

Toulouse, 17 septembre 2009

Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat

Discours du Secrétaire d'Etat
au Logement et à l'Urbanisme

Benoist APPARU

Seul le prononcé fait foi

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

En préambule, j'aimerais me tourner vers votre Président.

Ce congrès est le grand rendez vous annuel de tous les acteurs du Logement.

C'est aussi une première pour nous deux aujourd'hui.

Je tiens à vous dire M. Repentin combien je suis impressionné tant par l'organisation, que par la richesse des échanges que vous avez eus tout au long de ces deux jours.

Cette occasion particulière nous permet de tracer les grandes orientations de la politique du Logement et de définir, ensemble, les priorités pour l'avenir.

Ce n'est pas à vous, Mesdames et Messieurs, que je vais apprendre que le Logement est aussi complexe que passionnant.

Complexe par ses enjeux économiques, sociaux, techniques et environnementaux.

Passionnant tout simplement parce qu'il concerne la vie de millions de Français.

Nos concitoyens attendent que nous bougions les lignes.

Que nous menions une politique audacieuse.

Que nous soyons côte à côte pour relever les défis.

Ma volonté est de construire un dialogue permanent avec vous, sur la base d'échange sans à priori et sans tabou. Expérimenter, innover, décider, partout l'audace doit être mise au service de l'action.

Notre objectif est de construire la ville de demain. Au regard des défis qui nous attendent, le Président de la République a voulu réunir Logement et Urbanisme au sein d'un grand Ministère d'Etat.

C'est pour moi la garantie d'une plus grande efficacité de l'action publique.

Je souhaite tout d'abord dresser un état des lieux.

Ce bilan, vous pouvez légitimement le revendiquer avec fierté, car il est le résultat de votre travail avec mes prédécesseurs, Jean-Louis Borloo, Marc-Philippe Daubresse et Christine Boutin.

En 2003, Jean-Louis BORLOO a lancé le programme national de rénovation urbaine, en créant un guichet financier unique à l'ANRU. Il a réussi à mobiliser des moyens considérables entre l'Etat, le 1% logement, la Caisse des dépôts, les collectivités territoriales et vous-mêmes.

Tout le monde reconnaît que ce programme est aujourd'hui un succès. Il permet d'ores et déjà de transformer nos grands quartiers d'habitat social, et donc nos villes, en profondeur. Je sais bien que l'application de ce programme a pu être critiquée sur certains points ; mais on ne peut réformer sans prendre de risques. Les générations à venir nous jugeront sur les résultats : grâce à une action conjointe sur le logement et l'urbanisme de ces quartiers, nous assurons un meilleur cadre de vie, nous redonnons de la dignité à près de quatre millions d'habitants.

Evoquons maintenant le plan de cohésion sociale et son volet logement. Jean-Louis Borloo avait l'intuition que seul un plan ambitieux de 500 000 nouveaux logements sociaux sur 5 ans permettrait de rattraper une partie de notre retard, après 10 ans de faible construction.

Les résultats sont là. Fin 2009, nous aurons dépassé les 500 000 logements sociaux financés pendant la durée de ce plan.

Le plan de relance voulu par le Président de la République est venu conforter cet effort. L'opération des 30 000 VEFA est un vrai succès et vous y avez très largement contribué. Cette opération a suscité un véritable partenariat entre secteur public et secteur privé.

Quant au programme supplémentaire de 25 000 logements sociaux sur 2 ans, il s'annonce comme une réussite.

Grâce à ces mesures, je peux vous confirmer que nous devrions atteindre en 2009, 125 000 logements financés. Il s'agit d'une hausse de près de 20% par rapport à 2008, ce qui est un nouveau record après plusieurs années de croissance continue.

Je tiens à le souligner, cette augmentation n'est pas due à celle des prêts locatifs sociaux mais à l'augmentation des logements les plus sociaux, les PLUS qui augmentent de 20%, et les PLAI de 30%.

Les organismes d'HLM ont parfaitement joué leur rôle contra-cyclique, en faisant bénéficier les habitants les plus modestes de nouveaux logements de qualité.

Au total, par rapport à 2000, le nombre de logements sociaux financés au cours de l'année aura ainsi été multiplié par trois.

Financer c'est bien, mais ce qui importe c'est la mise en service des logements. C'est pourquoi, je vais demander au Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable de conduire une mission sur les délais de réalisation des opérations, de la conception du projet à l'arrivée des premiers locataires.

