11 décembre 2007 - Seul le prononcé fait foi

Télécharger le .pdf

Déclaration de M. Nicolas Sarkozy, Président de la République, sur la politique en faveur du logement et de l'aménagement urbain, à Vandoeuvre-lès-Nancy, le 11 décembre 2007.

Madame le Ministre, Chère Christine, Cher André,
Monsieur le Maire, Monsieur le Ministre, Madame le Maire, Mesdames et Messieurs les parlementaires, dans lesquels je reconnais tant de visages amis, Chère Nadine, Cher Gérard, Mesdames et Messieurs,
Je suis heureux de me trouver parmi vous en Lorraine, parce que la Lorraine, c'est la France, la véritable France, telle que je la connais, telle que je la ressens, telle que je l'aime.
Ici, c'est la France dont on parle peu, parce qu'elle ne se plaint peu. Ici, c'est la France qui croit au mérite, à l'effort, c'est la France qui veut qu'on la respecte.
Je veux vous parler d'un sujet, le logement, qui n'est pas un sujet comme un autre. Le logement fait le quotidien des gens, comme la santé et la sécurité. C'est un sujet qui m'est cher car je n'ignore nullement qu'il représente bien davantage encore pour chaque Français. Le logement, c'est un refuge qui fait partie de la dignité de la personne, qui donne la force d'avancer. C'est tellement plus difficile d'élever ses enfants, de trouver un emploi, quand on n'a pas de logement.
Je suis venu parler du logement, ici, à Vandoeuvre-lès-Nancy, dans une ville qui porte la marque de l'effort de reconstruction de la France après la guerre. La crise du logement que connut alors la France, après les destructions de villes entières sous les bombardements, en pleine transformation d'une société, encore majoritairement rurale, en société urbaine, les Français ont su la surmonter avec ardeur. Ici on ne manqua ni d'efforts, ni de courage pour bâtir, pour construire, pour reconstruire, pour rénover, pour innover.
Depuis quelques années, nous vivons une nouvelle crise du logement. D'après la Fondation AbbéPierre, ce sont près de 100 000 personnes qui sont sans domicile fixe. Et ce sont sans doute près de 2 millions de personnes qui sont mal logées. Parce qu'elle ne s'exprime pas toujours de manière visible, cette demande ne peut pas être réduite à des chiffres. Mais elle entretient cette demande, un malaise social dont je n'ignore nullement qu'il est profond. Depuis quelques années, et au-delà même des situations de détresse, c'est la grande majorité des Français qui ressent durement le paradoxe d'une situation où l'immobilier n'a jamais été aussi florissant depuis 20 ans et où, à l'inverse, la crise n'a jamais semblé aussi urgente et tellement diffuse. Les maires qui sont ici pourraient porter témoignage des attentes d'Euroville, Chère Françoise, Cher Jean-Marie, des demandes de la classe moyenne, qui ne comprend pas pourquoi elle ne peut plus accéder à un logement.
La crise du logement, tous les ménages modestes qui ont été progressivement relégués dans les périphéries pas toujours attractives la connaissent. Tous les Français, qui ont vu la hausse des prix du logement ronger peu à peu leur pouvoir d'achat, la vivent au quotidien.
Depuis les années soixante-dix, le logement représentait 15% des dépenses de consommation des ménages. Aujourd'hui, le poids des dépenses consacrées au logement atteint les sommets enregistrés pendant la dépression des années trente. C'est en moyenne un quart de leur budget que les Français lui consacrent. Pour certains d'entre eux, c'est encore bien davantage. Pour tous ceux-là, notamment les plus jeunes, grandit le sentiment qu'ils vivent et qu'ils vivront moins bien que la génération qui les a précédés.

que la génération qui les a précédés.
Il n'existe aucune fatalité aux maux que nous subissons.
J'ai été élu sur un projet, celui de ne pas laisser s'aggraver la pénurie qui a rendu la location difficile pour certains et la propriété presque impossible pour beaucoup.
J'ai promis de répondre aux attentes des Français, de ceux qui ont été durement frappés par la hausse des prix du logement, de ceux qui sont mal logés, comme de ceux qui sont à la rue.
Je me suis engagé à faire en sorte que tout Français ait accès à un logement décent, à un toit. Je m'y suis engagé, pour que, nous soyons tous, et moi le premier, enfin obligés d'avancer.
Je ne veux plus du renoncement. J'ai été élu pour agir, je vais donc agir.
Pour réussir, il nous faut rompre avec les habitudes, les comportements, les idées qui ne sont plus adaptés aux circonstances d'aujourd'hui.
S'attaquer aux causes, c'est régler le problème du pouvoir d'achat des Français.
S'attaquer aux causes, ce n'est pas regarder les prix augmenter et les soutenir passivement en versant des aides pour compenser, Chère Marc-Philippe, nous en avons souvent parlé.
Qui sait aujourd'hui l'effort public réalisé pour le logement, que cet effort public s'élève à 30 milliards d'euros chaque année ? Qui sait qu'un ménage français sur quatre bénéficie d'une aide au logement versée par l'Etat ? Qui sait que plus d'un logement neuf sur deux bénéficie d'une aide publique ? On se demande avec cet effort, pourquoi il y a une crise. Je ne dis pas que ces dépenses sont inutiles. Elles ont certainement permis de relancer fortement la construction au cours des dernières années.
Mais en matière de logement, comme dans d'autres domaines, je voudrais dire que le véritable enjeu, c'est de mettre fin aux erreurs, je prends mes responsabilités, sur lesquelles se fondent nos politiques du logement depuis plus de 30 ans.
Depuis 30 ans, on empile les aides et les dispositifs, sans ligne directrice et sans continuité.
Depuis 30 ans, une bonne partie de ces dépenses sert à alimenter la hausse des prix.
Je ne veux pas que l'intervention de l'Etat serve à gérer la pénurie. Je veux la combattre.
Aujourd'hui, la construction de nouveaux logements ne suffit ni à loger l'ensemble de la population, ni à freiner la hausse des prix.
S'attaquer aux causes, c'est donc avant tout remédier à l'insuffisance de l'offre de logements.
L'offre de logements doit en effet s'ajuster aux évolutions sociales et démographiques, récentes mais durables, que sont la réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population.
Or, cette augmentation des besoins, n'a pas été anticipée. Nous devons rattraper le lourd déficit que l'on peut estimer à 600 000 logements, né de l'insuffisance des constructions du passé.
Pour combler ce déficit, pour répondre à la demande de logements et pour renouveler le parc existant, il faut donc parvenir à un rythme de construction d'environ 500 000 logements neufs chaque année.
J'entends parfois dire que ce ne serait pas possible. Mais, alors au nom de quoi, si ce n'est pas possible aujourd'hui, cela l'était au cours des années 70, où une volonté politique forte existait et où nous avions, nous les Français, su dépasser pendant plusieurs années la barre des 500 000 logements construits par an.
Au cours des années à venir, en tant que Président de la République, je vais mobiliser toutes les forces autour de l'objectif de construire suffisamment de logements pour tous les Français.
Nous avons l'obligation de réussir. Tous les acteurs de la chaîne du logement sont concernés. Et tous, je vais donc leur demander de prendre leurs responsabilités.
J'entends souvent dire également qu'il n'y aurait pas assez de foncier constructible disponible et que cette insuffisance explique l'envolée des prix. Pourtant, la France ne manque ni de terres, ni d'espaces. Je rappelle que nous sommes avec l'Allemagne, le pays d'Europe qui a la plus grande superficie.
S'il est un problème aujourd'hui, il tient au fait que tout le monde s'entend pour ne pas libérer de terrains sur lesquels construire. Mais qui en paye le prix ? Ce sont tous les Français qui ont vu le prix du terrain de la maison qu'ils souhaitaient acquérir s'envoler.
Arrêtons d'encourager la spéculation foncière. Encourageons a mise à disposition de terrains constructibles et aménagés.

