

DISCOURS AG OPHLM

LE HAVRE

22 Avril 2010

Monsieur le Président de l'Association des Maires de France,
Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du Conseil général,
Monsieur le Président de l'Union sociale pour l'habitat,
Monsieur le Préfet,
Monsieur le Président de la Fédération,
Mesdames, Messieurs les Présidents,
Mesdames et Messieurs,

Monsieur le Président Caroff, j'aimerais commencer par souligner votre engagement au service du logement social depuis de très longues années.

Vous connaissez bien la famille des offices publics de l'habitat, puisque vous avez œuvré au sein de la Fédération depuis 1993, avant d'en prendre la présidence en 1997. Pendant

toutes ces années, la Fédération a bénéficié de vos qualités de dialogue et votre souci du consensus, mais aussi de votre volonté de faire bouger les lignes.

Toute votre action a permis de faciliter la modernisation des Offices et de faire de la Fédération un interlocuteur privilégié de la politique du logement social en France. Je souhaitais m'associer aujourd'hui à vos pairs pour rendre hommage à votre travail.

xxx

La France possède un tissu d'Offices publics de l'Habitat très dynamique : tout le monde s'accorde sur la place importante des OPH dans le monde HLM et dans le monde du Logement. Depuis 25 ans, vous représentez 40% de la totalité des logements sociaux financés. Ce nombre total a plus que doublé dans le même temps, et l'implication des offices HLM est restée constante, preuve de cette adaptation aux nouveaux enjeux.

Le changement de statut des offices est un exemple de dossier sur lequel la Fédération s'est largement investie. La balle est aujourd'hui dans le camp du Gouvernement.

Quelques décrets doivent encore être publiés sur des sujets complexes, notamment celui relatif au droit syndical. Après la

phase de concertation, le texte devrait enfin être présenté au conseil supérieur de la fonction publique territoriale, et je sais que vous l'attendez.

Le Gouvernement compte sur les offices HLM. La politique du logement en France est une politique globale, où chacun apporte sa contribution à l'élaboration d'un projet national, en fonction de ses caractéristiques propres.

Il n'y a dans l'esprit de personne, et pas dans le mien, la volonté de privilégier une famille par rapport à une autre. A ce sujet, vous m'avez interpellé sur la suppression de l'exonération de TVA pour les Offices lors des achats de terrains aux collectivités locales. Nous en avons discuté, le Gouvernement a entendu votre demande.

L'application du taux réduit de TVA à la cession de terrains par des collectivités locales aux OPHLM peut effectivement, dans certaines situations particulières, renchérir le coût des opérations de construction. Le Gouvernement a décidé que ces opérations de cession devaient demeurer exonérées de TVA, comme le prévoyait la législation antérieure. Cela sera précisé dans une instruction fiscale à paraître prochainement.

Les Offices sont l'expression des territoires. Ils sont toujours en prise avec la réalité des citoyens et savent faire preuve d'initiatives et d'innovation. Il est normal que nous souhaitions travailler avec vos qualités, et que les solutions que nous vous proposons, notamment sur la coopération des organismes, prennent en compte ces particularités.

J'ai entendu Monsieur le Président dans votre discours des objectifs qui nous sont communs. Vous avez parlé

- d'une vraie ambition partagée pour le logement social
- d'un souci d'adapter vos pratiques et votre organisation pour les rendre plus efficaces.

Je suis d'accord avec vous, l'efficacité des politiques publiques doit rester au cœur de notre réflexion, surtout lorsque l'Etat mobilise des moyens importants pour le logement social.

Pour cette année, l'ensemble des aides à la construction et des exonérations fiscales représente un financement de 4,7 milliards d'euros pour le logement social. Avec les aides personnalisées au logement, c'est en tout un effort de 10 milliards d'euros.

L'investissement important de l'Etat est à la hauteur de la demande des Français. Entre 1978 et 2003, la moyenne de construction de logements sociaux a été de seulement 50 000 logements sociaux par an. Le retard pris en 25 ans est considérable !