Qu'il s'agisse du programme de rénovation urbaine, du plan de cohésion sociale, du plan de relance, à chaque fois, vous avez été « présents ».

Votre mobilisation n'a jamais faibli.

Jean-Louis Borloo l'a rappelé, votre parole donnée n'a jamais fait défaut.

Cet effort considérable, vous l'avez mené tout en vous réformant. Toutes les familles de votre Union ont vu leurs statuts évoluer : sociétés anonymes, coopératives, sociétés anonymes de crédit immobilier devenues SACICAP, offices publics. Pour ces derniers, tous les décrets n'ont pas encore été pris, mais soyez assurés que j'assurerai la continuité de l'Etat pour mener à bien cette réforme avec vous.

Je me dois d'évoquer la loi du 25 mars 2009. Je sais qu'elle a donné lieu à des débats nourris au sein de votre mouvement et, bien sûr, au Parlement. Maintenant que le législateur a adopté ce texte, il nous appartient de sortir rapidement les décrets d'application. Je serai vigilant sur ce point, mais sans jamais perdre de vue la nécessité d'une concertation approfondie avec vos représentants.

Tournons nous maintenant vers l'avenir.

La force d'une organisation se juge à sa capacité d'adaptation.

Vous avez fait face ces dernières années à des défis importants. Je souhaite continuer avec vous dans cette voie à partir de quelques orientations concrètes qui me semblent être les priorités de demain.

Ces priorités, quelles sont-elles ?

- D'abord construire, là où il faut, davantage de logements,
- C'est ensuite adapter l'organisation et la stratégie du Monde HLM à cet objectif,
- C'est enfin mettre la personne au cœur de la politique de logement.

Construire, là où il faut, davantage de logements, c'est tenir compte de l'inégalité des besoins selon les territoires.

Le gouvernement vient de prendre en compte ce manque d'équité en ciblant le dispositif Scellier sur les zones les plus tendues. Cela ne s'est pas fait sans quelques difficultés de la part des élus locaux. Mais nous n'avions pas le droit de gaspiller des fonds publics pour construire des logements là où le marché n'existe pas et s'il faut aller plus loin je le ferai d'ici la fin de l'année.

S'agissant du logement social, je crois que nous sommes deux, Monsieur le Président Repentin, à partager le constat qu'après le fort rattrapage du plan de cohésion sociale, certaines régions n'ont plus autant besoin de construire alors que d'autres sont encore en forte pénurie de logements sociaux.

J'observe ainsi que 75% des logements sociaux sont construits dans des zones ayant peu ou pas de besoins locatifs, et 25% seulement le sont dans des zones tendues. Cette situation est inacceptable.

Quelle est l'efficacité d'une telle politique ? Comment expliquer à nos concitoyens qu'on ne peut pas construire davantage là où les besoins sont les plus forts ? Est-ce là une gestion équitable des moyens ?

Il ne faut plus construire, là où les besoins sont déjà satisfaits, là où les loyers de sortie des logements HLM sont plus ou moins égaux aux loyers du marché. En revanche, il faut orienter nos financements sur les zones les plus tendues, là où les ménages à revenus modestes ne peuvent pas payer les loyers de marché, là où les listes d'attente s'allongent. Il faut inverser la tendance et aboutir, à terme, à 75% de logements sociaux construits dans les zones tendues.

Ces territoires, vous les connaissez, ce sont ceux de la zone littorale où la croissance démographique est la plus forte, en particulier sur l'arc méditerranéen, sur les métropoles à fort développement économique, notamment le Grand Paris où le Président de la République a fixé un objectif annuel de 70 000 logements nouveaux, contre 40 000 actuellement.

Comment ne pas évoquer, à ce stade, les communes de l'article 55 ? Il faut aider les maires qui le veulent à construire plus de logements sociaux. Mais je vous assure de ma détermination à appliquer rigoureusement la loi à l'égard des communes qui ne veulent pas remplir leurs obligations.

Je n'oublie pas, enfin, les besoins très importants de l'outre-mer dont la politique du logement relève de ma collègue, Marie-Luce Penchard, qui était parmi vous mardi dernier.

Face à ce nouvel enjeu de la territorialisation, de quels moyens disposons-nous ?

Les aides à la pierre sont un levier essentiel pour engager une territorialisation de la politique du logement. Il faut réorienter celles-ci vers les territoires à forts enjeux, là où les besoins en logements se font cruellement sentir.