L'Etat sera exemplaire en lançant un plan de vente, sans précédent, des terrains de son domaine et de celui de ses établissements publics. La vente de ces terrains, cent fois promise et si rarement mise en oeuvre, permettra de construire, d'ici 2012, 60 000 logements nouveaux. Des lieux stratégiques, comme par exemple les terrains du ministère de la Défense dans différents arrondissements de Paris, seront ainsi dédiés à la construction de logements dans les meilleurs délais. L'Etat va donner l'exemple, va entraîner une politique de mise à disposition de terrains. Mais, cela ne saurait évidemment suffire. Même en matière de logement la France a besoin d'une rupture, parce que depuis tant d'années les problèmes se sont accumulés et parce qu'aujourd'hui les Français disent : cela ne peut plus durer.

La rupture commence par une politique de l'urbanisme, je veux dire les choses, qui soit moins frileuse, moins restrictive et moins malthusienne.

La libération de terrains constructibles est devenue indispensable. Tous les outils existent et, fort heureusement, de nombreux maires, comme ici, s'y engagent. Mais je souhaite que, désormais, lorsqu'il apparaîtra avec évidence que certaines collectivités manquent à leurs devoirs, que leur carence est manifeste, l'Etat prendra ses responsabilités et reprendra la main, même si c'est provisoirement. Le recours aux « opérations d'intérêt national » sera simplifié, si nécessaire, car c'est bien de l'intérêt national que relève la lutte contre la crise du logement.

Il est vrai que la politique de l'urbanisme est devenue d'une complexité invraisemblable. Mais elle l'est moins parce qu'elle se heurte à des millions de décisions individuelles, qui ont chacune leur raison d'être, qu'en raison de l'empilement depuis tant d'années de réglementations tatillonnes et de procédures kafkaïennes, que seuls les experts comprennent. Il faut d'ailleurs, chaque année, spécialiser de nouveaux experts pour comprendre ce que les experts des années passées ont, eux-mêmes, bien des difficultés à assimiler.

Le permis de construire et les autorisations d'urbanisme viennent d'être simplifiés. Mais cette réforme, qui est en vigueur depuis le 1er octobre 2007, ne constitue qu'une première étape. Je demande à Jean-Louis Borloo de travailler sur une réécriture complète, par voie d'ordonnance, du code de l'urbanisme visant à le simplifier et à libérer le secteur de l'urbanisme du carcan qui l'étreint et qui ne protège en rien l'environnement de nos villes, car nous avons la caractéristique d'avoir la réglementation la plus complexe sans que cela ne garantisse nullement la protection de l'environnement.

A cette occasion, je demande à Jean-Louis Borloo de préparer une réforme des procédures d'aménagement qui facilitera grandement l'implication des aménageurs privés. Il faut cesser d'opposer le privé et le public pour que nous travaillions enfin ensemble.

Les politiques de l'urbanisme doivent être visionnaires, accompagnatrices, profondément à l'écoute des ressorts profonds des besoins locaux et des choix individuels d'installation. Elles doivent être cohérentes avec les logiques du logement, des équipements publics, des transports et de l'emploi. Le niveau le plus adapté pour répartir ces différents besoins, c'est celui de l'intercommunalité.

Prenons l'exemple du Grand Nancy. Depuis 10 ans, une conférence intercommunale du logement réunit tous les 2 mois l'ensemble des maires, des bailleurs sociaux et des partenaires de l'habitat privé. Les décisions concernant l'attribution des financements y sont même prises, comme tu nous l'as dit, à l'unanimité.

Doivent désormais émerger des collectivités qui disposent de tous les leviers juridiques et financiers. Doivent émerger des collectivités qui agissent sur un territoire suffisamment vaste pour mutualiser les efforts. Tant que chacun se renverra la balle, personne ne se sentira responsable et ce sont les Français qui continueront d'en payer le prix.

Il ne s'agit évidemment pas d'effacer nos communes qui sont des réalités humaines, des réalités sociales et qui font vivre la démocratie au plus près des Français. Mais je veux que les décisions d'urbanisme traduisent des choix d'aménagement du territoire qui soient à la fois communs, volontaristes et durables.

