



## **Assemblée générale 2007**

# **Discours prononcé par Alain Lecomte, directeur général de l'urbanisme, l'habitat et la construction**

Mercredi 21 mars 2007

Je suis heureux d'être parmi vous pour représenter le Ministre Jean-Louis Borloo. Mes collègues de la Direction générale et moi-même apprécions particulièrement la force de proposition de la Fédération. Le rapport réalisé par la FNSCHLM sur le foncier constitue un travail majeur. Certaines mesures qu'il préconisait ont d'ailleurs été reprises par la loi votée l'année dernière.

Nous sommes à la veille d'échéances électorales déterminantes, il ne m'appartient donc pas de me prononcer sur les nouvelles propositions que vous avancez. Le prochain Ministre du Logement aura la tâche d'examiner et de prendre position sur ces différentes suggestions.

Je souhaiterais saluer votre action et celle de Michèle Attar. Nous avons bien travaillé et avancé au cours des dernières années. Néanmoins des progrès peuvent encore être accomplis. Cette année, nous avons connu une relance de la construction et une relance de l'offre de logements, en particulier sociaux. L'année 2006 s'est terminée avec plus de 420 000 mises en chantier. Au regard des 560 000 permis de construire délivrés en 2006, nous pouvons espérer une année 2007 fructueuse. Le secteur du bâtiment est sans doute le principal domaine d'activités à avoir créé des emplois au cours des derniers mois. Dans cette nouvelle offre, le logement locatif social représente une part non négligeable, puisque 123 000 logements nouveaux sont financés.

Le secteur du logement social porte aussi sur l'accession sociale à la propriété. En 2006, 235 000 prêts à 0 % ont été signés, essentiellement pour des logements anciens, permettant de répondre aux aspirations de nombreuses familles.

Aujourd'hui, nous devons évidemment poursuivre nos efforts. Toutes les familles politiques sont d'accord sur ce point. Le développement des logements locatifs sociaux est une nécessité. Dès lors qu'un droit opposable au logement est mis en place, nous devons disposer en face d'une offre d'habitations suffisante. Nous ne devons pas attendre les décrets d'application, qui prendront effet à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2008 et du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour augmenter le nombre de logements disponibles. Une disposition importante de la loi relative au plan de cohésion sociale prévoit la construction de 500 000 logements sociaux. Finalement, cet objectif a été

relevé à 591 000. Dès l'année 2007, 117 000 logements seront construits et nous en prévoyons 142 000 pour 2008. Cette volonté politique rejoint sans aucun doute un des souhaits du mouvement HLM. Ces chiffres comprennent une augmentation des PLUS et des PLAI, qui passent de 63 000 à 80 000 dès 2007. Parmi les 80 000 logements financés par ces prêts, 20 000 seront portés par des PLAI, c'est-à-dire des prêts entrant dans la tranche la plus sociale des financements HLM, destinés aux familles les plus modestes.

J'ai d'ores et déjà demandé aux Directions régionales de l'Équipement de recenser les besoins, sur le territoire, de logements HLM. Nous avons conscience que l'accroissement de l'offre de logements sociaux représente un montant élevé. Par ailleurs, le coût de la construction augmente. Les organismes rencontrent parfois des difficultés à trouver des entreprises compétentes. J'ai pu le constater lors de mes tournées régionales où j'ai rencontré les acteurs du secteur, notamment des représentants des organismes HLM. Le problème du foncier demeure crucial. L'année dernière, les parlementaires ont adopté la loi relative à l'engagement national pour le logement. Cette boîte à outils met à disposition des acteurs du secteur de bonnes mesures. Cependant, si nous ne faisons pas connaître clairement et localement ces dispositions, cette loi risque de rester inefficace. Les partenaires doivent s'approprier ces mesures.

Représentant l'État central, nous apparaissions toujours loin du terrain. Nous avons besoin que les professionnels nous fassent remonter les informations. Des responsables m'ont fait savoir que la mesure concernant la plus-value des propriétaires vendant aux organismes HLM était très efficace et appréciée. Avant que cette information me soit donnée, je me demandais si cette mesure était utilisée. Nous devons être capables pour chacune des mesures proposées de dire si elles sont adaptées aux besoins, si elles sont utilisées et si elles peuvent être améliorées. Bien sûr, nous devons les faire connaître. Je vais profiter du mois d'avril, qui sera une période un peu particulière, pour expliquer à nos services l'ensemble des mesures existantes, afin que l'État puisse pleinement jouer son rôle.