Nous devons, dès lors, utiliser pleinement les programmes locaux de l'habitat qui nous indiquent les besoins de construction sur les différents territoires, en prenant en compte les politiques globales menées par les villes pour requalifier leurs centres anciens ou créer de nouveaux quartiers durables.

Nous devons aussi engager les discussions avec les délégataires de compétences, agglomérations et départements, qui regroupent la moitié de nos financements d'aides à la pierre.

L'urbanisme est un autre moyen. C'est un élément clé pour la construction de logements sociaux. Si nous voulons construire davantage sur les territoires les plus tendus, il faut disposer d'un foncier constructible et abordable. Cela passe par la volonté politique des élus et la concertation avec les habitants, souvent enclins à refuser de nouveaux programmes de construction dans leur voisinage.

Cela passe aussi par une meilleure identification du foncier disponible et constructible, en densifiant quand cela est possible. Ce travail d'identification doit être conduit dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.

Mon ambition est de vous aider dans cette tâche. Les différentes lois qui vont être discutées au Parlement vont contribuer d'une part à la simplification du droit de l'urbanisme, d'autre part à une meilleure adaptation de ce droit à la diversité des enjeux locaux.

La loi Grenelle 2 prévoit ainsi une habilitation législative pour prendre par ordonnances des dispositions de simplification du code de l'urbanisme. La proposition de loi de M. WARSMANN prévoit, par ailleurs, de réformer le droit de préemption urbain.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, la question de la construction de logements ne peut pas se résumer à une question budgétaire.

Le budget 2010 sera présenté par le gouvernement le 30 septembre prochain. Ce n'est donc pas aujourd'hui que je vous ferai des annonces.

Je voudrais simplement vous dire que le gouvernement de François Fillon reste attentif à ce que vous disposiez de moyens pour construire là où c'est nécessaire, ***et vous rappeler que le Plan de relance est prévu pour deux ans.***

C'est d'ailleurs à la demande du Gouvernement que les partenaires sociaux du 1% Logement, dont je salue l'action, ont accepté de porter l'enveloppe de subvention au Logement social de 225 millions d'euros à 300 millions, soit une augmentation de 33%.

Par ailleurs, je voudrais que l'on sorte du paradigme qui consiste à limiter les aides de l'Etat au logement social, aux seules aides à la pierre.

N'oublions pas que les aides à la personne dont bénéficient plus de 2 millions de locataires du parc social représentent 15 milliards d'Euros chaque année. L'indexation des aides, qui a été obtenue grâce à Jean-Louis Borloo, est une mesure majeure qui était attendue depuis longtemps.

N'oublions pas que vous bénéficiez d'aides fiscales, telles que la TVA à 5,5 %, qui représente 860 millions d'euros pour 2009, ou encore l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans, qui a été prolongée au-delà du plan de cohésion sociale.

Cette aide représente cette année plus de 150 millions d'euros.

La compensation intégrale de la TFPB pour les communes, maintenue elle aussi, est une puissante incitation à accueillir des logements sociaux sur leur territoire.

Enfin, je rappelle que les prêts à taux réduit ont aussi un coût pour l'Etat.

Ainsi, en 2008, l'ensemble des aides au logement social et à leurs locataires s'élevaient à plus de 8 milliards d'euros. Les aides à la pierre, qui focalisent toutes les attentions, représentent à peine 8% des aides de l'Etat au logement social et à ses occupants.

Au-delà de ces moyens, il vous appartient de mobiliser les ressources provenant de la vente de logement à leurs occupants. Votre mouvement s'est engagé sur un niveau de mises en vente au niveau national dont l'objectif est bien évidemment de satisfaire l'aspiration légitime de nombreux de vos locataires de devenir propriétaires de leur logement. Mais c'est aussi une ressource nouvelle qui doit servir de levier à la construction. Un logement vendu permet ainsi de financer deux logements.

Je ne nie pas que le financement doive être mis en rapport avec les coûts. Or, en France, le coût de la construction de logement est plus élevé que dans le reste de l'Europe. Je ne veux pas me satisfaire de cette situation.

Une baisse du coût de construction de 5% a une conséquence beaucoup plus massive sur le plan de financement d'une opération, qu'une hausse de 5% des aides à la pierre.

Vous m'avez interrogé, Monsieur le Président, sur les crédits de réhabilitation, les PALULOS. Je connais l'attachement du monde HLM à cet outil.