Les efforts produits depuis 2005, notamment grâce au Plan de Cohésion Sociale initié par Jean-Louis Borloo, avaient montré la voie. Fin 2009, nous avons presque atteint les 500 000 logements sociaux financés en 5 ans.

Nous avons d'ailleurs terminé l'année sur la même dynamique : 120 000 logements sociaux ont été financés, le plus haut niveau jamais atteint depuis 1973. La hausse du financement est continue depuis 10 ans, et se prolonge en 2010 avec un objectif de 140 000 logements.

Cet objectif permet-il de répondre aux nombreux besoins en logement ? Qu'en est-il des logements très sociaux, les PLA-I, aujourd'hui seuls logements neufs accessibles aux familles les plus en difficulté ?

C'est justement pour ces personnes que l'effort a été le plus significatif : 21 600 PLA-I ont financés été en 2009, soit 5 fois plus qu'en 2000 ! Et en 2010, 27 500 PLA-I seront financés.

Quelle est en effet l'utilité de construire, si l'offre n'est pas adaptée aux besoins sociaux ?

Cependant, en réfléchissant

- je pense qu'on peut faire encore mieux
- et pas seulement en ajoutant plus d'argent au dispositif.

Quelle est l'utilité de financer de nouvelles constructions de logements là où le marché est saturé, comme le montrent les difficultés de location de certains programmes ? Les marchés du logement sont en effet de plus en plus différenciés. Il n'y a plus « une » crise générale du logement en France, mais bien des crises du logement ciblées sur certains territoires.

Les symptômes en sont multiples dans les zones tendues : haut niveau des prix de vente du marché privé, faiblesse de la rotation dans le parc social, accroissement du taux d'effort des ménages dans le parc privé, concentration des demandeurs au titre du DALO...

Cela n'exclut pas bien sûr que dans les zones moins tendues perdurent des situations de mal logement, qui peuvent se révéler tout aussi aiguës. Mais les leviers à mobiliser alors ne relèvent pas d'une offre nouvelle.

Le logement social est le bras armé de l'Etat dans ce combat contre la crise du logement. Il doit être en pointe, là où les besoins sont importants, sur la production de logements. Réorienter les subventions et les objectifs de l'Etat pour le logement social vers les zones les plus tendues est donc pour moi une priorité absolue.

C'est pourquoi les aides à la pierre vont être progressivement réorientées. On connaît l'état des lieux. Mon objectif est d'inverser la tendance.

Parallèlement, il me semble indispensable de conforter et d'intensifier les marges de manœuvre des organismes HLM. Les leviers les plus opérationnels pour mettre en place cette politique sont le renforcement de la coopération entre organismes et le développement de la vente HLM.

Pour les mettre en œuvre, j'ai choisi de m'appuyer sur tous les acteurs prêts à s'engager dans cette voie. Je n'aime pas, vous le savez, les idées préconçues. Je crois en revanche à la concertation et au pragmatisme.

C'est d'ailleurs ce principe qui a dicté l'élaboration des conventions d'utilité sociale. Se fixer des objectifs partagés est une preuve de confiance réciproque. Ces conventions d'utilité sociale ont pour vocation de jouer un rôle d'outil de pilotage stratégique.

En tout état de cause, leur conception relève clairement des organismes. L'Etat n'a pas vocation à jouer le rôle de maître d'ouvrage lors de la conception de ce projet, mais nous avons en revanche la responsabilité de fixer les objectifs liés à ses grandes priorités : je parle bien sûr de l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux, mais aussi des objectifs relatifs au relogement des populations les plus fragiles sortant de l'hébergement ou encore des objectifs liés aux ventes de logements sociaux, sur lesquels je reviendrai.

Au sujet de ces conventions, j'ai pris connaissance de vos résolutions et notamment de vos réticences concernant la modulation des loyers. Il s'agit aujourd'hui d'expérimentations. Certaines sont d'ores et déjà en cours, comme par exemple l'initiative d'affecter le produit des surloyers à des rabais de loyers pour les familles les plus modestes. J'espère que nous

pourrons évoquer ensemble et en toute transparence leurs résultats, sans dogmatisme.

