PREMIER MINISTRE

Service Communication

Hôtel de Matignon, le 25 septembre 2014

Discours de Manuel VALLS, Premier ministre
au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
Lyon - Jeudi 25 septembre 2014

« Seul le prononcé fait foi, embargo jusqu'au prononcé »

Mesdames les ministres,
Monsieur le président de l'Union,
Mesdames, messieurs les parlementaires,
Monsieur le président du Conseil régional,
Monsieur le président du Conseil général,
Monsieur le maire,
Monsieur le préfet,
Monsieur le directeur général de la Caisse des dépôts,
Mesdames, messieurs,

Participer au congrès de l'Union sociale pour l'habitat, c'est prendre conscience des spécificités, et aussi de la complexité, du secteur du logement. C'est ici, plus que partout ailleurs, que l'on perçoit l'intensité des échanges entre organismes HLM, élus, professionnels de l'habitat … autant de partenaires qui agissent ensemble pour loger les Français.

Ce congrès, je le connaissais en tant que maire. Je suis heureux d'y participer en tant que Premier ministre. Mes fonctions ne sont plus les mêmes, mais je garde cette même conviction : le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, il faut donc s'y consacrer pleinement. Dès mon arrivée à Matignon, j'ai ainsi fait du logement une priorité.
Les particularités de ce secteur, vous les connaissez. Vous en êtes, toutes et tous, des spécialistes. Au-delà, vous êtes aussi, je le sais, des militants de la cause du logement pour tous.

Grâce à l'effort de la collectivité pour le logement social et l'accession sociale à la propriété, de nombreux Français peuvent, aujourd'hui, se loger de manière digne et financièrement abordable. Il faut s'en réjouir. Mais ne nous voilons pas la face. Pour d'autres, pour beaucoup trop de nos concitoyens, le coût du logement ne cesse de s'alourdir. Ils ont alors de très grandes difficultés à se loger. Je pense aux plus jeunes, aux plus pauvres, aux familles.
L'accès au logement doit être au cœur de notre combat pour l'égalité. Je l'ai réaffirmé, il y a une semaine, lors de mon discours de politique générale. J'avais également annoncé, quelques jours plus tôt, un plan de relance basé sur le renforcement de la construction.

Construire, c'est une obligation pour loger les Françaises et les Français. Notre pays est fort d'une démographie dynamique. A nous de l'accompagner !

Mais construire, c'est aussi une priorité économique, pour relancer un secteur moteur qui génère de nombreux emplois non délocalisables.

Construire, c'est ce que vous faites. Et, comme vous le savez, la contribution de l'Etat pour le logement social ne faiblit pas : montant des aides à la pierre, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans, exonération d'impôt sur les sociétés, taux de TVA à 5, 5%, accès privilégié aux ressources du livret A, ou encore part des aides au logement, APL et allocations logements, dont bénéficient les locataires HLM.

L'effort de la collectivité pour le logement social, ce sont 20 milliards d'euros. Les trois quart en sont supportés par l'Etat, mais les collectivités locales interviennent également, et de plus en plus. Comme le démontre le rapport de la Cour des comptes, ce sont dans les territoires où les aides à la pierre ont été déléguées que la production de logement est la plus dynamique.
Dans le même temps, l'indispensable participation des entreprises à l'effort de construction est préservée. L'accord en cours de discussion avec Action Logement la confortera.

Je sais que ces rencontres ont été fructueuses, et je veux profiter de cette clôture pour concentrer mon intervention sur trois messages.

1. La première des exigences : produire là où les besoins existent en participant au financement

Le premier, c'est qu'il faut produire des logements là où les besoins existent, en mobilisant notamment vos ressources propres.
La situation financière de la plupart des organismes que vous représentez est bonne, voire excellente. Peu de secteurs de notre économie peuvent afficher de tels résultats.

Vous tous, présidents, administrateurs, dirigeants et salariés, vous êtes les dépositaires d'un patrimoine construit grâce à l'argent des locataires, de l'Etat, des collectivités locales et des entreprises. Cela implique de l'exigence. Cela oblige à l'excellence.

La production de logements sociaux avait atteint 117 000 logements en 2013. Elle doit se poursuivre à des niveaux comparables pour les années à venir. L'année 2014 - année des élections municipales – sera certainement moins favorable. Mais je suis certain que, passé le temps de la réflexion, la plupart des maires agiront pour l'intérêt général, et reprendront les projets en cours. Les préfets iront à la rencontre de ceux qui peuvent encore hésiter.