Pour les aides à la pierre, notre priorité reste la construction neuve. Si, à ce jour, certaines régions n'ont pas réalisés leurs objectifs, d'autres font état de besoins. C'est pourquoi nous privilégierons les redéploiements entre régions.

Nous disposons par ailleurs aujourd'hui, avec les prêts à 1,9% destinés à financer l'amélioration des performances de 100 000 logements classés en catégorie E, F et G, de véritables PALULOS VERTES. Je vous demande de les consommer d'ici à la fin 2010, parce qu'aujourd'hui votre demande est encore trop faible.

Jean-Louis BORLOO vous a exprimé dans son message d'introduction sa volonté de mettre en œuvre un programme complémentaire permettant de traiter également des logements classés en Catégorie D

La conjonction de plusieurs dispositifs va permettre d'engager rapidement ce programme : les crédits du FEDER pour la réhabilitation énergétique, les aides apportées par la Fédération française du bâtiment, et je vous l'annonce, la possibilité qui sera prévue par amendement au projet de loi Grenelle 2, déposé par le Président REPENTIN, de bénéficier de certificats d'économie d'énergie.

Mais il faut aussi que nous discussions des priorités retenues dans ce programme complémentaire.

Tout d'abord, il ne doit pas remettre en cause la priorité absolue au programme de traitement des logements E, F et G. Ensuite, on ne peut se contenter, après travaux de passer les logements de D en C : il faut un véritable saut énergétique.

Il faudra enfin privilégier les ensembles de logements dans lesquels les populations subissent plus fortement le poids des charges d'énergie.

Le président Repentin m'a fait part de ses interrogations sur le photovoltaïque : un organisme bailleur peut-il produire de l'électricité et la vendre au tarif préférentiel fixé par le Gouvernement, dans la mesure où cette activité ne figure pas explicitement dans les missions des organismes fixées dans le code ?

Nous pensons qu'il n'y a pas a priori de difficulté juridique. Mais cela va encore mieux en l'explicitant dans la loi. C'est pourquoi le Gouvernement accueillera favorablement un amendement - par exemple présenté par le président Repentin - qui autorise explicitement les bailleurs, et d'une manière générale tout propriétaire d'un bâtiment, à installer des panneaux photovoltaïque.

De la sorte il n'y aura plus d'obstacle à la mise en oeuvre d'un programme massif d'équipement des logements sociaux de panneaux photovoltaïques, tel que suggéré par Jean-Louis Borloo lors de son intervention mardi matin.

Notre deuxième priorité doit être de tirer les conséquences d'une meilleure territorialisation sur l'organisation et la stratégie du Monde Hlm.

Vous avez fait jusqu'à présent largement la preuve de votre capacité à vous adapter et à innover, si bien que dans certains domaines, le secteur social fait aujourd'hui référence.

La mutation du tissu des organismes fait partie de cette mutation et je souhaite que nous poursuivions ensemble la réflexion sur ce sujet.

Est-on véritablement efficace lorsque l'on est parfois plus de cinq organismes à posséder des logements sur le même territoire ?

Est-on véritablement efficace quand on est plusieurs à vouloir construire un programme de logements sociaux sur le même terrain ?

Peut-on avoir le même niveau d'efficacité, que l'on gère 2 000 logements ou 30 000 ?

Je ne le pense pas.

Il est donc nécessaire de revoir le tissu des organismes HLM et de chercher à rationaliser le niveau d'implantation des bailleurs sociaux. Mais croyez bien que pour moi, restructurer des organismes n'a aucun sens en tant que tel, sans prendre en compte la diversité des territoires.

Cette évolution est nécessaire pour répondre à un double enjeu :

- accompagner la territorialisation vers les territoires où se concentrent les besoins,
- mais aussi, assurer l'adaptation et l'entretien du parc existant là où ne nous construisons plus, afin de maintenir son attractivité.

Il ne faut écarter, de ce point de vue, aucune piste.

La coopération entre organismes est l'une d'elles et je suis prêt à examiner avec vous de nouvelles formules, comme le souhaitent les offices.

Coopérer, c'est inciter les organismes de taille modeste à mettre leurs moyens en commun, à créer des structures de maîtrise d'ouvrage communes, pour se rapprocher d'une taille suffisante permettant avoir les moyens de mener une vraie politique d'entretien et d'amélioration de leur parc.

Coopérer, c'est développer la mise en commun de la gestion de plusieurs parcs de logements locatifs sociaux qui se trouvent dans le même quartier. Certaines initiatives existent, qui pourraient être développées.

