



Service Communication

Hôtel de Matignon, le 26 septembre 2014

**Discours de Manuel VALLS, Premier ministre,
Clôture du Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat
à Lyon,
Jeudi 25 septembre 2014**

Mesdames les Ministres, chères Sylvia PINEL et Myriam EL KHOMRI,

Messieurs les Ministres et Madame la Ministre,

Monsieur le Président de l'Union, cher Jean-Louis DUMONT,

Mesdames et Messieurs les Parlementaires,

Monsieur le Sénateur-Maire,

Monsieur le Président du Conseil régional,

Madame la Présidente du Conseil général,

Monsieur le Maire,

Monsieur le Préfet,

Mesdames et Messieurs,

Je suis ici avec vous, malgré les circonstances dramatiques qui touchent notre pays. Il ne pouvait pas en être autrement pour ce qui me concerne.

D'abord par respect à l'égard de l'engagement que j'avais pris en répondant favorablement à votre invitation. Ensuite car face aux menaces, à la terreur, à l'horreur – et nous pensons tous évidemment à notre compatriote Hervé GOURDEL – faire front, se rassembler est la meilleure réponse.

Au fond, exprimer cette volonté de faire face, dire que la France n'a pas peur, rappeler ses valeurs universelles – celles de la République – est la meilleure réponse à la barbarie. Le dire ici, avec vous et ensemble, c'est la meilleure réponse que nous pouvions apporter, nous Français, et nous, Républicains.

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 et de ses défis. C'est ici 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. Cette intensité a permis un Congrès de travail, dynamique, exigeant et optimiste.

Ce Congrès, je l'ai connu en tant que maire, et 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 se consacrer pleinement à cette préoccupation. Et dès mon arrivée à Matignon, avec Sylvia PINEL, nous avons fait du logement une priorité.

Les particularités de ce secteur, vous les connaissez mieux que quiconque. Vous en êtes toutes et tous des spécialistes. Et au-delà, vous êtes aussi – et je crois que c’est encore plus important – des militants de la cause du logement pour tous.

Grâce à l’effort de la collectivité nationale pour le logement social et l’accession sociale à la propriété, de nombreux Français peuvent se loger de manière digne et financièrement abordable. Et il faut évidemment s’en féliciter. Mais ne nous voilons pas la face : pour d’autres, pour beaucoup trop de nos concitoyens encore, le coût du logement ne cesse de s’alourdir. Ils ont alors de très grandes difficultés à se loger. Je pense bien sûr aux plus jeunes, mais aussi aux plus pauvres, ou tout simplement 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 encore lors de mon discours de politique générale devant le Parlement. 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 - c’est l’un de ses atouts - est fort d’une démographie dynamique, positive. A nous donc de l’accompagner.

Mais construire, c’est aussi une priorité économique, pour relancer un secteur moteur, pour investir dans un secteur qui génère de nombreux emplois non-délocalisables. La faiblesse ou la force de ce secteur joue un rôle essentiel pour la croissance. Les pays qui, aujourd’hui, ont retrouvé une croissance – je pense aux Etats-Unis d’Amérique dans un contexte différent, bien sûr, du nôtre – le font en général grâce au secteur du logement, à la construction, à l’investissement. Et les pays qui connaissent une trop faible croissance, et c’est notre cas, le font souvent parce qu’il y a une crise dans la construction.

Nous ne pouvons pas laisser perdurer cette situation. Je sais combien vous vous impliquez pour recréer un mouvement positif. C’est important pour se loger. C’est important pour l’économie de notre pays. C’est important pour l’emploi de toutes les entreprises du secteur qui participent à cet effort économique.

Construire, c’est ce que vous faites. Et comme vous le savez, la contribution de l’Etat pour le logement social ne peut pas faiblir : montant des aides à la pierre, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant vingt-cinq ans, exonération d’impôt sur les sociétés, taux de TVA à 5,5 %, accès privilégié aux ressources du Livret A, ou encore par des aides au logement, APL et Allocations logement dont bénéficient vos locataires...

L’effort de la collectivité pour le logement social représente 20 milliards d’euros. Les trois quarts 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 logements est la plus dynamique. Avec le sénateur-maire de Lyon, nous avons souvent évoqué ces questions.

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 le confortera.

Je sais que ce Congrès, ces rencontres, ont été fructueuses. Je veux donc profiter de cette clôture pour concentrer mon intervention sur 3 messages.