La seule exigence qui s'impose à nous, c'est d'organiser l'urbanisation de manière soutenable. Arrêtons de subir cet étalement, cet « émiettement » urbain qui provoque une explosion des

transports. C'est autant de nuisances pour la collectivité. C'est autant de coûts de déplacements entre le lieu de vie et le lieu de travail pour les familles concernées.
La seule exigence qui s'impose à nous, c'est d'organiser l'urbanisation de manière soutenable. Arrêtons de subir cet étalement, cet « émiettement » urbain qui provoque une explosion des transports. C'est autant de nuisances pour la collectivité. C'est autant de coûts de déplacements entre le lieu de vie et le lieu de travail pour les familles concernées.
Grâce au Grenelle de l'environnement le débat a progressé sur deux points. Il a montré qu'il était possible de satisfaire l'aspiration de nombreux ménages à la maison individuelle en étendant le périurbain, tout en mettant en oeuvre des solutions écologiques.
S'agissant des zones déjà urbanisées, les centres-villes, il a montré que le renforcement de la densité est souvent une nécessité. Nous sommes le seul pays qui a fait des villes en ultra-périphérie avec des tours et qui empêche de construire quoi que ce soit en centre ville, alors qu'à l'évidence on doit densifier le centre ville et permettre à l'habitat individuel de se développer en périphérie des villes.
D'ailleurs, qui sait que la densité des maisons de ville peut être la même que celle des barres ? Laissons donc dernière nous les questions d'idéologie et bâtissons des projets communs. Le débat "faut-il des tours ou pas de tours" est absurde. Il faut des belles tours ou pas de tours du tout. Enfin, écoutez, c'est une drôle d'idée de dire que l'on ne veut pas de tours. Je préfère des belles tours à des cubes. La question est d'avoir un urbanisme de qualité. D'abord, des gestes architecturaux qui font honneur à la ville, à la région, à la communauté. Ce débat idéologique est absurde. Il y a des tours qui sont magnifiques, il y a des petits immeubles qui sont horribles. On ne va pas dire : "tout ce qui est petit est bien, tout ce qui est grand est absurde". Écoutez, quelques compliments de temps en temps, cela ne fait pas de mal.
J'ai été à Shanghai avec certains l'autre jour, c'est magnifique ce qu'ils ont fait. Ils ont 300 000 habitants de plus chaque année et nous avec nos débats, on se demande s'il faut des tours ou pas de tours. Il faut des trucs bien, c'est tout. C'est exactement ce que l'on souhaite. Regardez ce qu'ils ont fait à Londres, pareillement. Est-ce qu'il viendrait à l'esprit de quelqu'un de dire que l'architecture de New York est détestable parce qu'il y a des tours ? Cela n'a pas de sens. Cela n'a aucun sens. Je connais des tours, on se demande pourquoi elles sont mises là. Montparnasse par exemple. Si on veut être désagréable, on peut le faire.
Nous avons un projet formidable, qui est devant nous, qui est de concevoir la ville de demain. Je suis d'ailleurs très frappé que dans les innombrables campagnes électorales qui occupent la France, la démocratie française, la question de l'urbanisme et de la ville de demain soit si peu présente, alors que c'est un sujet absolument majeur.
La « Commission pour la libération de la croissance », qui est présidée par Jacques Attali, réfléchit à la création d'une dizaine, de ce qu'il a appelé joliment nouvelle ville d'Ecopolis.
Je pense que le moment est venu pour la France de construire des villes d'un genre nouveau. Des villes qui soient des laboratoires de la modernité urbaine. Des villes qui soient à la pointe de l'innovation en matière d'excellence architecturale, de haute qualité environnementale, des technologies de transports et de communication les plus récentes. Ces villes pourraient être des vitrines de l'excellence française et sur, un même lieu, je rêve d'une dizaine de villes qui intègrent emploi, logement et cadre de vie dans une perspective d'aménagement durable. Parce que, dans la ville, il faut des logements, des emplois et de la qualité de la vie. Il faut arrêter avec les ghettos de quartier d'affaires, avec les ghettos pour les logements, avec les ghettos pour les jeunes, les ghettos pour les vieux, les ghettos pour ceci, les ghettos pour cela. Nous allons ensemble inventer la ville de demain. Et bien dans la ville de demain, il faut des jeunes et des moins jeunes, il faut des emplois et des logements. Et nous allons construire ces nouvelles villes. Je voudrais que vous me compreniez. Du fond de mon coeur, je vous dis les choses. Je veux une France vivante. Je veux une France dynamique. Je veux une France qui croit en l'avenir et qui n'a pas peur de bâtir et d'inventer des nouveaux projets, plutôt que, sans arrêt, nous lamenter sur une nostalgie disparue.
Construire des logements, c'est aussi construire cet avenir.
A chaque fois qu'un logement est construit, cela crée des emplois et cela créé une offre

