

Sylvia PINEL
Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires

Merci Madame la Présidente, chère Marie-Noëlle, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs les présidents, Mesdames et Messieurs les directeurs, Mesdames et Messieurs, je suis très heureuse d'être avec vous aujourd'hui et je vous remercie et remercie la Fédération des Sociétés Coopératives HLM de m'avoir invitée à cette assemblée générale. C'est la deuxième fois que je me présente devant vous. L'an dernier à cette même date, je venais tout juste de prendre mes fonctions. Je remercie tout particulièrement Marie-Noëlle pour son dynamisme, sa passion, son enthousiasme, mais aussi pour son soutien sur des sujets majeurs qui nous tiennent toutes les deux à cœur et que nous avons pu mettre en œuvre au cours de ces derniers mois.

Aujourd'hui je suis venue évoquer avec vous les actions que nous menons ensemble pour accélérer la production de logements sociaux. Je suis particulièrement attentive au modèle économique et social que vous représentez. Vous jouez au sein du Mouvement HLM un rôle essentiel, notamment en matière d'accession sociale sécurisée, et je souligne votre capacité à chercher des solutions innovantes pour permettre au plus grand nombre de réaliser cette accession. Votre Présidente a développé toute une série de recherches particulièrement innovantes et adaptées. Je profite de cette occasion pour saluer le travail que vous menez auprès de l'ensemble des adhérents pour développer une approche coopérative du métier de bailleur. Vous placez le locataire et son parcours résidentiel au cœur de tous vos dispositifs. Votre prise citoyenne constitue un moteur du dynamisme local, et je sais combien votre mission est primordiale sur le terrain, et à quel point vous êtes appréciés des élus locaux. Je souhaite que nous puissions actionner ensemble tous les leviers possibles de la production de logements, sans opposer les produits les uns aux autres, et que nous puissions veiller à ce que leur développement réponde aux besoins des territoires, aux impératifs de solidarité, et à l'indispensable mixité sociale qui doit être au cœur de notre Pacte républicain.

Les deux plans de relance que j'ai présentés l'an dernier ainsi que les récentes annonces du Comité interministériel Égalité et citoyenneté en témoignent. Vous le savez comme moi, en zone tendue la production d'une offre nouvelle est tout à fait pertinente. En zone détendue, ce sont plutôt des opérations de réhabilitation, de revitalisation, voire de démolition que nous devons réaliser. La mutualisation HLM décidée lors de l'agenda 2015 – 2018 prend en compte cette distinction. C'est donc une réponse appropriée à chaque territoire que nous devons penser.

En parallèle, il est indispensable de faire appliquer des règles communes de partage et de solidarité dans l'effort national de construction. Comme je l'ai indiqué lors du Conseil des ministres du 15 avril dernier, nous devons redoubler de vigilance sur les communes qui par égoïsme refusent le logement social. Elles doivent non seulement être sanctionnées, mais également être contraintes à participer à l'effort global. Je vais envoyer dans les prochains jours une instruction précise aux Préfets qui les engage à conclure avec les villes carencées des contrats de mixité sociale. Ceux-ci devront permettre d'actionner l'ensemble des leviers pour accélérer la production de logements sociaux. Dans un premier temps, cette démarche se veut partenariale, opérationnelle et négociée. Elle sera proposée à la commune, mais en cas de refus les Préfets pourront prendre les mesures coercitives qui s'imposent afin d'utiliser pleinement les outils prévus par la loi : droit de préemption, mobilisation du foncier,

délivrance des permis de construire. Thierry Repentin, que vous connaissez bien, a été nommé délégué interministériel à la mixité dans l'habitat. Il est chargé de faciliter le travail des Préfets, d'œuvrer à l'émergence des projets, là où les blocages techniques ou politiques persistent. C'est une priorité du Président de la République et du gouvernement, et je souhaite m'y consacrer pleinement. La construction et la réhabilitation nécessitent des financements importants. Nous travaillons de façon étroite avec l'USH pour bâtir des solutions. Je profite de ce moment pour saluer la volonté des bailleurs sociaux de participer à cet effort, notamment par la mutualisation, qui sera amplifiée avec les mesures de l'agenda sur la construction de Super PLAI HLM et sur la rénovation des logements sociaux.