Le renforcement de la coopération entre les organismes répond à cette logique d'efficacité. Il faut permettre aux organismes HLM d'être plus proches.

La structure des Offices Publics d'Habitation fait que ce choix appartient aux élus de ces territoires et à eux seuls. Je tiens à faire une mise au point là-dessus : mettre en œuvre une politique du logement social ne signifie pas imposer une politique du logement social.

Contrairement à certaines rumeurs, il n'y aura aucun seuil, pas de loi, pas de texte réglementaire qui obligerait les organismes HLM à fusionner. Il est faux de dire qu'on voudrait supprimer toutes les structures de moins de 5 000 logements. Je ne veux pas fragiliser les liens qui unissent les territoires et les organismes HLM par des regroupements imposés.

J'ai au contraire le souhait de maintenir un dialogue constant et soutenu avec le mouvement HLM dans toutes ses composantes et avec les élus. Je suis prêt à travailler directement là où il y a un blocage, et discuter point par point

pour avancer sur ce sujet. Il faut respecter le temps du dialogue et de la concertation.

Mais soyons clair : ces travaux doivent aboutir rapidement car les engagements qui seront pris en 2010 auront un impact dans les 3 à 4 ans qui suivent. Il serait inconcevable de prendre du retard.

Pour appuyer les capacités d'intervention des organismes HLM dans les zones tendues, nous avons souhaité relancer la vente de logements dans le parc social. Nous comptons sur cette mesure : 1 logement vendu, c'est la possibilité de dégager par effet de levier les moyens pour construire 2 à 4 nouveaux logements là où c'est nécessaire.

Et vous le savez, cette idée nous permet de promouvoir l'accession sociale à la propriété. De nombreux locataires HLM souhaitent acquérir leur logement. Et nous devons leur permettre de réaliser cet objectif dans les meilleures conditions.

1% du parc social mis en vente reste un objectif raisonnable. C'est à ce niveau que nous pourrions espérer une croissance de 3% du parc grâce aux fonds propres dégagés.

Rester en deçà n'est pas efficace, nous aurons alors un processus cosmétique de ventes dont personne ne sera satisfait. Sur ce sujet, j'attends donc des Offices qu'ils se montrent fidèles à ce qu'ils ont toujours été : un interlocuteur engagé dans la modernisation.

L'exemple qui illustre parfaitement votre volonté d'innovation, c'est la réalisation des immeubles aux normes Bâtiments Basse Consommation. Dans le cadre du Grenelle Environnement, la généralisation de ces normes doit intervenir à l'horizon 2012.

Vous n'avez pas attendu cette échéance, puisque un grand nombre de logements produits par les Offices en 2011 seront des logements aux normes durables. Le gain en facture énergétique et en qualité de vie que vous proposez aux Français est un vrai plus.

L'Etat a souhaité être exemplaire en engageant la rénovation thermique des 800 000 logements les plus énergivores d'ici 2020. Depuis décembre, il semble qu'il y ait un tassement du nombre de rénovations programmées. 35 000 logements sont

pour l'instant concernés, alors que notre objectif pour l'année est de 100 000.

L'USH avait souscrit à cet objectif en février 2009, et avait obtenu en échange l'enveloppe de prêts à 1.9% et une exonération de TFPB. Le Premier Ministre a annoncé la poursuite de l'éco prêt HLM en 2011 si l'objectif de 2010 était réalisé. Le Gouvernement compte sur l'engagement de chacun pour que cela soit le cas et que nous ne perdions pas de temps sur la programmation des rénovations. Il en va de l'intérêt de tous.

Mesdames et messieurs, nous avons tous les atouts pour réussir. J'ai confiance dans votre implication au service des citoyens. La réforme institutionnelle des Offices vous avait placé au cœur de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale. Aujourd'hui encore, le Gouvernement se tourne vers vous pour partager les objectifs d'un nouveau contrat. Je sais pouvoir compter sur vous.