Vous avez évoqué, Madame la Présidente, le problème du Livret A, sujet complexe qui devrait être examiné après les élections. Le monopole du Livret A entraînera certainement un bras de fer entre la Commission européenne et le Gouvernement français. Le Gouvernement actuel a clairement indiqué son attachement à maintenir le Livret A. Je ne doute pas que le prochain Gouvernement aura la même position. Néanmoins, derrière nos convictions, des tensions et des pressions sont exercées rendant les négociations très dures.

Dans une société démocratique comme la nôtre, nous devons être capables de répondre aux demandes des habitants. L'accession sociale à la propriété, cœur de métier de la Fédération, correspond à un désir fort de la population. La réponse que nous apportons doit bien évidemment tenir compte du cadre de vie et du coût. J'ai retenu de vos interventions le souci d'éviter le mitage, l'étalement urbain. Ces problèmes complexes se heurtent à l'attachement important à la maison individuelle de nos concitoyens. Pour construire une maison individuelle, nous devons trouver un foncier qui corresponde aux revenus des futurs acquéreurs. Cette contrainte nous conduit à nous éloigner des centres-villes. Cette problématique doit être examinée en profondeur pour trouver des solutions satisfaisantes.

Des mesures touchant l'accèsion sociale ont été prises cette année comme l'augmentation du prêt à 0 % en contrepartie d'une aide des collectivités locales. J'ai compris votre message sur ce sujet. Des discussions interministérielles ont eu lieu, au cours desquelles nous avons été pris entre deux exigences : continuer la discussion avec pour effet de retarder la mise en oeuvre de la mesure ; ou privilégier une publication rapide du décret afin de permettre aux personnes qui peuvent être concernées d'en profiter. L'Etat est souvent critiqué pour son retard dans les sorties des décrets d'application. Pour une fois, nous avons essayé d'agir le plus vite possible. Par ailleurs, pour précision, les nouvelles demandes feront l'objet d'examens.

Le PAS foncier résulte d'une convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat et les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement. Il permet d'étendre l'accèsion à la propriété dans le temps, d'une manière moins coûteuse que celle qui consiste à allonger la durée des prêts immobiliers.

La TVA à 5,5 % dans les zones de rénovation urbaine et autour de ces zones demande toute notre attention. Les services fiscaux sont effectivement plus au moins informés de cette mesure. Les services de l'équipement doivent pouvoir fournir une garantie attestant que le projet immobilier relève bien d'une telle zone. J'évoquerai ce problème lors des réunions du mois d'avril dans les services déconcentrés. En effet, toute bonne mesure, si elle n'est pas correctement appliquée, ne sert à rien.

Je souhaite revenir sur le Prêt Social Location-Accession. Je me suis engagé personnellement pour que la location-accession bénéficie d'une TVA à 5,5 % à hauteur de 10 000 logements. Pour l'instant, nous atteignons les 1 500 contrats en ce sens. Ces chiffres sont décevants. Néanmoins, je constate que certaines régions ont relativement développé le PSLA. La Basse-Normandie, par exemple, a signé environ 220 contrats. Si ce chiffre représentait une moyenne de l'ensemble des régions, nous aurions atteint 5 000 PSLA. Par ailleurs, la faiblesse des chiffres témoigne d'une forte inégalité d'actions entre les régions. J'ai demandé à mes services d'étudier la façon dont les locations-accessions existantes ont été financées, afin d'établir des fiches et de les faire circuler pour développer les initiatives dans ce sens. Il est dommage que ce dispositif reste confidentiel alors qu'il offre une certaine sécurisation et qu'il a été amélioré à votre demande et avec votre accord.

La maison à 100 000 euros montre que l'accèsion à la propriété est un élément d'une politique locale de l'habitat dans les mains des élus locaux. Les délégations de compétence ne concernent que l'Agence Nationale de l'Habitat et le logement locatif social. Il est alors plus difficile, dès lors que nous avons des prêts à 0 % dont la distribution se banalise, de pouvoir monter des politiques locales de l'habitat. Cependant, la mise à disposition des maires d'outils financiers nous permet probablement de diversifier les différents types d'offres de logements. Il est clair que ce type de maison doit aussi faire l'objet d'une qualité, à la fois en termes urbain et de construction.

Je connais votre attachement au développement durable et je partage votre souci. Notre service concerne l'urbanisme, l'habitat mais aussi la construction. La construction porte sur deux dossiers fondamentaux, l'accessibilité et les économies

d'énergie. L'accessibilité est un élément fort du développement durable car, avec le vieillissement de la population, il assure le maintien d'usage des logements que nous construisons aujourd'hui. Comme nous l'avons évoqué lors d'une conférence récente organisée par le Ministre, les économies d'énergie sont à la fois positives pour la planète, mais également pour les propriétaires. Les charges de chauffage constituent, en effet, une part conséquente du budget des familles.