Dans un contexte budgétaire difficile, les aides à la pierre bénéficient d'une attention particulière. Les dispositifs fiscaux en faveur du logement social, qui représentent la part la plus importante du financement, ont été amplifiés ou prolongés lors de la signature. Je pense en particulier au taux de la TVA à 5,5 %, à la prolongation de l'exonération de la taxe sur les propriétés bâties sur 25 ans, ainsi que le taux de la TVA à 5,5 % pour l'accession sociale à la propriété dans les quartiers prioritaires de la ville. Le gouvernement a d'ailleurs récemment assoupli l'interprétation de la loi de finances, en permettant le déclenchement de la TVA à 5,5 % dès lors qu'un simple avant-contrat de ville est signé. De plus les taux d'intérêts historiquement bas offrent de réelles opportunités.

Même si le logement social a mieux résisté que d'autres segments, avec 120 000 logements en ANRU et dans les DOM, nous notons un recul par rapport à 2013. Celui-ci ne s'explique par uniquement par une conjoncture économique difficile. De nombreux projets ont été bloqués l'année dernière, et je compte sur la mobilisation de tous et notamment des collectivités locales pour les relancer. Concernant la solvabilisation des ménages, et les APL en particulier, je tiens à rappeler compte tenu des débats qui sont en cours, qu'aucun arbitrage n'est intervenu sur ce sujet. Comme vous le savez, c'est un groupe de députés présidé par François PUPPONI qui a rendu ses propositions hier, appelées à être débattues et retravaillées. Il est prématuré à ce stade de s'engager sur des orientations. Je suis aussi vigilante que vous sur ces questions. Pour les ménages à faibles ressources, il est surtout indispensable de construire en créant une offre de logements à très bas loyers, adaptée à cette situation. L'appel à projets Super PLAI qui a été lancé pour la deuxième année consécutive est financé par les majorations du prélèvement SRU. La création de 5000 PLAI HLM dès 2015 et financée par la mutualisation HLM et l'Etat, ainsi que les baisses de quittance dans le parc existant prévues dans l'agenda sont autant d'efforts réalisés qui doivent se poursuivre et s'accélérer. Lorsque nous nous étions vus l'année dernière, j'allais engager des discussions avec Action Logement pour négocier la convention quinquennale du logement qui a depuis été signée (décembre 2014). Vous savez par ailleurs qu'Action Logement se prépare à une refonte de son organisation. Je tiens à vous assurer que je suis particulièrement attentive à ces évolutions. J'ai ainsi demandé à ce que cette réorganisation ne minore pas les engagements financiers pris dans le cadre de la convention, mais qu'elle assure encore la distribution des aides et des services en garantissant l'équité entre les organismes ainsi que la prise en compte des besoins des territoires. Cette réforme fera l'objet d'une ordonnance, et mon Ministère associera bien évidemment le Mouvement HLM à son élaboration.

Pour favoriser la mixité sociale, le développement de l'offre très sociale que j'évoquais, doit autant que possible s'inscrire dans des opérations comprenant aussi du logement social, de l'accession sociale à la propriété, et de l'intermédiaire. A ce sujet je voudrais souligner les avancées réalisées puisque nous avons assoupli dans le projet de loi croissance et activité, notamment au regard des filiales des organismes HLM. Au-delà de la création d'une offre mixte, c'est aussi tout le système des attributions que le Premier ministre et moi-même avons

