



Discours de Marc-Philippe DAUBRESSE Ministre délégué au Logement et à la Ville

Assemblée Générale des coopératives d'Hlm – 20 avril 2005

Chère Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les représentants des coopératives, je suis heureux d'être avec vous à cette heure inhabituelle : je dois signer la délégation à la compétence au logement à la Ville de Paris.

Alors que j'étais secrétaire d'Etat, j'avais constaté, selon le mot de Victor Hugo, qu'il y avait plus de terre promise que de terrain à gagner. Un an après, je pense que nous pouvons effectuer un bilan positif de la situation, même si je partage l'avis de votre présidente : nous avons encore beaucoup de chemin à parcourir. Nous sommes totalement en phase quant au diagnostic. Il faudra bien sûr ensuite réfléchir aux priorités à mettre en avant.

Alors que le plan de cohésion sociale arrivait, j'avais dit que la crise du logement se jouait à quitte ou double : il fallait doubler le nombre de logements locatifs sociaux à construire, l'offre de parcs privés à conventionner et l'accession à la propriété. Nous avons depuis jalonné cette démarche avec la loi sur la cohésion sociale et le dispositif du prêt à taux zéro. J'avais rassuré votre présidente quant à ma volonté de fortifier le prêt à 0 % qui a été ouvert au logement ancien, revalorisé à 12 % et rendu plus familial. Nous avons triplé le nombre de prêts à taux zéro : si nous avions 6 500 prêts à taux zéro par mois, nous en comptons 20 000 en moyenne depuis trois mois.

60 % de ces prêts concernent des logements anciens. Contrairement à l'an passé, ces prêts se développent également en Ile-de-France. Il s'agit donc d'un produit qui s'attaque au fondement même de la crise du logement. Cette crise est paradoxale puisque nous n'avons jamais construit autant depuis 25 ans : 372 000 logements sont construits chaque année. Le nombre de permis de construire a d'ailleurs battu un record. Les disparités régionales restent cependant importantes : dans le Nord-Pas-de-Calais, leur nombre a augmenté de 40 % contre 20 % en moyenne en France. La volonté de développer des produits forts sur l'accession à la propriété permet d'avancer.

J'ai écrit une lettre ce matin sur le PSLA en réponse à la longue lettre, assez technique, que Marie-Noëlle Lienemann m'avait envoyée. Nous constatons que le PSLA est un bon produit, qui répond aux besoins fondamentaux, qui apporte un niveau de sécurisation essentiel. Par suite de certaines pratiques culturelles, de la bureaucratisation ainsi que d'une volonté de Bercy de ne pas aller trop vite, nous n'atteignons cependant pas le succès escompté. Pourtant, les sociétés coopératives HLM sont désormais en ordre de marche ; l'année 2005 peut être un grand cru en la matière. Nous allons publier une circulaire pour simplifier le problème du plafond de

ressources sur lequel j'ai sensibilisé Bercy ; elle portera également sur la question de la mise en œuvre sur le terrain avec les Directions départementales de l'Équipement. Pierre Méhaignerie m'a en effet expliqué que le lancement du produit provoque des files d'attente, mais que la mise en œuvre paraît toujours compliquée, qu'elle entraîne des problèmes fiscaux, que la sortie du dispositif et la circulaire sont trop complexes. J'ai commis l'erreur de signer cette circulaire les yeux fermés au début de mon engagement : il faut la revoir.

Concernant la loi « Habitat pour tous » et la problématique du foncier, nous constatons en étudiant les sondages que si les Français considéraient auparavant que le logement était d'abord rare, puis cher, ils placent désormais la cherté avant la rareté. Nous avons lancé une grande opération qui s'attaque à la crise de l'offre, mais la perception nouvelle est celle d'une crise sur le fond.

Il faut comprendre pourquoi le logement coûte aussi cher. D'une part, le déséquilibre entre l'offre et la demande est net. D'autre part, les taux d'intérêt sont très bas : les prix du logement sont davantage fiduciaires que réels. Les personnes qui disposent d'un bien acceptent l'idée d'en acheter un autre plus cher. Les personnes qui n'ont pas de bien se trouvent en grande difficulté pour accéder au logement. Tout est lié à la problématique du foncier : nous constatons un pourcentage de prix du foncier en augmentation nette dans le coût global des opérations.

Vous nous avez soumis les contributions les plus intéressantes que nous ayons reçues : nous en avons retenu un certain nombre dans la loi « Habitat pour tous ». Méfiez-vous des rumeurs car je n'ai pas encore écrit le projet de loi. Il faut trouver des dispositifs qui luttent contre la spéculation immobilière y compris dans ses aspects les plus médiatiques comme la vente à la découpe. Nous allons déposer ce projet de loi qui comporte un volet droit au logement, un volet sur la réforme des Offices HLM et un autre sur l'urbanisme et le foncier ainsi qu'une réforme de l'article 55 de la loi SRU d'amortissement fiscal. Pour des raisons de délais, nous devons le déposer courant mai pour le présenter au Conseil des Ministres en juin. Nous passerons soit devant l'Assemblée, soit devant le Sénat.

Nous pourrions améliorer ce projet de loi par une série d'amendements parlementaires. Une partie de vos propositions seront incluses dans le projet de loi : la taxation des terrains constructibles non bâtis et les baux emphytéotiques qu'il faut développer. En acceptant une taxe de 5 euros le m², le dispositif est dissuasif. J'ai l'intention de donner le produit de cette taxe aux maires qui se plaignent de ne plus avoir de ressources. Ce type de mesure me semble plus intéressant que celle sur la taxation des plus-values dont l'ajout se retrouve à la revente dans le prix du terrain.