Les choix de construction répondant aux conditions du développement durable coûtent cher. Mais c'est justement lors d'une période où nous construisons beaucoup que nous devons préparer le logement de demain. Un équilibre complexe doit être trouvé. Nous y réfléchissons. J'assistais hier à Aix-les-Bains à un colloque sur le programme de recherche dans le bâtiment. La définition du développement durable y était associée à la nécessité de tenir compte des besoins des plus démunis. Nous ne pouvons pas passer à côté de cet aspect fondamental. Nous ne devons pas opposer le développement durable à une politique en faveur des plus démunis. Nous devons assurer une synthèse entre ces deux notions, car les plus modestes peuvent être ceux qui bénéficieront le plus des économies générées par les nouvelles technologies en faveur du développement durable.

Le Ministère cherche à accompagner les coopératives dans leur démarche enthousiaste de dynamisation du secteur du logement social pour répondre aux enjeux locaux. Le maillage du territoire permet de développer les activités dans toutes les régions mal couvertes par les coopératives. Cet aspect rejoint le problème du développement du PSLA. D'autres partenaires peuvent proposer de la location-accession. Néanmoins, les coopératives sont des acteurs privilégiés. Si des coopératives existent dans toutes les régions, nous pouvons avoir l'espoir que la location-accession s'étende à l'ensemble du territoire. Nous nous attacherons à vous aider pour assurer le suivi des coopératives en difficulté.

Le régime fiscal amène un débat. En tant que représentant de l'administration centrale, je me félicite que cette circulaire soit sortie et que les coopératives bénéficient d'un statut fiscal particulier. J'en perçois bien sûr les limites. Nous sommes sous le regard de Bruxelles puisque nous assurons un service d'intérêt général. Nous devons donc trouver un compromis pour répondre à vos aspirations tout en étant « euro compatible ». Nous avons évoqué le Livret A, mais d'autres mesures nécessitent notre attention, car elles peuvent être remises en cause par la Commission européenne.

Le décret relatif aux garanties pour les accédants est finalisé et devrait sortir rapidement. Un accord a été trouvé pour prendre en compte les garanties appliquées volontairement par les organismes en l'absence de décret, concernant les ventes réalisées en 2005 et 2006.

La création du nouveau statut de société de coopérative d'intérêt collectif est une initiative satisfaisante. Les compétences des coopératives ont été réaffirmées et étendues par les lois relatives à l'engagement national pour le logement et au droit au logement opposable. Elles disposent de la possibilité d'assurer la maîtrise d'ouvrage pour les immeubles destinés au logement de gendarmes et de policiers ; elles peuvent exercer l'activité de syndic d'immeuble, effectuer la réalisation de BEFA et, bien sûr, s'occuper des copropriétés dégradées. Dans le domaine fiscal, je

souhaite souligner une des mesures de la loi Dalot qui permet d'obtenir une exonération de l'impôt sur les sociétés en cas d'intervention sur des copropriétés dégradées.

Comme vous le soulignez dans votre rapport, le groupe de travail concernant la coopération entre les organismes prend effectivement du temps à voir le jour. Néanmoins, sa constitution reste un de nos objectifs prioritaires. Le document, nous le savons bien, ne sera pas forcément opposable à Bruxelles. Cependant, nous voulons faire naître un recueil de bonnes pratiques. Des réunions ont eu lieu et nous nous engageons à publier ce document avant l'été. Votre Fédération est à l'origine de cette demande. D'autres fédérations du mouvement HLM s'y sont associées. Même s'il existe des lenteurs administratives, liées entre autres à la complexité des problèmes envisagés, le travail doit être finalisé.

Pour conclure, je souhaite avant tout vous remercier pour vos propositions. Il revient bien sûr au Ministre de décider de la mise en oeuvre de ces suggestions. Cependant, les fonctionnaires de la Direction travaillent à l'application de ces mesures. Au nom de mes collègues, notre service s'engage à être attentif à vos demandes, à les prendre en compte, même si nous ne pourrions pas toujours y répondre favorablement pour des raisons diverses. Nous n'examinerons jamais vos propositions avec indifférence. De notre côté, nous continuons à compter sur vous pour assurer le développement de l'offre. Les progrès que nous avons accomplis dans ce domaine ne sont pas imputables uniquement à la publication de décrets par l'Etat ou au vote de lois par le Parlement. Le travail sur le terrain des partenaires du mouvement HLM, des opérateurs, des professionnels et des coopératives insufflé la dynamique nécessaire pour relever ce défi. Nous devons encore franchir des étapes pour atteindre ces objectifs et nous comptons beaucoup sur vous.