décidé de réformer en vue de valoriser la mixité. Outre le renforcement de la loi SRU que j'ai évoqué, le comité interministériel Egalité et citoyenneté a engagé plusieurs chantiers, notamment concernant les attributions de logements. En effet, et vous l'avez rappelé, les procédures actuelles sont trop compartimentées entre les acteurs, ne se situent pas à la bonne échelle des enjeux, et peuvent conduire à reproduire les inégalités. Par ailleurs le candidat locataire n'est pas au cœur du processus, mais subit l'application de règles mal connues et souvent complexes. C'est pourquoi j'ai lancé un appel à candidatures dans le but d'animer un groupe d'intercommunalités ou d'agglomérations volontaires pour initier une politique d'attributions intercommunales. Celle-ci sera basée sur des critères communs, sur la mutualisation des contingents publics et sur la mise en place de la cotation. C'est sur la base de cette expérimentation et de ce travail en profondeur avec les acteurs locaux que nous avons annoncé une loi Egalité et citoyenneté, qui ne concernera pas que le volet Logement, et qui permettra de généraliser cette réforme aux intercommunalités dotées d'un PLH.

J'attends évidemment beaucoup de la part du mouvement HLM, pour qu'il puisse développer une connaissance précise de l'occupation sociale comme je compte sur vous pour créer cette offre à bas loyer dans le parc existant et dans les secteurs favorisés, pour accueillir des personnes modestes tout en préservant l'équilibre économique des bailleurs sociaux.

Dans ce contexte où nous cherchons à accroître la mixité sociale, et pas seulement dans les quartiers, nous devons développer pleinement l'accession sociale à la propriété. Cette offre d'intérêt général présente en effet une efficacité avérée, puisqu'elle permet à des ménages aux revenus modestes de pouvoir devenir propriétaires. Je tiens à souligner combien votre action sur ce dossier a été précieuse, et je voudrais d'ailleurs dresser un bilan des mesures que nous avons pu travailler ensemble depuis un an.

Vous m'aviez alors alertée l'année dernière sur la fin mécanique du PTZ et sur les effets d'anticipation négatifs que cela entraînait auprès des acquéreurs. En effet, cet outil a fait la preuve de son utilité sociale dès lors qu'il est ciblé, sur les ménages qui en ont besoin dans les territoires où l'effet levier est important, d'autant que cela n'a pas toujours été le cas dans l'histoire du PTZ. J'ai donc décidé d'aller au-delà de sa reconduction simple en le renforçant dans les zones moyennement tendues et détendues, et en l'ouvrant à l'ancien dans 6 000 communes. Je connais votre action en faveur de la revitalisation des quartiers, votre intervention dans le tissu ancien, et j'ai bien entendu que vous souhaitiez d'ailleurs approfondir votre implication dans ce domaine. Je suis particulièrement intéressée par les expériences menées en la matière, car il s'agit d'un chantier majeur en terme de vivre ensemble et d'aménagement du territoire. Je vous propose donc, et si vous en êtes d'accord, de réfléchir ensemble à des évolutions futures.

Cette réforme s'est par ailleurs accompagnée d'une révision du Prêt Accession Sociale. Les plafonds de ressources ont été augmentés et alignés sur ceux du PTZ, afin de permettre à davantage de ménages modestes ou primo-accédants de bénéficier de la garantie publique de l'Etat sur ces prêts. L'enjeu est ici de donner plus de visibilité et de simplicité aux différents dispositifs qui assurent la performance et l'efficacité de l'accession sociale à la propriété. C'est pourquoi nous avons également dans l'agenda le taux fixe du Prêt Social Location-accession et l'ancrage du PTZ au moment de l'entrée dans les lieux. Un décret discuté avec vous doit en préciser la mise en œuvre. Je serai ensuite à vos côtés pour encourager les banques à utiliser cet instrument. Certaines ont déjà répondu présentes, mais nous devons encore travailler et faire preuve de conviction. Au cours de nos échanges sur ce décret, nous avons constaté qu'il fallait aller plus loin, en proposant que les conditions du PTZ, dans le cas où il est couplé avec un PSLA, survivent pendant une durée déterminée à une éventuelle

disparition du PTZ. Comme vous, je souhaite que ce point soit inscrit dans le cadre des discussions budgétaires à venir sur le projet de loi de finance pour 2016.