A chaque fois qu'un logement est construit, cela crée des emplois et cela crée une offre supplémentaire qui fait baisser les loyers.
A chaque fois qu'un logement nouveau est construit, c'est un logement mieux équipé et plus moderne qui apparaît. Au final, c'est l'insalubrité qui régresse.
Avec le programme national de renouvellement urbain, l'Etat a lancé l'un des plus grands chantiers de l'histoire civile. 40 milliards d'euros d'investissement qui sont engagés pour réhabiliter, rénover, démolir, reconstruire 500 000 logements sociaux. Marc-Philippe, tu as été associé de très près à cet effort.
En plus de cet effort considérable, je crois qu'il est d'ailleurs temps de moderniser les circuits de financement du logement social. Le rapport de Camdessus qui sera remis dans les semaines qui viennent, nous donnera l'occasion de réexaminer les modalités de distribution du Livret A. Je ne verrai pas d'inconvénient à ce que la distribution du Livret A soit élargie à d'autres réseaux bancaires. J'y mettrai trois conditions : que cela ne mette pas en danger la collecte, que cela se traduise par une diminution de la rémunération des réseaux distributeurs - et donc par un financement moins cher pour le logement social-, un poil de concurrence n'est pas gênante, et enfin que cela ne bouleverse pas l'équilibre économique des réseaux qui distribuent aujourd'hui le Livret A.
Au-delà de ces questions propres aux acteurs du logement social, je veux continuer de mobiliser l'ensemble du secteur du bâtiment et des travaux publics. Aujourd'hui beaucoup d'entreprises disent que leur plan de charge est saturé, qu'elles ne trouvent pas à recruter. Comment est-il possible que coexistent dans notre pays tant d'emplois non pourvus et tant de demandeurs d'emploi déclarés ? Les jeunes ne doivent pas hésiter à se tourner vers un secteur au sein duquel l'ascension peut être rapide et réelle, comme l'illustrent certaines réussites individuelles extraordinaires, un secteur dont les conditions de travail se sont améliorées et dans lequel 60 000 emplois supplémentaires seront nécessaires au cours des prochaines années.
Construire, ce n'est ni construire n'importe où, ni construire n'importe quel logement.
Pas n'importe où, car les besoins de construction sont concentrés dans certains territoires. Christine, la région Île-de-France, un tiers des problèmes de logements en France.
Pas n'importe quel logement car les attentes des Français sont d'être logés à un prix abordable. Pour développer une offre de logements bon marché, je demande donc à Christine BOUTIN et à Christine LAGARDE d'élaborer un régime unique d'aide à l'investissement locatif qui soit suffisamment avantageux pour permettre la location à des personnes à faible revenu. Les avantages fiscaux accordés par l'Etat doivent désormais être proportionnés aux avantages sociaux consentis par ceux qui en bénéficient.
Je pense que le parc privé doit être en mesure de développer une offre très sociale. L'adresse d'un logement, la qualité de son propriétaire et son statut importent peu en effet. C'est par le niveau du loyer pratiqué, c'est par les revenus de son locataire qu'un logement est social, non par la nature publique ou privée d'un bailleur. Il est absurde de décourager le secteur privé que l'on peut encourager, par des avantages fiscaux, à proposer des logements à ceux de nos compatriotes qui ont les revenus les moindres.
Pour développer une telle offre, des mécanismes innovants restent à créer, qui sécurisent les bailleurs en leur garantissant le versement d'un loyer et le bon entretien de leur bien. L'intervention d intermédiaires qui s'occuperaient des relations avec les locataires est une solution que nous devons expérimenter. De nombreuses associations sont partantes, comme Habitat et Humanisme. Les collectivités locales sont également intéressées, car la solidarité est une affaire de proximité. Je demande donc à Christine BOUTIN de préparer un projet opérationnel qui pourra être présenté à tous en début d'année. Autrement dit, le propriétaire privé louera non pas à une personne à faible revenu mais à une collectivité ou à une association, laquelle association contractera avec la personne à faible revenu. Ainsi, nous sortirons de l'exclusion nos compatriotes les moins fortunés et en même temps nous sécuriserons les bailleurs privés qui, jusqu'à présent, ont peur de louer de peur de se retrouver avec des loyers impayés.
Développer une offre de logements bon marché, cela implique également de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Les mesures adoptées dans le cadre du Grenelle de

l'Environnement sont capitales. Elles permettront d'améliorer progressivement la réglementation pour tous les bâtiments neufs qui devront répondre aux normes dites de « basse consommation », avant d'être, à l'échéance de 2020, à énergie positive, c'est-à-dire écoutez-moi bien qu'ils devront produire plus d'énergie qu'ils en consomment. Vous savez viser haut. Ce n'est pas plus compliqué que de viser moyen mais cela rapporte davantage.

L'enjeu majeur se situe dans les 30 millions de logements et de bâtiments anciens. Dans ces logements, le budget des familles s'évapore par les fenêtres et par le toit. C'est pourquoi, je veux doubler le nombre de bâtiments anciens rénovés chaque année, en commençant par les 800 000 logements HLM les plus dégradés.

Ces travaux nous allons les financer les économies d'énergie. Pour un appartement de 100 m2, par exemple, les nouvelles normes prévues par le Grenelle apporteront une économie de 1500 E par an sur la facture d'énergie. C'est un véritable gain que pourront se partager les propriétaires et les locataires.

J'ai fait de la question du pouvoir d'achat une priorité. Je ne transigerai pas.

Actuellement, au travers de l'indice de référence des loyers, la flambée des coûts de la construction tirée par la hausse du prix des matières premières, pèse sur le pouvoir d'achat des locataires. Comment comprendre que l'on fasse payer aux locataires actuels l'évolution du coût de la construction des nouveaux logements !

Un projet de loi pour le pouvoir d'achat, examiné dès demain matin au conseil des ministres, va prévoir que les loyers seront désormais entièrement indexés sur l'évolution des prix à la consommation. Pour 2008, cela signifie que les loyers ne progresseront pas de plus de 1,8 % contre 2,8 % avec l'indice actuel. C'est un tiers de hausse en moins pour les locataires. Ecoutez, avec l'évolution du prix des matières premières, si l'on fait évoluer le prix des loyers en fonction de l'indice du coût de la construction, il n'y aura bientôt plus personne qui pourra être locataire de son logement.

Au-delà de cette mesure immédiate, je veux que s'établisse un nouveau contrat de confiance entre les propriétaires et les locataires. Aujourd'hui, en entretenant la défiance, le cadre réglementaire est la cause de surcoûts pour les deux parties au contrat.

Aujourd'hui, les locataires doivent verser un dépôt de garantie, qui s'élève à deux mois de loyer et qui s'ajoute au premier mois de loyer versé. Le plus souvent, s'y ajoute en outre l'obligation de présenter une caution. Pour un jeune ménage ou pour un salarié précaire, ces obligations peuvent constituer un obstacle à l'accès au logement.

C'est pourquoi, comme je m'y étais engagé pendant la campagne, nous allons réformer le dépôt de garantie et la caution.

S'agissant du dépôt de garantie, le projet de loi pour le pouvoir d'achat demain matin prévoit de le plafonner à 1 mois de loyer.

S'agissant de la caution, d'ici la fin de l'année, l'Etat va apporter sa garantie financière pour que les risques d'impayés de loyers de toutes les personnes à faibles revenus puissent être couverts par une « Garantie des Risques Locatifs ».

Mais je veux un système plus ambitieux encore. Je souhaite que soit mise en couvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires. En mutualisant les risques pour tous, on en réduira le coût pour chacun. La caution pourra disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être.

J'ai demandé au Premier Ministre et à Christine BOUTIN d'engager rapidement une concertation sur ce sujet qui débouchera sur un projet de loi au début 2008.

La concertation portera également sur la question des expulsions et je ne fuirai pas mes responsabilités. En amont, pour les personnes de bonne foi, les dispositifs de prévention des expulsions sont encore largement à améliorer, et nous le ferons. Mais lorsqu'elles sont prises, les décisions de justice doivent être exécutées.