Inspirons nous des expérimentations qui ont été menées pour étendre ces bonnes pratiques.

Au sein des différentes familles Hlm, les offices sont très profondément liés aux collectivités territoriales. Je souhaite que leur mission soit renforcée dans le domaine de la solidarité de proximité, et que les collectivités territoriales prennent toute leur responsabilité dans cette évolution. Nous savons que des évolutions importantes se préparent à travers la réforme des collectivités territoriales. Elles ne seront sans doute pas sans conséquence sur la structuration des organismes, et nous devons y être ensemble attentifs.

L'enjeu de territorialisation, qui caractérisera plus fortement demain la politique du logement social, devra quant à lui nous inciter à réfléchir à la structuration des sociétés anonymes. Nous n'avons pas, je pense, tiré toutes les conséquences de la réforme de 2003. Je souhaite voir, avec les dirigeants des organismes et les actionnaires, comment constituer ou conforter des groupes d'envergure interrégionale qui puissent intervenir plus efficacement sur les territoires grâce à une véritable mutualisation financière interne.

Comprenez-moi. Aucun schéma n'est figé. Ce que je souhaite, c'est que des expérimentations soient dès à présent engagées et que là encore, nous puissions travailler ensemble. A très court terme, je souhaite également m'employer à lever les freins juridiques qui pèsent sur le fonctionnement des groupes.

Des avancées majeures ont été réalisées ces dernières années afin de favoriser l'émergence de politiques locales de l'Habitat structurées et fortes. Le développement des délégations des aides à la pierre, l'élaboration de programmes locaux de l'Habitat et, dernièrement, leur fusion avec les plans locaux d'urbanisme intercommunaux y participent.

Tous ces outils font de vous des acteurs essentiels des politiques locales de l'Habitat.

Vous seuls, possédez une connaissance fine des territoires. Grâce à vos agences territoriales, au contact permanent des locataires et des demandeurs de

logements sociaux, vous partagez avec les élus locaux une perception unique de l'état de la population française.

Vous avez su également tisser les liens de confiance réciproque avec tous les autres acteurs du logement : les élus, mais aussi les services de l'Etat, les collecteurs associés d'Action logement et les associations qui œuvrent dans le domaine du logement des défavorisés.

Cette connaissance, ces liens, sont autant d'atouts pour améliorer l'efficacité des politiques locales de l'Habitat.

C'est pourquoi les conventions d'utilité sociale ont à mes yeux une importance stratégique. Ces conventions ont été conçues pour être de véritables contrats de service public passés entre l'Etat, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux. Elles ne sont donc pas le moyen de contrôler d'une façon tatillonne les organismes mais au contraire de réaffirmer votre mission de service public et d'en suivre conjointement l'application sur le terrain,

avec les collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat.

Ces conventions porteront sur la production de logements neufs, la gestion locative et la politique d'attributions, l'entretien du parc de logements et sa réhabilitation et la politique de vente aux locataires. Elles devront se traduire à terme par une remise à plat des loyers, pour introduire plus d'équité au sein du parc social.

Elles devront prendre en compte la qualité de service, pour répondre notamment au besoin de sécurité et de lien social des habitants, particulièrement prégnant dans les quartiers les plus sensibles.

Un travail fructueux a été mené entre vous et les services de l'Etat. L'architecture globale des conventions d'utilité sociale est aujourd'hui stabilisée et le projet de

décret sera transmis dans les prochaines semaines au Conseil d'Etat.

Je souhaite que ces conventions, dans leur négociation comme dans leur application, ne se transforment pas en une usine à gaz mais soient un instrument simple et efficace. Je veillerai donc à la mise en place d'objectifs et d'indicateurs limités, clairs et mobilisateurs.

Je souhaite que l'année prochaine, lorsque nous nous retrouverons, nous puissions nous féliciter de la finalisation d'une majorité de ces conventions et que celles-ci nous permettent de conduire, au plan local, une politique de l'Habitat ambitieuse, harmonieuse et partagée.

Je saisis cette occasion pour vous dire que j'ai entendu votre demande concernant le report d'un an de l'application du barème national du SLS pour les organismes qui ont décidé de négocier un barème local dans le cadre du conventionnement global. Un décret permettant à ces bailleurs sociaux de pouvoir appliquer

l'ancien surloyer jusqu'à la signature des conventions d'utilité sociale sera présenté au conseil d'Etat dans les prochains jours.

Soyez assurés que j'aurai autant d'exigences vis-à-vis du parc privé que du parc social.