J'apprécie votre approche de la question de l'amortissement Robien. Nous constatons que l'augmentation de la construction est due pour une bonne part à cet amortissement. Il faut se demander si les produits construits par l'amortissement Robien répondent qualitativement et quantitativement à la demande. Enfin, faut-il donner en priorité des avantages fiscaux dans le cadre de cet amortissement ? Je ne veux pas faire un « amortissement Daubresse » : je préfère trouver une architecture qui nous permette de fonctionner sur l'amortissement fiscal de manière durable. Nous pouvons envisager que cet amortissement n'ait pas de système de déduction forfaitaire quand il n'y a pas de contrepartie sociale. Par contre, plus il y a de

contraintes, plus il doit y avoir de contreparties. Je réfléchis à un système à trois étages :

- l'actuel amortissement Robien recentré pour éviter certains hiatus entre l'offre et la demande ;
- un produit pour les classes moyennes, avec une déduction forfaitaire plus grande en fonction des contraintes sur les loyers ou les ressources ;
- un « amortissement très social » que nous avons introduit dans la loi pour construire des maisons-relais ou des résidences sociales, produit qui doit bénéficier de déductions forfaitaires encore plus importantes.

Cette architecture comprendrait donc trois produits différents pour lesquels les aides de l'Etat seraient d'autant plus importantes que la contrepartie sociale serait grande. Elle pourrait être assez pérenne pour satisfaire notamment les besoins des constructeurs.

Nous nous consacrons, en plus des problèmes des logements des très démunis et de l'hébergement qu'aucun gouvernement n'a osé regarder en face, au logement social et à la crise du logement des classes moyennes.

Vous avez abordé certains sujets concernant les sociétés coopératives et leur fiscalité d'activité de syndic. Je pense que nous avons besoin de l'implication des sociétés coopératives. Nous travaillons à l'aspect juridique et aux travaux sur les groupes d'organismes. Je n'ai pas reçu la Miilos pour lui donner mandat sur ces questions. Il n'y a pas d'intention ministérielle derrière. Je reste ouvert à des ajustements techniques sur ce sujet. Je ne pense pas qu'il faille bouleverser une architecture au moment où nous sortons de la problématique des HLM avec la loi Borloo et où nous pensons régler le problème du statut des offices HLM. Nous devons analyser ensemble la problématique des phénomènes de groupes sans provoquer de rupture brutale. J'ai confié à Monsieur Loloum, conseiller d'Etat, une mission sur ce point.

Concernant l'Europe, je suis allé au Conseil des Ministres européens du logement à Prague les 14 et 15 mars. Il était consacré au développement durable et à la problématique des grands ensembles. J'ai affirmé que deux sujets étaient importants : les aides sociales au logement et les fonds structurels européens, accompagnés de la rénovation urbaine. Dans une phase de restriction envisagée du budget européen à 1 %, je défends l'idée qu'il faut se concentrer sur des problématiques territoriales. J'ai demandé un amendement particulier : il m'a d'abord été refusé. J'ai constaté que les ministres étaient partagés entre trois écoles : l'école anglo-saxonne et nordique ultra-libérale, une école d'Europe centrale en attente et une école des pays latins. Ces derniers considèrent qu'il faut que les pays gardent l'initiative sur la politique de l'aide au logement. Nous avons donc fait voter un paragraphe qui stipule que la position politique des ministres consiste à refuser que soit remise en cause cette initiative et qu'il faut garder le texte initial de la commission. En Europe, il faut que le pouvoir politique prenne ses responsabilités. Nous avons en France la conviction forte que pour les aides à l'emploi et les aides

au logement, l'initiative doit rester aux Etats. Le pouvoir politique doit affirmer clairement ses positions.

La directive Bolkestein est anticonstitutionnelle. Si nous refusons la constitution, elle ne nous en protégera pas. A force de dire non à tout, on finit par ne plus dire oui à rien. J'ai certaines convictions qui ne sont pas partisans. Tout ce que nous avons bâti avec le Président Delebarre et d'autres est fondé sur ces convictions que nous devons défendre. Il nous est demandé si nous voulons ou non promouvoir notre vision des choses.

Concernant le développement durable, lors d'un séminaire gouvernemental, nous avons énoncé sur une dizaine de pages un certain nombre de mesures possibles pour réagir au protocole de Kyoto. Nous mettons sur la table des sujets : nous voulons nous en entretenir avec l'ensemble des acteurs. Nous savons qu'il existe un problème dans la construction. J'ai donc prévu deux parties aux Assises du logement : d'une part, le bilan du plan de cohésion sociale et les perspectives de la loi « Habitat pour tous » ainsi que les autres sujets d'actualité, et d'autre part la qualité de la construction et le développement durable. Il faut voir ensemble si nous trouvons des mesures incitatrices, une feuille de route, si nous pouvons simplifier le code de la construction et ce que nous pouvons trouver comme système global qui réponde à un label qualité sans fossiliser des normes. Le Ministère ne peut pas régler seul ces problèmes : une concertation doit être mise en œuvre.

Je pense que nous sommes largement en phase. Le mouvement coopératif a un avenir important avec les différents outils qui sont devant nous. Je suis pour ma part très ouvert à l'idée des SCIC Hlm. Les mutations doivent s'effectuer avec l'ensemble du mouvement HLM. Vous avez l'avis favorable du Ministre. Nous avons encore beaucoup de choses à faire ensemble. Si je reviens l'année prochaine, je suis sûr qu'il y aura encore un peu moins de terre promise pour davantage de terrain à gagner.