Comme en matière de contrat de travail, je veux que les propriétaires et les locataires soient sécurisés. Rétablir la confiance au sein de notre société c'est une nécessité. Si l'on veut que plus de propriétaires louent, ils doivent être assurés qu'ils pourront être défendus face à des locataires

de mauvaise foi. Et quand les tribunaux prononcent des décisions d'expulsion, ces expulsions doivent être exécutées ou alors l'Etat est défaillant, l'Etat ne sera plus défaillant.
La crise du logement est en effet avant tout une crise sociale. C'est de cette crise que je souhaite à présent vous parler.
Autrefois, on évoluait progressivement du parc social vers le parc privé puis vers la propriété. L'ascension résidentielle favorisait l'insertion de l'individu dans un cadre de vie de qualité. Elle était l'expression de la promotion sociale du citoyen. C'est de son absence que naissent les mouvements d'exclusion et de ségrégation. C'est de l'impossibilité pour de nombreux Français d'accéder par le logement à un nouveau destin que naissent aujourd'hui tant d'insatisfactions.
Derrière cette crise, il y a le sentiment désespérant que la volonté de s'en sortir est entravée et que la promotion sociale est devenue pas difficile, est devenue impossible. Je veux donc commencer par le début, l'accueil des personnes à la rue.
Derrière cette crise, il y a le sentiment désespérant que la volonté de s'en sortir est entravée et que la promotion sociale est devenue pas difficile mais impossible.
Je veux commencer par le début : l'accueil des personnes à la rue.
J'attache une importance particulière à cet accueil dont je précise qu'il doit être inconditionnel. Quand quelqu'un est dans la rue, qu'il est dans une situation d'urgence et de détresse, on ne va tout de même pas lui demander ses papiers ! C'est un être humain, qu'il soit français ou étranger. Dans les centres d'urgence, on doit accueillir tout le monde. Justement parce que ce sont des centres d'urgence et parce que chaque homme, quelle que soit la couleur de sa peau, a le droit à un minimum de considération et de dignité. Et quand on voit mourir quelqu'un sur le trottoir, peu importe sa nationalité, son âge, son sexe, la couleur de sa peau, c'est un être humain dans la détresse qui à mis un genou à terre. Cela pourrait être n'importe quelle personne d'une famille que nous connaissons.
Les conditions d'hébergement doivent donc être dignes d'un pays civilisé. C'est pourquoi Christine BOUTIN vient d'engager un plan de lutte contre l'insalubrité et l'insécurité de tous le$ hôtels meublés pour que des hébergements indignes et dangereux, proposés par ceux qu'on appelle les marchés de sommeil, ne soient plus tolérés.
C'est une priorité. Il faut mettre fin au mal-logement, comme il faut prévenir toutes les situations qui contribuent à ce que les gens se retrouvent un jour à la rue. Car tout dysfonctionnement se diffuse en cascade tout au long de la chaîne du logement.
Actuellement plus de 30% des personnes logées en centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont obligées d'y rester, pas parce qu'elles ont des difficultés d'insertion, mais parce qu'elles n'arrivent pas à se loger.
Dans le même temps, tenez-vous bien, l'Etat dépense 1 million d'euros par jour pour loger les gens dans l'urgence, dans des conditions où ils survivent plus qu'ils ne vivent. Les réponses d'urgence sont plus coûteuses que les réponses durables.
C'est pour mettre fin à cet échec que j'ai proposé la loi sur le droit au logement opposable. Je la mettrai en oeuvre, car je ne veux pas d'une politique du renoncement. Je la mettrai en oeuvre, parce que je ne veux pas d'une France dans laquelle on accepte en 2007 qu'on puisse mourir de froid sur un trottoir. Chacun peut mettre un genou à terre.
Alors je sais les difficultés, je sais le défi immense que cela représente. Mais, il est des maux que la politique peut guérir si l'on s'en donne collectivement les moyens. Pour y parvenir, il ne faut plus soustraire mais additionner les contributions des uns et des autres. Il faut en finir avec l'hypocrisie, il faut en finir avec l'immobilisme. Je vais prendre mes responsabilités.
Aujourd'hui 1,5 million ménages sont inscrits sur les listes d'attente pour accéder aux HLM. Alors il faut dire les choses franchement : ce n'est guère étonnant quand on sait que trois Français sur quatre peuvent prétendre théoriquement à un logement social, mais que le parc de logements sociaux représente, quant à lui, moins d'un logement sur cinq. Comment on fait ? 11 y a trois Français sur quatre qui peuvent avoir un logement social, ce qui représente un logement sur cinq. Et bien je veux que l'on réintroduise de la transparence dans les procédures d'attribution de ces logements et qu'on mette fin aux abus.
Si l'on veut réformer la France, il faut le faire en respectant le principe de justice auxquels les