C'est la raison pour laquelle, je suis un partisan inconditionnel du « verdissement » progressif des aides au logement, y compris du crédit d'impôt TEPA.

Les moyens financiers de l'Etat doivent être employés pour favoriser des actions vertueuses. Il faut que les aides à la construction favorisent fortement l'acquisition de logements basse consommation, car en 2012, cette norme sera généralisée. Certains de nos outils fiscaux seront à terme ajustés pour cibler progressivement sur l'objectif « Grenelle ».

Une saine allocation des moyens de l'Etat doublée d'une forte politique incitative permettra d'anticiper les évolutions de la réglementation afin de réduire plus

rapidement les surcoûts à la construction dus à la mise en œuvre de ces futures réglementations.

C'est un soutien manifeste à l'activité, à l'emploi, dans le secteur clé du bâtiment.

J'attends des résultats décisifs de ces mesures. C'est pourquoi, je veux être particulièrement vigilant sur les moyens d'assurer le respect, par les opérateurs privés, des normes environnementales. Il n'est pas acceptable, comme l'ont montré certaines opérations privées rachetées par les bailleurs sociaux, que des promoteurs s'affranchissent de ces normes.

Pour revenir au parc social, je sais que sur tous ces sujets, les technologies se mettent en place et que chaque organisme est en phase d'expérimentation. Je suis persuadé qu'il faut laisser l'innovation produire ses effets et s'en tenir à une réglementation sur les objectifs et non sur les modalités.

La dernière orientation que je souhaite aborder c'est la priorité absolue à la personne et à ses besoins, qui doit être replacée au cœur de notre politique du logement social. Le parc social doit bien sûr accueillir prioritairement les plus défavorisés. Mais il doit permettre aussi aux jeunes actifs d'y commencer leur parcours résidentiel.

Nous sommes passés, au cours de cette dernière décennie, d'une politique du logement globale à une politique de l'habitat définie au niveau des bassins de vie.

Nous devons désormais, ensemble, prendre en compte les besoins et les aspirations de nos concitoyens.

Aux questions : combien construire et où construire ; nous devons ajouter celles-ci : pour qui construire ? Comment construire ?

De nouvelles problématiques s'offrent à nous.

Elles résultent d'évolutions de fond de notre société. La population française vieillit. Depuis presque 20 ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans. L'évolution des modes de vie influe sur la taille des ménages qui diminue, elle renforce la demande de logement en provenance des jeunes.

Elles sont à l'image d'une société qui a soif de justice, de valeurs – je pense à l'accessibilité aux personnes handicapées, domaine dans lequel la France s'est dotée d'objectifs très ambitieux. Je pense au droit au logement opposable. Les plus fragiles requièrent toute notre attention.

La pression sociale est grandissante. Elle s'exprime aussi à travers le besoin de sécurité, notamment dans les quartiers les plus fragiles. La présence des gardiens, dont je salue le travail quotidien, est indispensable.

Sa vocation sociale place le monde Hlm à la croisée des difficultés que connaît notre société.

Répondre au mieux à ces besoins nécessite de mieux les identifier. Or, la **connaissance de la demande de logement reste encore insuffisante** sur de nombreux territoires malgré l'existence d'observatoires mis en place avec le concours des bailleurs sociaux et des collectivités locales. Cette connaissance est pourtant indispensable. Elle doit servir à orienter la programmation des logements sociaux neufs et l'adaptation du parc existant, mais aussi à définir la place de cette offre au sein des politiques locales de l'habitat.

C'est une des vertus des fichiers partagés ou des fichiers uniques de la demande de logement social, développés depuis longtemps sur certains territoires, sur lesquelles je reviendrai.

Quels types de logements devons-nous imaginer pour répondre à ces nouveaux enjeux sociaux ?

Un certain nombre de bailleurs sociaux se sont déjà engagés dans le défi de l'adaptation de l'habitat au vieillissement. Ces initiatives ont un caractère exemplaire. J'entends que nous puissions les promouvoir.

Favoriser le logement intergénérationnel peut être un des moyens d'accompagner le vieillissement. La loi du 25 mars 2009 la sous - location dans le parc social. Je souhaite que les organismes se saisissent de cette opportunité. Nous nous emploierons parallèlement à sécuriser les règles juridiques et fiscales pour en faciliter le développement. C'est en effet une solution possible pour le logement pour des jeunes.

La possibilité de colocation entre étudiants dans le parc social a également été introduite.