Je veux le redire devant vous : les obligations prévues par la loi SRU, et renforcées par la loi DUFLOT en matière de construction de logements sociaux, seront respectées. J'y veillerai avec Sylvia PINEL. Les pénalités, multipliées par 5, seront appliquées dès le 1er janvier 2015. Nous sommes tous responsables de la mise en œuvre effective du droit au logement. C'est pourquoi, des consignes claires seront données aux préfets. Ils pourront délivrer des permis de construire en lieu et place des maires défaillants dès 2015.
Par ailleurs, j'ai présenté, le 29 août, les nouvelles mesures d'incitation fiscales prévues dans le plan de relance du logement. Elles sont, je le sais, attendues par tous les acteurs du secteur depuis de nombreuses années. Elles s'appliquent depuis le 1er septembre, pour accélérer la mise sur le marché de terrains privés.

En ce qui concerne le foncier public, j'ai constaté, comme vous, que sa mise à disposition n'allait pas suffisamment vite. Accélérer, c'est la mission de Thierry REPENTIN, bien connu de vous tous ici. En tant que président de la Commission nationale de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier, il aura pour priorité de dynamiser le processus en obtenant notamment de ma part les arbitrages nécessaires.

Toutes les conditions financières pour produire des logements sociaux sont donc réunies.

L'Etat ne pourra cependant faire plus. Mais ensemble, collectivités locales et organismes HLM, nous devons conjuguer nos efforts pour faire mieux.

*****

Je sais que cela n'a pas toujours été formulé aussi directement … mais il est clair que la production de logement doit reposer également sur la capacité d'autofinancement des organismes.

N'étant pas soumis à l'impôt et ne distribuant pas de dividendes, les organismes doivent réinvestir leurs résultats. Cette péréquation entre les immeubles déjà amortis – qui dégagent donc des bénéfices – et les autres à construire ou à réhabiliter est saine. Elle est même absolument nécessaire !

Ces principes doivent s'appliquer au sein de chaque organisme. Et ils trouvent leur traduction dans le mécanisme de mutualisation de vos ressources. Il va permettre de produire à partir de 2015, 5.000 logements par an à un niveau de loyers très social, dans le cadre du nouvel agenda HLM 2015-2018.

Construire, c'est une priorité. Mais ce patrimoine dont vous êtes les dépositaires doit aussi être entretenu, et amélioré.

2. Deuxième exigence : la gestion locative. Préserver le patrimoine et améliorer le cadre de vie des habitants

C'est le deuxième point que je veux évoquer, aujourd'hui.

Construire, c'est toujours une grande et belle aventure, l'expression d'une ambition. Tous les maires, ici, le confirmeront : l'inauguration d'un nouvel immeuble est toujours une émotion particulière. Mais le cœur de votre métier demeure la gestion locative. C'est souvent difficile, parfois ingrat. Mais c'est essentiel pour la qualité de vie des habitants. Cette gestion du quotidien doit être rigoureuse, et concilier niveau du service rendu et maîtrise des couts.

Dans l'agenda 2015-2018, vous prenez l'engagement de mutualiser vos fonds. Consacrer 250 millions d'euros par an à la rénovation de votre parc, voilà une excellente décision !

J'ai entendu vos remarques quant aux coûts de rénovation renchéris par la présence d'amiante dans les bâtiments. Le gouvernement entend vous apporter tout son soutien. Comme indiqué par la ministre du Logement, des prêts de la Caisse des dépôts seront mis en place aux mêmes conditions, très avantageuses, que l'éco-prêt pour la rénovation énergétique des bâtiments. Les territoires d'Outre-Mer en bénéficieront naturellement. Ces prêts pour le désamiantage doivent vous permettre d'accélérer les travaux de rénovation thermique. Par ailleurs, parce que la recherche est nécessaire pour améliorer la technique et réduire les coûts de désamiantage, une partie des reliquats du fonds de compensation des risques de l'assurance de la construction pourront y être consacrés.

La France, sous l'impulsion notamment de la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, s'engage pleinement dans la transition énergétique. Le projet de loi dont l'examen vient de débuter vous concerne très directement, notamment pour la

rénovation thermique des bâtiments, ou pour la construction de bâtiments à très faible consommation - ou à énergie positive. Le mouvement HLM est déjà sur la voie de l'excellence environnementale. Nous voulons vous encourager dans cette ambition !

*

Rénovation du parc, mais aussi adaptation au handicap et au vieillissement des habitants : ces impératifs sociaux s'imposent à vous, plus qu'à d'autres bailleurs. Car votre mission va bien au-delà du simple fait de loger.

Cette mission sociale, elle prend tout son sens dans les quartiers les plus en difficulté. Conformément aux engagements du Président de la République, un nouveau programme de renouvellement urbain sera engagé. Dès l'année prochaine, il sera concentré sur 200 quartiers de métropole et d'Outre-mer. Ce programme est doté de 5 milliards d'euros. Vous connaissez le contexte de nos finances publiques, vous mesurez donc l'ampleur de cet effort.