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 ; elle s'est améliorée, elle est même 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. Et les préfets iront à la rencontre de ceux qui peuvent encore hésiter.

Je veux le redire devant vous, une nouvelle fois, les obligations prévues par la loi SRU et renforcées par la loi DUFLOT en matière de construction de logements sociaux seront respectées. Nous y veillerons avec Sylvia PINEL. Les pénalités, multipliées par cinq, seront appliquées dès le 1^{er} janvier 2015. Nous sommes tous responsables de la mise en œuvre effective du droit au logement. C'est pourquoi là aussi, des consignes claires seront données aux préfets. Ils pourront délivrer des permis de construire en lieux et places des maires défaillants dès 2015. Les lois de la République sont là pour s'appliquer et pour s'appliquer pour tous. Le droit au logement doit vivre partout dans ce pays.

Par ailleurs, j'ai présenté le 29 août, les nouvelles mesures d'incitations 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 1^{er} septembre pour accélérer la mise sur le marché de terrains privés.

En ce qui concerne le foncier public, je sais, comme vous, que la mise à disposition - et le mot est faible - ne va pas suffisamment vite. Accélérer, c'est donc 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 et rapides. Les entreprises publiques, mais aussi FRANCE DOMAINE, doivent pleinement jouer leur rôle. Toutes les conditions financières pour produire des logements sociaux sont donc réunies.

Est-ce que l'Etat peut faire plus ? Vous avez-vous-même indiqué, Monsieur le Président, avec la prudence qui vous caractérise, celle d'un homme sage, qu'il sera peut-être difficile pour l'Etat d'aller au-delà, en tout cas aujourd'hui. Mais ensemble, collectivités locales et organismes HLM, nous devons conjuguer nos efforts pour faire mieux, pour faire encore davantage.

Je sais que cela n'a pas toujours été formulé aussi directement, mais il est clair que la production de logements 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 loyer 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, et c'est le deuxième point que je veux évoquer aujourd'hui.

Construire, c'est toujours une grande et belle aventure, l'expression, au fond, d'une ambition, celle d'un pays mais aussi celle des villes, quelle que soit leur taille. Tous les maires ici le confirmeront : l'inauguration d'un nouvel immeuble est toujours une émotion particulière. Elu d'une ville nouvelle, je l'ai régulièrement éprouvé.

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 coûts.

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 renchérissés 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'écoprêt pour la rénovation énergétique des bâtiments. Les territoires d'outre-mer – vous l'avez souligné – 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 ses coûts, 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, s'engage pleinement dans la transition énergétique. Le projet de loi – dont l'examen vient de débiter en commission et qui sera examiné par l'Assemblée dans quelques jours – vous concerne très directement pour la rénovation thermique des bâtiments, 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.

De même, vous pouvez compter sur le gouvernement pour être très attentif sur les questions de simplification. Les 50 mesures déjà lancées s'appliqueront d'ici la fin de l'année grâce au travail engagé par la ministre et par le secrétaire d'Etat Thierry MANDON. Elles vont répondre à vos attentes. Nous sommes prêts, toujours dans le cadre de cette volonté de simplification, à corriger, à adapter, à aller à chaque fois plus loin en nous appuyant sur l'expérience du quotidien et du terrain qui est la vôtre.

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 prend tout son sens dans les quartiers les plus en difficulté. Conformément aux engagements du président de la République – et le nouveau ministre en charge de la ville et la secrétaire d'Etat y veilleront –, un nouveau programme de renouvellement urbain sera engagé. Il est attendu par les élus. 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, mais c'est indispensable. Dans quelques jours, nous fêterons le 10^e anniversaire du lancement des grands plans de rénovation voulus par Jean-Louis BORLOO, et nous savons encore ce qu'il reste à accomplir dans ce domaine.

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 qui sera présenté en Conseil des ministres la semaine prochaine. Elle s'appliquera – je sais qu'il y a toujours débat sur le chiffre, les élus y reviendront à l'Assemblée ou au Sénat – elle s'appliquera en tout cas dans la loi de finances selon une bande de 300 mètres autour des quartiers politique de la ville afin d'encourager la mixité et la mobilité résidentielle. Dans une ville comme Evry, par exemple, pour construire le centre-ville qui n'existait pas, cette TVA à 5,5 % destinée à aider à l'accession sociale à la propriété a été un outil essentiel.