Si l'on veut réformer la France, il faut le faire en respectant le principe de justice auxquels les Français sont attachés parce qu'ils se sont battus pour ce principe tout au long de leur histoire.
Et bien je veux que le logement social joue à nouveau son rôle d'intégration sociale. Le parc social doit donc accueillir en priorité ceux dont les revenus ne leur permettent pas d'être logés dans des conditions décentes par le libre jeu du marché.
Je ne veux plus d'une situation où les plus pauvres n'accèdent pas aux logements sociaux et sont rejetés vers des habitats précaires, parce que ceux qui occupent des logements sociaux peuvent y demeurer à vie, quelle que soit l'évolution de leurs revenus !
400 000 logements sociaux sont occupés par des ménages dépassant le plafond des ressources. C'est l'équivalent de quatre années de construction de logements sociaux.
C'est la raison pour laquelle je vous annonce que désormais, le dépassement des conditions de ressources se traduira par une hausse à due proportion du loyer versé. Je demande à Christine BOUTIN de faire entrer en vigueur dans les prochains jours de nouvelles règles pour les « suppléments de loyers de solidarité ».
Moi, je vais prendre mes responsabilités et je vais encore aller plus loin. Je ne veux plus d'une situation où un locataire d'HLM renonce à déménager pour répondre à la proposition d'embauche qui lui est fait par une entreprise, parce qu'il sait qu'il va à nouveau se retrouver à la fin de la file d'attente. Un fonctionnement plus juste, c'est que dans l'attribution des logements un accès prioritaire soit donné aux personnes qui doivent déménager pour des raisons professionnelles. Tous les détenteurs d'un droit de réservation sur les logements sociaux, l'Etat, le 1 % logement et les collectivités locales doivent tenir compte de cette priorité.
Un fonctionnement plus juste, c'est proposer des parcours résidentiels.
Actuellement, 800 000 logements sociaux tenez-vous bien, 800 000 sont sous-occupés. Et bien je le dis ce n'est pas choquant de demander à une personne habitant un logement devenu trop grand de déménager pour occuper un appartement plus petit. En revanche, c'est indispensable pour permettre l'accès d'une famille nombreuse à un logement social.
Désormais, la situation de chaque ménage devra être réexaminée tous les trois ans pour envisager soit un maintien dans le logement, soit un relogement dans un logement plus adapté au sein du parc social, soit un parcours d'accession à la propriété.
L'aboutissement d'un parcours résidentiel réussi dans le secteur HLM, c'est la vente de son logement à son occupant. Or dans ce domaine, la situation est absolument au point mort. Dans l'entre deux guerres, près de la moitié des HLM construits, l'étaient en accession à la propriété, la moitié. En 2006, 6 000 logements ont été vendus aux locataires, soit un logement pour mille.
Pour moi, c'est un point essentiel. L'accession à la propriété doit se développer au sein même du parc HLM, pour tous les locataires, ceux qui y sont depuis longtemps, ceux qui ont vu leurs revenus augmenter, mais aussi pour les plus fragiles qui le souhaitent. Les personnes qui achètent un logement ne choisissent pas le lieu par hasard. Neuf fois sur dix, ils le choisissent parce qu'ils habitaient déjà le quartier, parce qu'ils y ont passé leur enfance ou parce qu'ils y ont des amis. Quand une personne est heureuse dans son immeuble, dans son quartier, pourquoi donc l'obliger à partir ?
Un accord vient d'être négocié entre Christine BOUTIN et le réseau des organismes HLM sur la vente, la mobilité et la construction. Cet accord prévoit en particulier d'atteindre le chiffre de 40.000 logements vendus chaque année dans le parc social. Je salue cet accord et ceux qui l'ont négocié.
Je connais les craintes de ceux qui redoutent que la vente de logements sociaux vienne réduire le nombre de logements sociaux disponibles, au moment même où le droit au logement opposable va être mis en oeuvre. A ceux-là, je réponds que grâce à la vente d'un logement, c'est en moyenne le financement de deux nouveaux logements qui peut être assuré. Si nécessaire, nous accompagnerons ce mouvement en adoptant des mesures soulageant la gestion des copropriétés par les organismes HLM.
L'accord négocié constitue une première étape importante. Mais je veux aller plus loin en proposant aux bailleurs sociaux un nouveau pacte, en toute transparence. Aujourd'hui, les organismes de logement social bénéficient d'un accès privilégié à certains financements et à

certains avantages fiscaux. Ceux-ci sont parfaitement justifiés dès lors que leur mission d'intérêt général est remplie.
Ce que je propose, c'est de clarifier les conditions d'exécution de cette mission : Combien de nouveaux logements construits, et parmi eux combien de logements très sociaux ? Combien de nouveaux logements acquis ? Combien de logements réhabilités ? Combien de logements mis en vente ? Quelles améliorations dans la qualité du service rendu quotidiennement aux locataires ? Et quelles conséquences si rien n'avance ? Pour les organismes dont les résultats ne seraient pas au rendez-vous, il faudra sans doute se poser la question de la pérennité des avantages perçus. Les avantages, ils continueront à être perçus si les résultats sont au rendez-vous. Si les résultats ne sont pas au rendez-vous, les avantages ne seront plus versés.
C'est sur cette base que je demande à Christine BOUTIN de poursuivre le dialogue qu'elle a amorcé avec l'ensemble des bailleurs sociaux. Je lui demande en outre de leur soumettre deux nouvelles propositions. La première, c'est d'instaurer un mécanisme de péréquation permettant de soutenir davantage ceux qui engagent, années après années, le plus d'efforts. La seconde, c'est de faciliter la coopération entre les organismes HLM sur un territoire donné.
Pour garantir à tous les Français un droit au logement opposable, on n'a plus le choix entre agir ou attendre.
Dans six mois, je tirerai donc les conséquences de ces négociations.
J'ai confiance dans notre capacité d'avancer ensemble. J'ai vu ici, sur le territoire du Grand Nancy, l'exemple d'une France audacieuse qui a su dépasser les clivages pour répondre aux attentes de ses habitants. Ici, les bailleurs sociaux travaillent en commun pour qu'à chaque demande de logement une réponse soit apportée, quel que soit l'organisme auprès duquel cette demande a été présentée.
Les Français ne veulent pas être perdus dans les méandres des procédures, ils veulent un logement. Faire valoir son droit à un logement devant un tribunal, ce ne peut-être qu'un ultime recours qui marque, sous le sceau de la justice, l'échec de toutes nos politiques.
C'est une France solidaire et c'est une France juste à laquelle j'aspire. C'est à une France dans laquelle chacun dispose d'un toit pour protéger les siens. La France que je souhaite, sera plus juste en permettant de satisfaire l'aspiration légitime de chacun à accéder à la propriété.
Et c'est la dernière étape du parcours résidentiel : la propriété. J'en ai parlé pour les locataires de HLM. Mais tous les Français sont concernés. Je souhaite que tous les Français puissent accéder à la propriété.
La propriété c'est la garantie d'un bon entretien des parties communes d'un immeuble. C'est la garantie du civisme, des relations de voisinage pacifiées, d'occupants responsabilisés. C'est même la garantie d'une réelle mixité.
La propriété c'est tout simplement le rêve de toutes les familles parce qu'elle est la première des sécurités. Et l'une des plus grandes injustices de notre société, c'est que certains peuvent se loger tout en se constituant un patrimoine, quand tant d'autres sont condamnés à dépenser chaque mois dans leur loyer plus du tiers de leurs revenus.
J'ai été élu sur le projet de rendre le rêve de propriété accessible au plus grand nombre. Ce projet je le mettrai en oeuvre parce que c'est le mandat que j'ai reçu.
Sans attendre, j'ai souhaité donner un très fort encouragement à l'accession à la propriété en créant, dès l'été dernier, un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt payés pour l'achat d'une maison. Ce crédit d'impôt sera de 40% la 1ère année. Cette aide importante bénéficiera à tous les ménages, mêmes aux plus modestes qui ne paient pas d'impôt, puisque c'est un crédit d'impôt.
Mais je ne m'arrêterai pas à cette première mesure. Je ne m'arrêterai pas tant que l'objectif, pour lequel les Français m'ont élu, n'aura pas été atteint.
Je veux faciliter l'accès au crédit de ceux dont les revenus ne sont pas réguliers, comme les intérimaires et de nombreux indépendants. En France, nous préférons sélectionner les personnes, plutôt que de prendre une garantie sur les biens. Cette tradition n'est pas une fatalité. Ecoutez, je suis désolé, le prix de l'immobilier a monté, on n'a qu'à garantir les emprunts sur le prix de