D'ores et déjà les chiffres du premier trimestre 2014 et du premier trimestre 2015 issus des grandes institutions financières sont positifs et encourageants, même si nous devons rester prudents. Il s'agit là des premiers effets du plan de relance, qui nous demande de redoubler nos efforts pour mobiliser et pour diffuser les dispositifs. Je souhaite voir leur traduction concrète dans les mises en chantier et dans les chiffres de la construction dans quelques mois. Je pense également que nous devons réfléchir à d'autres formes d'accession progressive à la propriété, en articulant PTZ et dissociation du foncier et du bâti. Je suis bien sûre disposée à étudier vos propositions, et notamment celles qui accompagneront les locataires HLM dans leur parcours résidentiel. La dissociation entre le foncier et le bâti donne en effet de nouvelles perspectives d'équilibre économique aux opérations d'accession. Vous avez évoqué le décret portant sur le bail réel immobilier, qui fait actuellement l'objet d'une concertation interministérielle, avant sa transmission au Conseil d'Etat. Je sais chère Marie-Noëlle que vous êtes attentive à cette question, et nous proposons d'élargir dans le cadre de la loi Croissance et activité cette possibilité aux organismes de foncier solidaire créés par la loi ALUR. Une ordonnance sera prise avant la fin de l'année.

D'autres chantiers doivent également être engagés. Je suis particulièrement soucieuse de l'importance que représente la vente en état futur d'achèvement dans la production de logement social, environ un tiers au niveau national et 50 % en Ile-de-France. La Vefa permet des opérations mixtes, ce qui est cohérent avec la volonté de renforcer la mixité sociale. Cependant son développement sans frein ou exagéré peut avoir des conséquences néfastes pour le secteur du logement social : fuite des compétences de la maîtrise d'ouvrage, trop forte dépendance technique et financière vis-à-vis des opérations privées... Il faut trouver une juste mesure et le bon équilibre. La Vefa inversée introduite par la loi ALUR est un élément de réponse. Une meilleure articulation du Mouvement HLM entre accession, logement intermédiaire et social peut également permettre d'offrir des programmes mixtes sous maîtrise d'ouvrage HLM en intégrant les questions de gestion dès le départ.

Je sais que votre fédération est également attentive au décret qui posera les bases de l'habitat participatif. Il sera publié d'ici l'été. J'ai d'ailleurs eu le plaisir lors de mon tour de France de la construction de visiter un certain nombre de réalisations portées par les coopératives à Strasbourg et je vous invite à aller les découvrir parce que cela permet de mettre réellement l'accent sur un modèle de construction de qualité mais aussi un modèle de vivre ensemble qui est tout à fait intéressant. Au moment où on cherche à renforcer cette cohésion nationale et l'envie de vivre les uns avec les autres, nous avons là un élément de réponse. Vous avez aussi évoqué le décret relatif aux clauses types des coopératives qui sera prêt en octobre. Là aussi nous aurons l'occasion d'y travailler encore ensemble.

Pour conclure je souhaiterais saluer encore une fois l'action des coopératives que vous représentez. Vous êtes un modèle d'entreprise citoyenne et solidaire, où toutes les parties participent démocratiquement aux décisions. Vous constituez un moteur de dynamisme et de développement local tant dans votre activité d'accession sociale que dans la gestion des logements locatifs sociaux. Nous avons pu traiter ensemble un certain nombre de dossiers au cours de l'année écoulée, et de nombreux autres sont à venir. Vous avez d'ailleurs pu le constater à travers nos deux interventions et je souhaite que nous puissions les mener à bien. Vous êtes pour moi des acteurs incontournables du logement HLM et je compte sur votre implication volontariste et dynamique pour relancer la construction dans notre pays et permettre l'accès au logement de nos concitoyens.