

21 mars 2013 - Seul le prononcé fait foi

[Télécharger le .pdf](#)

Déclaration de M. François Hollande, Président de la République, sur le lancement d'un plan d'investissement- logement, à Alfortville le 21 mars 2013.

Mesdames les ministres,

Monsieur le président du Conseil régional, cher Jean-Paul HUCHON,

Monsieur le président du Conseil général, qui nous fait l'honneur d'être ici,

Je salue tous les représentants des grandes familles de la construction, du bâtiment, du logement sous toutes ces formes, notamment du logement social.

Je salue aussi tous les parlementaires et élus du département qui nous accompagnent, je veux, ici, vous dire la raison de ma venue à Alfortville,

Je salue le sénateur-maire et René ROUQUET qui a été longtemps le représentant de cette ville et de cette municipalité.

Venir à Alfortville, il y a toujours beaucoup de raisons. Il y a celle de l'amitié et celle de la tradition. Mais aujourd'hui, c'était autour du logement que je voulais concentrer mon intervention. Pour saluer, d'abord, la belle réalisation que nous avons visitée, mais qui a néanmoins demandé 13 ans ! entre le moment où le projet de ZAC a été conçu et le moment où nous avons inauguré les logements. C'est parce que ces délais sont trop longs, que nous avons à agir. Le logement, c'est l'une des plus grandes préoccupations de nos concitoyens après l'emploi, et d'ailleurs souvent liée à l'emploi. Parce que, pour avoir un emploi, faut-il encore avoir un logement et lorsque l'on a un emploi, faut-il encore avoir un logement qui ne soit pas trop loin de là où on travaille.

C'est parce que c'est un enjeu social que nous avons à nous en préoccuper. Mais, parce que c'est un enjeu économique, nous devons convaincre tous les acteurs que la politique que nous engageons peut permettre de créer, de construire, de bâtir.

Il y a déjà eu la loi qui a été votée par le Parlement, la loi que l'on appelle DUFLOT. Je ne sais pas pourquoi toutes les lois sur le logement portent le nom des ministres qui les ont présentées. Dans d'autres domaines, les ministres ne laissent pas leur patronyme, mais en matière de logement, on veut que cela soit gravé dans la pierre.

Il y a déjà une loi DUFLOT et il y en aura même une deuxième. Parce que nous avons besoin d'adapter nos textes, parce que nous avons besoin de répondre à toutes les sollicitations qui sont faites et qui appellent des révisions de notre législation.

Dans cette première loi DUFLOT, il y a eu des dispositions importantes qui ont été prises. Je pense notamment à l'investissement locatif. Il y a eu un mécanisme fiscal, le prêt à taux zéro, la maîtrise du foncier public et tout ce qui devait être fait pour encadrer les loyers

Au-delà du logement, il y a aussi, et c'est le sens de la présence de Delphine BATHO, tout ce qui doit être fait autour de la grande cause de la transition énergétique, de la rénovation d'un certain nombre de bâtiments. Je sais combien les artisans sont attentifs à ce que l'on puisse soutenir cette activité. La ministre du Commerce et de l'artisanat est aussi là pour les représenter.

Nous aurions pu nous contenter de cette loi, attendre quelle vive et donne tout ce que nous attendons d'elle. Face à l'urgence économique, sociale et environnementale et compte-tenu de la situation de ce que c'est le logement aujourd'hui : une offre qui, incontestablement, n'est pas suffisamment stimulée et une demande qui peine à s'exprimer, faute de solvabilité et aussi des hésitations psychologiques, qui existent depuis toujours et des situations d'urgence et je sais qu'il y a beaucoup d'associations présentes portent cette exigence nous avons considéré qu'il y avait

beaucoup d'associations présentes portent cette exigence nous avons considéré qu'il y avait nécessité de faire un « choc de confiance ». Donc de lancer un plan « investissement-logement », que le Premier ministre, hier a lui-même annoncé.

Ce Plan d'investissement-logement va tourner autour de quatre grandes mesures :

1) La levée des freins à la construction

Les procédures sont trop longues. Chacun le reconnaît et surtout ceux qui sont le plus attachés à ce que les règles soient respectées : règle sanitaire, règle environnementale. Chacun s'accorde à le reconnaître, aujourd'hui, que ce soient les professionnels qui sont ici présents, que ce soient même les fonctionnaires qui ont à mettre en place et en œuvre ces dispositions, que ce soient les élus qui sont ceux qui, à un moment, prennent la responsabilité de construire, que ce soient les bailleurs sociaux, que ce soient les promoteurs, bref.