Dans les quartiers, les attentes des locataires sont grandes et nous le savons tous ici. Les principaux griefs, nous les connaissons tous : bien sûr, les questions de sécurité, mais la qualité des relations locatives, la tranquillité d'une manière générale par rapport au bruit, 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, et que vous avez pleinement accueillies ici, dans votre congrès, ont besoin de réponses concrètes et visibles. Des chartes qualité 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 entraîne - 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 et je veux vous parler aussi directement et aussi franchement que vous l'avez fait, Monsieur le président.

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 : cela représente seulement 450.000 logements réofferts tous les ans. Dans les zones tendues, le taux d'effort des locataires du parc social est 2 fois inférieur à ceux du parc privé.

Accéder à un logement social, c'est donc gagner un pouvoir d'achat, c'est parfois simplement échapper à la pauvreté, c'est souvent la condition pour reprendre, pour trouver un emploi. Se maintenir dans un logement social, c'est un droit pour les familles à revenus modestes. Et je sais combien d'entre elles sont attachées au logement social, à leur logement social, ce que cela peut représenter comme lien. Mais je veux aussi le dire avec force, un logement social, ça ne peut pas être non plus une rente de situation.

Dès lors, comment favoriser la mobilité dans le parc social ? Comment faire qu'un plus grand nombre de personnes en bénéficient ? Comment connaître 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 les quotas, supprimer les contingents, remettre en cause le droit au maintien dans les lieux, inciter davantage à l'accession à la propriété ? Beaucoup de questions et ces questions, pour certaines d'ailleurs, ne sont pas nouvelles. Beaucoup de questions donc et 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'évolution. La responsabilité est grande mais je sais pouvoir compter sur vous.

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

Je suis, Mesdames et Messieurs, très 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.

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 3 priorités que je voulais fixer devant vous aujourd'hui. Sortir de la crise du logement que notre pays connaît demande l'implication de tous les acteurs de ce secteur. J'ai essayé d'écouter tous les acteurs publics comme privés.

Je connais votre dévouement à vous tous et votre sens de l'intérêt général. Je ne doute pas de votre audace, de votre imagination pour répondre à ce grand enjeu pour la France et pour les Français. Parfois, je me désole du débat public quand il ne fait qu'effleurer les vrais sujets qui concernent, qui inquiètent parfois nos compatriotes : l'avenir des enfants, l'école, la santé, le logement... Bref, des droits essentiels qui sont au cœur même de notre pacte républicain. Et je ne doute pas un seul instant - mais vous l'avez démontré au cours de ces trois jours - que vous serez en permanence à la hauteur de ces attentes.

Monsieur le président, cher Jean-Louis DUMONT, vous avez dit qu'il fallait résister, qu'il fallait être optimiste, qu'il fallait investir. Car nous sommes en train à la fois de préserver et de réinventer en permanence notre modèle social. Et le logement, et le logement social, jouent dans ce modèle un rôle tout à fait essentiel.

Mais le mot que vous avez peut-être le plus utilisé dans votre intervention, c'est celui d'optimisme. Vous logez la France telle qu'elle est. Et dans ce pays qui doute de lui-même souvent, qui fait face à une crise économique et sociale depuis de nombreuses années, qui traverse une crise de confiance et d'identité, cet optimisme que vous avez évoqué me renforce. Parce que vous logez les couches populaires et les classes moyennes, vous vous occupez des plus modestes de notre société, vous faites en sorte d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les citoyens les plus âgés, vous accueillez les personnes handicapées, vous brassez la France dans sa diversité des âges, des conditions et des générations.

Nous sommes un pays qui reçoit des citoyens qui viennent d'un peu partout. Ils représentent non pas un problème, mais souvent une solution aux difficultés du pays. Et vous permettez que ces citoyens puissent s'intégrer. Et vous faites en sorte que l'on puisse mieux loger les jeunes parce qu'ils demandent de l'autonomie, parce qu'ils demandent à pouvoir se loger pour fonder une famille, parce que c'est un élément indispensable pour l'apprentissage, pour une formation rémunérée, pour un emploi.

Au fond, les trois jours de travaux que vous venez d'avoir sont un formidable message au pays, un message d'optimisme. Il appartient donc au gouvernement lui aussi de se hisser à la hauteur du message qui est le vôtre, celui de l'optimisme du mouvement HLM, plus que jamais utile à la France.

Je vous remercie.