Je souhaite que le parc social s'engage sur cette mesure pour voir concrètement comment elle peut être mise en œuvre en relation avec les universités. J'ai évoqué récemment ce sujet avec Valérie Péresse.

Répondre aux besoins des jeunes, c'est aussi mieux adapter notre offre de logements sociaux. Sur certains territoires, nous manquons en effet cruellement de petits logements. Les bailleurs orientent encore trop souvent la production vers le logement « standard » (T3 ou T4). Cette insuffisance pèse sur l'accès au logement social des jeunes ou des personnes isolées que l'on retrouve en proportion importante parmi les demandeurs DALO ou les sortants de structures d'hébergement. Nous manquons également de grands logements, ce qui conduit au maintien en structures d'hébergement de familles nombreuses.

Cette inadaptation de la production n'est pas sans effet sur la solvabilité de certains ménages. Ce n'est pas acceptable.

J'en viens à la question de l'accès au logement.

Un constat tout d'abord : alors que dans de nombreux domaines, l'accès des usagers au service public s'est traduit par des simplifications, le parcours du demandeur de logement social est un vrai parcours du combattant : absence de dossier unique de la demande de logement, gestion de la demande locative éclatée entre de multiples bailleurs... Cette situation n'est pas satisfaisante !

L'unification des formulaires de demande de logement et de numéro unique, prévue par l'article 117 de la loi « Boutin », doit être mis en place rapidement. C'est un premier pas. Nous devons imaginer de nouveaux outils : pourquoi ne pas permettre demain au demandeur de suivre l'avancée de sa demande directement sur internet ?

Je souhaite en effet introduire un principe de transparence dans la demande locative. L'attribution de logements sociaux souffre d'un manque de lisibilité qui est mal vécu par nos concitoyens.

Les bailleurs sociaux ont été à l'initiative en Loire-Atlantique d'un système de **gestion partagée de la demande locative**. Opérationnel à l'échelle de la région Pays de Loire, et bientôt en Bretagne, ce système est considéré comme exemplaire. Là comme ailleurs, les bailleurs sociaux ont été moteurs. Je sais que nombre d'entre vous sont engagées aujourd'hui dans de telles initiatives. Je souhaite qu'elles débouchent rapidement, en lien avec l'ensemble des réservataires.

Nous y gagnerons en simplification des démarches pour le demandeur, en connaissance très fine de la demande et en transparence des attributions.

Ce chantier est très lié à un autre : comment améliorer la transparence des attributions en faveur des publics prioritaires et **rendre pleinement effective la priorité d'accès au logement social, inscrite dans la loi.**

Nous devons travailler ensemble, bailleurs sociaux et réservataires, à la définition de critères formalisés et partagés d'examen des candidatures prioritaires, sur chaque territoire. La mise en œuvre du DALO révèle en effet certaines situations de ménages pourtant prioritaires au titre du PDALPD et de l'accord collectif départemental, qui sont en attente de logement social depuis de 6 ou 7 ans ! Ce n'est pas acceptable.

Notre système d'attribution, qui met en jeu de multiples réservataires, n'est pas adapté aux impératifs de relogement des personnes les plus défavorisées, qui ont souvent besoin de solutions sur mesure.

Dans l'attente de trouver un meilleur système, il nous faut l'optimiser.

Ponctuellement, ou de manière plus organisée, des pratiques d'échanges ou de mutualisation des contingents se sont mises en place. Nous devons travailler ensemble à les systématiser.

Ces pratiques sont aussi un moyen de favoriser la mobilité au sein du parc hlm : une partie non négligeable de la demande de logement social (30 à 40 %) résulte d'un souhait de mobilité. C'est donc un outil essentiel sur lequel je souhaite que vous vous engagiez. Je m'emploierai pour ma part à mettre en œuvre les outils prévus par le législateur.

Il nous faut trouver des solutions pour favoriser l'accès au logement social. Cela passe par la maîtrise des loyers et des charges.

C'est, il me semble, du bon sens que de rétablir de l'équité dans le logement social.

L'amélioration de la performance énergétique est une de celles - là. Le développement durable ne doit pas être vécu comme une contrainte mais au contraire comme une opportunité pour améliorer le service aux locataires. Je pense profondément qu'il s'inscrit dans la vocation sociale des organismes Hlm.

Certaines opérations de relogement au titre de l'ANRU montrent que, contrairement à ce qu'on aurait pu penser, les locataires ont été gagnants en termes de niveau de quittance.