Les procédures sont trop longues, trop complexes, trop nombreuses. Et le temps s'écoule ! J'évoquais Alfortville. Entre son lancement et sa réalisation un projet peut durer, dans le meilleur des cas, parlons franchement, 6 ans £ dans le cas moyen, 8 ans et dans le pire, 13 à 15 ans £ et parfois même, un bon projet peut ne jamais déboucher.

Dès lors, les opérations de construction seront facilitées. Elles bénéficieront d'une procédure administrative unique et simplifiée, au-delà d'un certain nombre de logements : ce que l'on appelle la « déclaration de projet » qui permettra de fondre en une seule phase les procédures qui aujourd'hui se juxtaposent et s'étalent souvent sur 2 à 3 ans avant même que le permis ait été délivré.

Deuxième initiative, la densification des projets sera autorisée dans les zones particulièrement tendues. Les obligations de stationnement seront allégées, voire supprimées dans les secteurs urbains desservis par les transports en commun. Enfin la transformation des bureaux en logements sera rendue possible dans un délai court. Rien qu'en Ile de France, il existe plus de 2,5 millions de m² de bureaux vacants qui pourraient, justement, grâce à une procédure simplifiée, avec le concours des collectivités locales concernées, être immédiatement proposés pour le logement. Nous le ferons.

Nous aurons aussi à cœur de régler les questions de procédures contentieuses. Le droit de contester un projet fait partie des droits fondamentaux donnés à chaque citoyen. Si nous faisons cet exercice de vérité, il y a des recours malveillants et parfois même intéressés ceux qui ne sont pas motivés par l'annulation du projet mais par l'éventuelle compensation qui pourrait être obtenue par le retrait d'un recours contentieux ne pourront plus être tolérés. Nous ferons un dispositif qui évitera ces recours malveillants.

Faut-il aussi qu'on encadre bien sûr ces procédures de recours et que l'on juge plus vite quand il y a un recours. Le gouvernement entend diviser par deux les délais de traitement contentieux des permis de construire. Aujourd'hui c'est trois ans, ce sera dix-huit mois. Si l'on prend les logements qui sont aujourd'hui bloqués par des procédures contentieuses qui ne sont pas traitées, cela représente 25 000 logements.

J'ai donc demandé au Vice-président du Conseil d'Etat de faciliter le traitement du stock des recours que nous connaissons. Une commission présidée par un conseiller d'Etat nous donnera tous les éclaircissements nécessaires et toutes les modifications utiles pour qu'un traitement accéléré des recours contentieux déjà déposés puisse être réglé par l'autorité de la juridiction administrative.

Pour simplifier aussi la vie des professionnels, il a été décidé et j'en fais ici l'annonce qu'un moratoire de 2 ans sur les normes nouvelles sera proclamé. Cela veut dire qu'aucune norme supplémentaire ne sera créée dans les deux prochaines années. Par ailleurs, sur les normes existantes, il y aura un exercice de révision qui donnera lieu à un traitement législatif.

Accélérer les investissements, c'est notre but. Réduire les délais, c'est notre volonté. Simplifier les procédures, c'est notre exigence. Ce n'est pas simplement pour soutenir l'activité et l'emploi. C'est aussi pour réduire le coût des logements. Parce que tout retard, toute procédure, tout allongement des frais pour régler les questions contentieuses ou pour financer les crédits pendant cette période-là, entraîne un renchérissement du coût de l'opération. Nous soutenons à la fois l'emploi et l'activité et nous protégeons le pouvoir d'achat des Français par rapport aux opérations

de logement dont ils peuvent être les bénéficiaires.

Pour aller vite puisque je veux raccourcir, puisque je veux réduire, puisque je veux accélérer ! nous devons montrer l'exemple. Le gouvernement demandera au Parlement de l'autoriser par une loi d'habilitation à recourir aux ordonnances sur ce sujet parce qu'il y a urgence à agir. Parce qu'il y a urgence à agir, il doit y avoir aussi urgence à décider. Ces ordonnances pourront être publiées dès cet été. Les décrets d'application le seront dans le même temps. Ces textes compléteront le projet de loi présenté par la ministre du Logement qui sera bien entendu ses dispositions également nécessaire pour la relance du bâtiment et pour un meilleur accès de tous au logement. Voilà ce que l'Etat entend faire et vite. Mais nous ne parviendrons à nos objectifs je le rappelle : créer 500 000 logements par an, en rénover aussi 500 000, davantage encore si nous le pouvons pour le plan thermique nous n'y parviendrons que si nous avons une mobilisation des acteurs. Vous êtes là. Comment vous convaincre ? Vous l'êtes déjà. Vous attendez des dispositions. Elles viennent. Nous devons faire davantage.