l'immobilier acheté plutôt que sur les cautions demandées ou sur les feuilles de paye de ceux qui veulent acheter. A partir de ce moment là, on octroie les financements si les garanties augmentent avec le prix de l'immobilier, les possibilités d'acheter augmenteront également.
Je demande à Christine LAGARDE de travailler, avec les acteurs bancaires, sur le développement du crédit hypothécaire qui est pour moi une priorité absolue. Les mesures de simplification du recours à l'hypothèque et de réduction de son coût seront adoptées.
Je demande également à Christine LAGARDE de créer un dispositif permettant de rembourser d'abord les murs, avant de rembourser le prix du terrain sur lequel ils sont bâtis. Cette réforme indispensable permettra à ceux qui s'endettent pour acheter un logement de ne pas payer plus chaque mois pour rembourser leur crédit que pour verser un loyer. C'est une véritable révolution que je propose. A partir de ce moment là, vous le comprenez bien, ça ne sera pas plus cher d'acheter sa maison ou son appartement que de payer son loyer.
Enfin, je souhaite parler de la situation d'un certain nombre de ménages qui jusqu'à une période récente, où les taux d'intérêt étaient faibles, ont souscrit des crédits immobiliers à taux variables non plafonnés. L'augmentation actuelle des taux d'intérêt a des répercussions évidentes sur les charges d'emprunt de ces ménages. C'est pourquoi, fin octobre, j'avais réuni des établissements bancaires qui ont pris devant moi l'engagement d'examiner individuellement la situation de chaque emprunteur concerné qui éprouvrait des difficultés de paiement, et, notamment, de leur proposer le passage à un taux d'intérêt fixe. Je tiens à ce que cet engagement soit tenu complètement d'ici à la fin de l'année. Les banques concernées ont commencé les renégociations nécessaires. Pour m'en assurer, je demande à la ministre de l'économie et des finances de me présenter un rapport complet sur ce sujet au tout début de 2008.
Toutes ces mesures tendent vers un seul objectif. Aujourd'hui, à peine plus de la moitié des Français sont propriétaires de leur logement. Je souhaite que cette proportion dépasse les deux tiers. L'enjeu c'est de permettre à des centaines de milliers de ménages supplémentaires de s'installer dans la sécurité et le confort d'une maison qui leur appartient. C'est de permettre à ces ménages de s'assurer contre les accidents de la vie.
C'est l'indépendance, c'est la liberté. C'est cette France qui acquiert un patrimoine par son travail, par son courage et qui le transmet désormais en franchise d'impôt, j'ai supprimé l'impôt sur les successions aux générations qui suivent. C'est quand même pas mal d'avoir travaillé toute sa vie et de pouvoir laisser à ses enfants le fruit d'une vie de travail en franchise d'impôt sur les successions. Je le dis comme je le pense.
C'est l'indépendance, c'est la liberté. C'est cette France qui acquiert un patrimoine par son travail, par son courage et qui le transmet désormais en franchise d'impôt, puisque j'ai supprimé l'impôt sur les successions, aux générations qui suivent. C'est quand même pas mal d'avoir travaillé toute sa vie et de pouvoir laisser à ses enfants le fruit d'une vie de travail en franchise d'impôt sur les successions. Je le dis comme je le pense, quand on a travaillé toute sa vie, on a bien le droit de laisser à ses enfants le produit d'une vie de travail. On ne va pas s'en excuser. Je souhaite que chacun d'entre vous puisse laisser à ses enfants le produit de cette vie de travail.
Pour moi le logement, vous le comprenez, ce n'est pas seulement des murs.
Le logement c'est une intimité, c'est un quartier, c'est un ancrage territorial, c'est le projet de revenir à la pointe de l'architecture, de l'innovation, de la création et du développement durable.
C'est le projet d'un pays qui veut de nouveau innover, c'est le projet d'un pays qui ne craindra pas l'échec parce qu'il sait parfaitement qu'on lui sera reconnaissant d'avoir essayé. Pour y arriver, nul besoin d'un empilement de normes, de réglementations. Notre unique besoin c'est d'avoir des hommes et des femmes qui font des rêves et qui prennent des initiatives et je ne veux plus d'une réglementation qui empêche tous ceux qui veulent prendre des initiatives de les prendre. Tout cela maintenant, ça suffit. Je souhaite une France qui agisse, qui innove, qui entreprenne, que l'on encourage et que l'on félicite ceux qui prennent des risques plutôt que d'être en permanence sur leur dos. Pour ceux qui prennent des risques, il Y aura de temps en temps le succès, de temps en temps l'échec, et bien, ils auront droit à une nouvelle chance, ce n'est pas un drame. Le seul drame pour un pays, c'est de ne pas tenter sa chance. Le seul drame pour un pays, c'est de décourager les entrepreneurs, les innovateurs, les chercheurs, ceux qui

