociaux doit être prioritairement orientée vers les territoires où l'accès au logement est le plus difficile du fait d'un niveau excessivement élevé des loyers du parc privé. Il s'agit notamment de l'Île-de-France, de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de certains territoires infra-régionaux pour lesquels les indicateurs de tension de marché attestent de l'urgence des besoins. Dans ce contexte, la volonté du Gouvernement est d'accélérer le rythme de production de logements locatifs sociaux avec un objectif de 150 000 nouveaux logements financés par an, et ce dès 2013, pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles. Plus particulièrement, l'effort sera renforcé en faveur de la production de logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) destinés aux ménages les plus modestes pour lesquels l'objectif national a été considérablement accru et fixé à 33 000 logements en 2013, au lieu de 22 500 en 2012. Cet objectif ambitieux nécessite une mobilisation exceptionnelle de l'ensemble des acteurs afin d'augmenter sensiblement les capacités de production des territoires en tension, en particulier en région PACA où les objectifs de financement de logements locatifs sociaux n'ont été atteints qu'à 60 % en 2012, à hauteur de 6 300 logements financés pour un objectif de 10 200. Pour atteindre cet objectif, qui se décline en PACA par un objectif de production de logements sociaux en 2013 fixé à 12 490, en hausse de 22 % par rapport à l'objectif initial 2012, l'État est évidemment fortement impliqué, au travers de l'accroissement des aides à la pierre disponibles en 2013. Ainsi, s'agissant de la région PACA, les aides à la pierre notifiées pour 2013 au titre du développement de l'offre de logement social ont été augmentées de 11 % par rapport à la notification finale 2012. La prime exceptionnelle, d'un montant global de 120 M€, que le Gouvernement a décidé d'allouer, en complément des aides à la pierre notifiées en début d'année, aux opérations de logements sociaux dont les dossiers de financement auront été validés en 2013, permettra d'accélérer encore la production de logements sociaux au cours des prochains mois. Par ailleurs, l'effort de l'État en faveur du logement social ne se limite pas aux seules aides budgétaires. A ces aides directes, s'ajoutent en effet différentes dépenses fiscales, comme la

TVA à taux réduit, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et d'impôt sur les sociétés, et des aides de taux (prêts de la Caisse des dépôts et Consignation à taux faible). Il en va ainsi de la baisse de la TVA à 5 % pour les opérations qui seront livrées après le 1er janvier 2014, y compris celles financées en 2012 et 2013, et de la diminution au 1er août 2013 du taux du livret A de 1,75 % à 1,25 %, qui va permettre aux bailleurs sociaux de réaliser une économie de 600 millions d'euros par an, représentant le montant des fonds propres nécessaires à la construction de plus de 30 000 logements sociaux supplémentaires. En outre, l'État entend mobiliser l'ensemble de ses partenaires en vue d'atteindre ces objectifs ambitieux. Suite à l'accord passé avec le Gouvernement le 12 novembre 2012, Action Logement sera très fortement mobilisé en faveur du logement social pour les trois prochaines années, son financement aux opérations devant atteindre 950 M€ d'équivalent subvention par an dès 2013. De même, les organismes HLM se sont engagés au travers du pacte signé avec l'État le 8 juillet 2013, à atteindre d'ici 2015 l'objectif de 120 000 nouveaux logements construits par an (les organismes HLM représentant 80 % de la production de logements sociaux), et à mettre en place un dispositif de mutualisation financière qui accompagnera l'effort d'investissement des organismes en faisant circuler les fonds disponibles entre eux. Enfin, la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a pour effet d'augmenter considérablement les obligations des communes en portant le taux légal de logement sociaux à 25 % des résidences principales, en fixant à 2025 l'obligation de rattrapage pour atteindre cet objectif, et en renforçant les prélèvements financiers à percevoir sur les communes insuffisamment volontaristes. Dans un contexte de maîtrise de la dette publique, en déployant tous ces leviers d'action, le Gouvernement a donc réuni les conditions financières favorables pour permettre l'atteinte de l'objectif de 150 000 logements sociaux financés annuellement. Ces moyens financiers considérables doivent permettre aux territoires, et donc à la région PACA, d'atteindre les objectifs de financement de nouveaux logements locatifs sociaux en 2013. En parallèle, le renforcement du budget de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) va permettre pour le parc ancien, de développer une offre conventionnée dans le parc privé à loyer maîtrisé. Mais au défi de la production de nouveaux logements sociaux, s'ajoute le défi de la qualité du parc existant et du développement durable. A cet égard, le chantier de la rénovation énergétique de l'habitat a été engagé. Les conférences environnementales ont été l'occasion de confirmer la volonté sans faille du Président de la République en la matière. L'effort devra porter sur l'ensemble du parc de logements, qu'ils soient publics ou privés. Ainsi, dans le cadre des mesures du plan de rénovation énergétique de l'habitat annoncé par le Président de la République le 21 mars dernier, un effort particulier est fait pour accroître encore les résultats du programme Habiter Mieux. La revalorisation des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), ainsi que la hausse des plafonds de ressources Anah accroissant le nombre de ménages éligibles aux aides à la rénovation thermique, vont favoriser la rénovation des logements du parc privé et ainsi diminuer le poids des dépenses de chauffage dans les dépenses liées au logement des ménages. De plus, comme cela a été annoncé le 18 juillet dernier, le taux de l'éco-PLS a été divisé par deux au 1er août 2013 et abaissé de 1 % à 0,5 %, pour six mois. Cette bonification exceptionnelle de l'éco-PLS permettra aux bailleurs de mettre en oeuvre un effort supplémentaire en matière de rénovation énergétique des logements sociaux les plus énergivores et ainsi de préserver le budget des ménages. Enfin, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), actuellement en cours d'examen au Parlement, comprend un ensemble de dispositions visant à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable. En particulier, le projet de loi vise à apporter une réponse concrète et rapide aux difficultés de logement de nos concitoyens, en prévoyant notamment la mise en place d'un encadrement des loyers dans les agglomérations dites « tendues » dont fait partie Marseille, qui permettra de redonner du pouvoir d'achat aux locataires. Le projet de loi comprendra également des mesures permettant d'améliorer le parc existant. En effet, la complexité d'utilisation des outils qui sont aujourd'hui à la disposition de la puissance publique n'a pas permis de lutter efficacement contre l'habitat indigne. Le Gouvernement entend donc améliorer l'efficacité de ces dispositifs afin de contraindre plus fortement les bailleurs à réaliser les travaux qui leur ont été prescrits et de donner un coup d'arrêt aux activités des marchands de sommeil qui prospèrent sur la misère d'autrui en réclamant des loyers indécentes à des personnes qui n'ont pas d'autre choix. A ces dispositions, s'ajoutent également un ensemble de mesures destinées à prévenir la dégradation des copropriétés, dont certains quartiers de Marseille pourront bénéficier à plein.

## Données clés

**Auteur :** [M. Henri Jibrayel](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10698

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le :** [20 novembre 2012](#), page 6630

**Réponse publiée au JO le :** [22 octobre 2013](#), page 11090