Le taux de TVA sur le logement social sera abaissé à 5%. Cette mesure s'appliquera à toutes les livraisons qui interviendront à compter du 1er janvier 2014. Cela veut dire que les opérations qui sont déjà lancées, les constructions qui sont en train de se faire bénéficieront du taux de TVA à 5% lorsque les livraisons seront faites, c'est-à-dire l'année prochaine. Cela veut dire aussi que toutes les opérations qui seront lancées dès à présent, qui ne l'étaient pas encore seront au taux de TVA de 5%. En prenant cette disposition pour 2014, nous favorisons dès 2013 l'investissement dans le secteur du logement social. Je souhaite, pour que cette mesure prenne son plein effet, que le gouvernement passe un pacte avec le mouvement HLM afin que nous puissions déterminer le nombre de constructions possibles pour 2013 et pour 2014 ainsi que le nombre de logements qui pourront être rénovés.

Deuxième décision : il sera créé, également par ordonnance, un statut du logement intermédiaire. C'est quoi le logement intermédiaire ? Ce n'est pas simplement le logement des classes moyennes je rappelle que les classes moyennes sont aussi parfois dans le logement social. C'est ce qui peut être fait pour un certain type de logements qui, aujourd'hui, n'arrivent pas à se financer correctement sur le marché privé. Il y aura donc un financement qui sera assuré grâce à des fonds venant des investisseurs institutionnels. Je sais que la Caisse des Dépôts est prête à lancer la construction de 10 000 logements intermédiaires si elle est accompagnée, si elle est suivie par les investisseurs institutionnels, notamment les assureurs. Là-aussi, nous aurons donc à définir une fiscalité appropriée pour que les investisseurs institutionnels puissent être massivement présents sur le secteur du logement.

Quel est l'objectif ? C'est de proposer dans les grandes villes, dans les villes qu'on dit « sous tension », des loyers qui seront inférieurs au marché libre. Cela n'empêche pas l'accession à la propriété, au contraire, j'y reviendrai. Cela permet de dégager des logements qui s'insèrent dans des opérations où il peut y avoir de l'accession à la propriété, où il peut y avoir du logement social. Et, à travers cette mixité de pouvoir lancer de nouvelles opérations.

Les aides à la pierre seront rehaussées. Un prêt d'un milliard par an par action-logement je veux saluer cet organisme - ajoutera donc à ces aides à la pierre. Là-encore, c'est une garantie qui permet aux acteurs de se mobiliser.

Troisième mesure, au-delà de cette accélération des procédures, de cette simplification, de ce raccourcissement des délais, au-delà de ce que nous pouvons faire pour que les acteurs de la construction puissent se mobiliser, nous devons libérer du foncier. Sur les terrains publics, nous avons souhaité une loi qui maintenant peut être mise en œuvre puisque les décrets d'application ont été pris. Les textes sont prêts, en tous cas le seront dès le début du mois prochain. Les cessions de terrains publics de l'Etat aux opérateurs, aux bailleurs sociaux, aux promoteurs avec un prix qui sera déterminé justement compte-tenu de cette mixité de logements pourront donc se envisager dès le mois prochain. Je serai attentif auprès des préfets pour que ces cessions puissent être menées à bien dans les délais les plus courts, dès lors que les collectivités locales et les opérateurs sont également disposés à les utiliser.

Pour les terrains privés. Quel est le problème ? C'est que ceux qui les détiennent sont tentés

dattendre le plus longtemps possible avant de les libérer en pensant ce qui nest dailleurs pas faux que le prix de ces terrains se renchérit année en année. Pour dissuader ce type de comportement, le système des abattements sur les plus-values sur les cessions de terrain sera supprimé, de façon à ce que lincitation soit faite pour libérer le plus possible le terrain dès quil y a prise de possession de ces terrains et dès que la vente peut se faire. Nous souhaitons quil y ait, nous le verrons dans la loi de finances, des systèmes dincitation pour aller encore plus loin, pour libérer les terrains tout de suite.

De même que pour les résidences secondaires, nous devrions reprendre une disposition qui na pas été acceptée à ce stade par le Conseil Constitutionnel. Mais nous la reformulerons parce que nous avons besoin quil y ait plus de transactions et plus dactivité sur le marché immobilier et que lincitation soit faite pour libérer tout de suite, pour créer ce choc de confiance sur le marché.

Dernière mesure que je voulais vous présenter : cest le plan de rénovation énergétique de lhabitat. Là-encore, quels sont nos objectifs ?

Premier objectif : faire sortir 4 millions de ménage de la précarité énergétique.

Deuxième objectif : rénover 500 000 logements, chaque année, dans le parc social comme dans le parc privé. Tout à lheure, jévoquais les chiffres pour le parc social. Cest une question de justice sociale, de préservation de lenvironnement et de soutien à une activité économique très importante : lartisanat dans le bâtiment.