pour un pays, c'est de décourager les entrepreneurs, les innovateurs, les chercheurs, ceux qui veulent bâtir une vie meilleure pour eux et pour les enfants. Et mon devoir, c'est d'être aux côtés de cette France qui veut assurer sa promotion sociale. Mon devoir, c'est de dire à la France : nous avons une grande histoire, mais notre avenir va être plus brillant encore. Mon devoir, c'est de faire de la France un pays jeune, un pays neuf, un pays où l'on ose. Ce projet, c'est un projet qui se retrouve dans l'impératif de faire de la France une France de propriétaires.
Voilà la France que je veux construire avec vous au cours des prochaines années.
Voilà l'ambition qui donne son véritable sens à mon action.
A tous ceux qui partagent ce projet et cette ambition, je veux vous assurer que je ne les décevrai pas.
Je me souviens, jeune étudiant, je me disais que si j'étais un jour propriétaire de la chambre dans laquelle j'habitais, il ne pourra rien m'arriver du tout. C'était d'ailleurs un jour, mes chers amis où dans la situation des classes moyennes, tout le monde était propriétaire de son logement. Il ne fallait pas être riche, on était propriétaire de son logement parce que l'inflation était plus importante que les taux d'intérêts et chacun empruntait, construisait son projet de vie et pouvait devenir propriétaire. Je n'accepte pas que quarante ou cinquante ans après, les mêmes, je veux dire les classes moyennes, se trouvent dans la situation où ils ne peuvent plus devenir propriétaires de leur logement. Parce que lorsque l'on travaille toute sa vie, toute la journée, tout le mois, toute la semaine et qu'à l'arrivée, on ne peut pas être propriétaire, on est en droit de se demander : « mais que faut-il faire pour s'en sortir ? ». C'est bien cela le projet sur lequel j'ai été élu, c'est bien cela le projet auquel je demande à la majorité parlementaire d'apporter son soutien : faire de la France une France de propriétaires. A ce moment-là, mes chers amis, dans les logements sociaux pourront se trouver ceux qui en ont vraiment besoin. La question n'est pas de couvrir la France de HLM. Bien sûr qu'il faut construire davantage de logements, mais si l'on garde les mêmes règles, vous pourrez construire davantage de logements et vous aurez toujours le même résultat, c'est-à-dire un million et demi de ménages en liste d'attente. Mon projet est simple : on va libérer les terrains, on va encourager le public et le privé à construire des logements et vont se retrouver dans les logements sociaux, ceux qui ont en vraiment besoin. Ceux qui ont des revenus qui dépassent les quotas ou les critères des logements sociaux, nous allons les aider à devenir propriétaires de leur logement, parce qu'entre celui qui n'a pas de domicile fixe et celui qui peut devenir propriétaire, c'est une chaîne. S'il y a un dysfonctionnement à un moment donné dans la chaîne, c'est l'ensemble du secteur du logement qui se trouve alors plongé dans une crise sans précédent.
Il y a donc un lien entre l'argent que l'on met à payer des hôtels parce que nos centres d'hébergement sont encombrés de gens qui devraient être en HLM, il y a un lien entre ces HLM qui sont encombrés de gens qui, s'ils avaient les moyens ou la disponibilité, pourraient devenir propriétaires, et la liste d'attente de ceux qui ne peuvent pas y arriver. C'est pourquoi il faut la rupture en la matière. C'est pourquoi il faut engager un projet de réforme tous azimut, en même temps, parce que les Français ne peuvent pas attendre.
Je n'ai pas été élu pour commenter les problèmes de la France, j'ai été élu pour essayer d'y apporter des solutions et croyez-bien que matin, midi et soir, du lundi au dimanche, je m'exercerai à trouver des solutions aux problèmes de la France. Voilà l'objectif qui est le mien. Comme l'objectif qui est le mien de me battre pour récupérer des contrats pour les usines françaises et s'il y en a à qui cela ne plaît pas que je ramène des contrats pour les usines françaises, c'est sans doute parce que, ceux-là, ils ne veulent pas d'usines en France, c'est parce que sans doute, ceux-là sont les mêmes qui expliquaient que les délocalisations, ce n'est pas un problème. J'en parle ici, dans cette région qui a tant souffert depuis si longtemps, cette région lorraine à qui on a expliqué pendant des années que la sidérurgie, c'était fini, et on a l'air bien malin maintenant, alors que le prix de l'acier n'a jamais été aussi élevé et qu'il faudrait que, dans cette région, il y ait encore de la production d'acier. Voilà ce que je pense. Et il y a un lien - ce n'est pas dans le discours mais je peux vous dire que c'est dans mon coeur, tout ça - très clair pour moi entre aller gagner des contrats en Chine, en Algérie, au Maroc, en Libye, et le travail de chaque ouvrier français dans nos usines. Je veux que la France garde une tradition ouvrière. Je

veux que la France garde des usines et si, moi, Président de la République, je ne me bats pas pour récupérer des contrats, des chantiers, des carnets de commande pour les entreprises françaises, qui va Je faire ? Les américains vont le faire pour nous ? Non, ils le font pour eux. Les Allemands ? Ils le font pour eux, pour nous. L'on ne peut pas me dire, il y a un déficit de la balance du commerce extérieur français, ce n'est pas grave, si c'est grave. Et vous allez voir, je m'en occupe du déficit et si certains ne sont pas contents des dix milliards de contrats signés hier soir, je m'adresse à toutes les familles de France qui ont des membres de la famille qui travaillent dans les usines. Eux ils comprennent ce que cela veut dire, du travail pour Alstom, du travail pour EDF, du travail pour AREVA, du travail pour les entreprises françaises.
Je suis là pour cela aussi.
Il y a toujours des gens qui donnent des leçons, parce qu'ils voient les problèmes de tellement loin. Je vois le titre d'un journal « Dix milliards de contrats », oui, bien sûr, et lorsque l'on ferme une usine, dans vos circonscriptions, dans vos communes, c'est un drame parce que c'est une mémoire industrielle qui s'en va, parce que ce sont des emplois qui s'en vont, parce que c'est le commerce qui meurt et comme dans le même temps, je dois également réformer l'Etat parce que l'on ne peut pas continuer à dépenser ce que l'on dépense, parce que ce que l'on dépense, on le finance avec des impôts, des impôts que l'on porte sur les emplois, donc des emplois qui deviennent plus chers donc des emplois qui se délocalisent. Je dois à la fois réduire les dépenses de l'Etat. Si en même temps, nous ne récupérons pas des contrats pour nos usines, comment voulez-vous que la France s'en sorte ? En tout cas, Mesdames et Messieurs, j'ai été élu pour travailler pour cinq ans, vous ne serez pas déçus, je travaillerai.
Merci beaucoup