Pour améliorer la vie dans nos quartiers populaires, nous voulons aussi encourager l'accession sociale à la propriété. Et pour cela nous avons étendu la TVA à 5,5% dans les 1 300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette mesure sera intégrée dans le projet de loi de finances pour 2015. Elle s'appliquera selon une bande de 300 mètres autour des quartiers politique de la ville, pour encourager la mixité et la mobilité résidentielle.

*

Dans les quartiers, les attentes des locataires sont grandes, je le sais. Les principaux griefs, nous les connaissons tous : la qualité des relations locatives, la tranquillité, la salubrité, l'insonorisation des bâtiments, le dépannage des ascenseurs…

Toutes ces questions – souvent portées par des associations de locataires, dont je veux saluer le rôle – ont besoin de réponses concrètes et visibles. Des « chartes qualités » doivent être discutées localement avec les habitants, les élus locaux, les associations et les représentants de l'Etat. C'est d'ailleurs cette exigence accrue de qualité de service – et les charges qu'elle entraine – qui justifie, à mes yeux, le maintien d'un abattement de 30 % de la taxe foncière dans les 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Construire, entretenir, embellir, voilà les priorités. Mais elles doivent s'accompagner d'une fluidité des parcours résidentiels permettant aux personnes qui en ont le plus besoin d'accéder au parc social.
Encourager la mobilité, c'est le troisième message.

3. Troisième exigence : optimiser l'occupation du parc et favoriser la mobilité

En baisse depuis les années 2000, le taux de rotation du parc social est deux fois inférieur à celui constaté sur le marché locatif privé. Il est de l'ordre de 9%. Le calcul est rapide : c'est seulement 450 000 logements réofferts tous les ans.

Dans les zones tendues, le taux d'effort des locataires du parc social est deux fois inférieur à ceux du parc privé. Accéder à un logement social, c'est donc gagner en pouvoir d'achat. C'est parfois simplement échapper à la pauvreté. Ce peut être la condition pour reprendre un emploi.

Se maintenir dans un logement social, c'est un droit pour les familles à revenus modestes. Mais je veux le dire avec force : un logement social, ce ne peut être une rente de situation.

Dès lors, comment favoriser la mobilité dans le parc social ? Comment faire qu'un plus grand nombre de personne en bénéficie ? Comment connaitre les logements disponibles à Lyon quand on habite Amiens et que l'on doit déménager pour trouver un travail ?

Faut-il moderniser radicalement les attributions ? Faut-il augmenter le Supplément de Loyer de Solidarité ? Faut-il avoir des loyers en fonction des ressources des locataires ? Continuer à imposer des quotas ? Supprimer les contingents ? Remettre en cause le droit au maintien dans les lieux ? Inciter davantage à l'accession à la propriété ?

Beaucoup d'idées, de propositions circulent …
Je n'ai pas souhaité venir imposer des solutions toutes prêtes. Je vous demande de prendre la mesure des besoins et des réalités locales. Puis de vous concerter avec les représentants des locataires, les élus, les partenaires sociaux et plus globalement tous vos partenaires. Je vous réunirai d'ici la fin de l'année avec Sylvia PINEL, afin de recevoir vos propositions d'évolutions. La responsabilité est grande. Mais je compte sur vous.

De la même manière, il faut engager une réflexion sur l'accès à votre parc, pour les plus pauvres des demandeurs, comme le prévoit l'agenda 2015-2018. Il n'est pas nécessaire de le rappeler : les plafonds de loyers ne sont que des maxima. Je crois que la situation financière d'un certain nombre d'entre vous permet d'adapter les niveaux des loyers à la relocation pour renforcer l'accueil des plus pauvres. Ils doivent être le cœur de votre mission.

Je suis attaché à la vision généraliste du logement social, celle qui ouvre son accès à deux tiers des Français. Mais cela ne peut se faire que si l'accueil des plus modestes reste la priorité.

* *

Mesdames, messieurs,

Produire là où les besoins existent, en mobilisant notamment vos ressources propres ; préserver le patrimoine et améliorer le cadre de vie des habitants ; favoriser la mobilité dans le parc social : telles sont les trois priorités que je voulais vous fixer aujourd'hui.

Sortir de la crise du logement demande l'implication de tous les acteurs de ce secteur. Je connais votre dévouement et votre sens de l'intérêt général. J'attends donc de vous de l'audace, de l'imagination pour répondre à ce grand enjeu pour la France, et pour les Français. Et je ne doute pas un seul instant que vous saurez être à la hauteur de ces attentes.

Je vous remercie.