Le premier volet du plan concerne le logement social, avec un objectif de 120 000 rénovations annuelles et les bailleurs sociaux disposeront pour atteindre cet objectif dun volume demprunt réservé (ce que lon appelle léco-PLS) à un taux préférentiel de 1%. Jai veillé à ce que ce taux soit le plus faible possible, de façon à ce que le logement social puisse sémparer de ces prêts pour faire le plus de rénovations possible et pour lutter contre la précarité énergétique. Parce que même dans le parc social, nous avons un certain nombre de logements collectifs ou individuels qui sont ce que lon appelle « des passoires » qui renchérisent encore le coût de ces logements pour ces ménages qui y vivent.

Nous avons décidé daccélérer et damplifier les choses sur proposition de la ministre de lEcologie. Il y a déjà deux dispositions qui existent : le crédit dimpôt développement durable et ce que lon appelle léco-PTZ (le prêt à taux zéro). Au-delà de ces dispositions, nous créerons une aide spécifique de 1 350 euros par opération. Elle sera mise en place à compter du mois davril. Cela durera 2 ans. Je veux quil y ait une incitation forte tout de suite, parce que cest maintenant que nous avons besoin quil y ait de lactivité et de la rénovation. 1 350 euros, en plus de léco-PTZ, pour que les artisans avec les particuliers puissent réaliser des travaux.

Cest pourquoi il y aura un guichet unique de lefficacité énergétique qui jouera auprès des ménages un rôle de conseil daccompagnement de projet, de mobilisation des aides. A une condition, cest quil y ait des labels sur les opérations qui seront proposées par les artisans. Nous voulons quil y ait une labélisation, de manière que lon soit sûr que les opérations soient liées à la rénovation thermique et que le reste à charge pour les particuliers soit le plus faible possible .

Les 1 350 euros par opération seront financés à partir du programme dinvestissement davenir, au sein de lenveloppe de 500 millions de euros dédiée à la rénovation thermique. Cest dire lamplitude de leffort que nous consentons pour cette opération.

Sur ce guichet unique, on va dire que cest un service public. Mais il ne sagit pas de créer une administration, au contraire. Il sagit de faire en sorte que toutes les informations puissent être données sur le territoire, partout, pour que les particuliers avec les artisans puissent avoir la bonne information. Ce guichet unique sera, en plus, accompagné dun certain nombre demploi davenir qui seront ce quon appelle les ambassadeurs de lefficacité énergétique. Ils pourront favoriser auprès des entreprises le diagnostic et ensuite lintervention des professionnels.

Voilà, Mesdames et Messieurs, ce que je voulais vous annoncer dans le cadre de ce plan dinvestissement logement qui sinscrit dans une stratégie de croissance, dans le même moment où nous avons à faire preuve de sérieux budgétaire. Chacun sait que nous avons des économies à faire, dès que nous avons des efforts à engager. Dans le même temps nous voulons donner une espérance, une confiance, une croissance et le logement est un secteur très important pour la croissance.

croissance.

Pourquoi ? D'abord parce que ce sont des emplois qui sont localisés en France. Encore faut-il les protéger par rapport à certaines concurrences déloyales ! Deuxièmement, parce que nous avons un réseau professionnel de très haute qualité. Troisièmement, parce que cela correspond au meilleur aménagement du territoire possible, parce qu'il faut des logements partout et, partout il faut en rénover... C'est donc une stratégie de croissance que nous engageons là, une stratégie d'emploi.

Chacun a pris sa responsabilité et je viens de décliner nos engagements. Nous voulons faire plus simple. Nous voulons faire plus vite et davantage. Ces décisions seront applicables dès le mois d'avril, pour les ordonnances, dès cet été. Je m'adresse donc aux professionnels. Je les connais, je sais qu'ils sont prêts à s'engager à certaines conditions. Ils attendaient des signes, ils sont là. Ils ont encore, j'imagine, d'autres demandes et revendications. Elles seront entendues notamment par rapport au projet de loi de finances pour 2014. Mais, là, nous sommes en 2013. Nous n'allons pas attendre des décisions qui seront connues, effectivement à l'automne 2013 mais qui ne seront applicables qu'au début de l'année 2014. C'est maintenant, le changement dans le logement, c'est maintenant !

Je vous fais donc confiance, je sais que vous êtes prêts à vous mobiliser parce que ce n'est pas une cause simplement pour un secteur. Ce n'est pas simplement une cause par rapport à une ambition professionnelle. Ce n'est pas un objectif séparé des autres. Le logement est au cœur de tout. Au cœur de la création d'emploi, au cœur de l'amélioration du pouvoir d'achat et au cœur de l'amélioration du cadre de vie et de la transition énergétique. Je pense que c'est une ambition qui peut nous rassembler. Merci à Alfortville d'être venu pour l'entendre. Merci.