En matière de politique de loyers, la loi prévoit la possibilité d'expérimenter un loyer dit « progressif » dans certains segments du parc Hlm pour faciliter l'accessibilité aux publics les plus modestes. Nous devons en tirer des enseignements pour repenser une politique des loyers actuellement complexe et inégalitaire en matière de taux d'effort.

Dans les zones les plus tendues, le premier obstacle à l'accès au parc social pour les plus modestes reste un problème de stock.

Dans l'attente de la mise en service des nouveaux logements sociaux que nous avons financés, nous avons besoin de trouver dans ces territoires des solutions immédiates de relogement pour mettre en œuvre le droit opposable au logement et assurer le relogement des sortants d'hébergement.

L'une des réponses est le parc privé. C'est l'objectif du programme d'intermédiation locative lancé cette année et qui a déjà permis d'opérer 480 relogements en Ile-de-France.

L'acquisition de logements dans le diffus pour les transformer en logements d'insertion en partenariat avec les associations, l'usufruit locatif social...toutes ces réponses concourent à la production d'une offre complémentaire, temporaire, qui ne pourra se développer de manière significative qu'avec votre implication sans réserve.

Le logement social, qui est un service public, peut et doit donc prendre différentes formes, porteuses d'évolution de vos métiers mais aussi porteuses de davantage de mixité sociale. C'est à cette condition que nous parviendrons à mieux concilier les objectifs issus de la rénovation urbaine et les impératifs du DALO.

Je veux à cet égard souligner aussi le fait que votre engagement dans l'accession sociale est pour moi un point extrêmement positif. La connaissance que vous avez des populations fragiles vous rend mieux à même d'accompagner au mieux les primo accédants.

Je souhaite enfin que s'intensifient les partenariats déjà engagés par certains d'entre vous avec les associations qui œuvrent sur le champ de l'exclusion.

Organismes Hlm et associations gestionnaires de centres d'hébergement sont deux mondes qui très souvent s'ignorent, au point que chacun a parfois sa propre conception de la capacité d'un ménage à accéder au logement. C'est à mon sens un point de blocage

essentiel pour l'accès au parc social des sortants de CHRS. Dans chaque département, des cadres de partenariats doivent se construire, fondés sur une réciprocité : un engagement des bailleurs à accueillir prioritairement ce public, un accompagnement des associations à le préparer à accéder au logement et à le suivre si nécessaire dans les mois qui suivent le relogement.

Des partenariats doivent également se développer pour la réalisation des investissements en termes d'hébergement comme de logement adapté. Nous souhaitons poursuivre le développement des maisons-relais/ pensions de famille. Ces projets ne parviendront à se concrétiser que si des professionnels comme vous s'engagent, aux côtés des associations qui sont souvent dépourvues face à la complexité de la maîtrise d'ouvrage de tels projets.

Voilà, Mesdames et Messieurs, il m'appartient désormais de conclure.

Les lignes, les perspectives d'avenir que nous venons de tracer avec votre président sont nombreuses.

Elles nous engagent à trouver des réponses au plus près des attentes de nos concitoyens. C'est la mission que m'a confiée le Président de la République sous l'autorité du Premier Ministre.

Ma mission, c'est construire là où c'est utile. Les besoins des Français en logement sont trop importants : il y a urgence à mieux répartir et gérer nos moyens.

Ma mission, c'est consentir à être moins égalitaire pour être plus équitable.

Et ma mission, c'est que nous en tirions les conséquences en termes stratégiques et opérationnels.

Ma mission, c'est de placer la personne au cœur du logement social.

Pour cela, mesdames et messieurs, n'hésitons pas ensemble à bouger les lignes.

Je ne doute pas de l'envie du monde HLM d'être une nouvelle fois au rendez-vous, comme en témoigne votre volonté d'organiser les états généraux du Logement.

Je me tourne une nouvelle fois vers vous, Monsieur le Président, car j'ai un souhait.

J'aimerais que ces états généraux puissent être un moyen de poser toutes les questions et de tester toutes les solutions. La condition de leur succès dépend de votre volonté à poser les problèmes sans tabou.

Dans cet esprit, je suis prêt avec le Conseil National de l'Habitat à vous accompagner.

Comme vous le savez, j'ai engagé depuis quelques jours un tour de France des capitales régionales pour échanger avec tous les acteurs locaux et mobiliser les services de l'Etat autour de nos grandes priorités.

Je vous remercie.