

17 mai 2013 - Seul le prononcé fait foi

[Télécharger le .pdf](#)

# Déclaration de M. François Hollande, Président de la République, sur la politique du gouvernement en faveur du logement, à Caen le 17 mai 2013.

Monsieur le député-maire,  
Mesdames, Messieurs les parlementaires,  
Monsieur le président du Conseil régional,  
Mesdames, Messieurs,

Je tenais à venir à Caen, aujourd'hui, non pas pour retrouver cette grande ville, qui d'ailleurs m'avait accueilli dès les premiers jours qui avaient suivi ma prise de responsabilité, sous un soleil éclatant, comme aujourd'hui, mais parce que c'est ici à Caen que l'Etat, avec une ville, va signer l'opération de cession que j'attends depuis un an.

La fonction présidentielle, contrairement à ce que certains pourraient imaginer, ne permet pas de décider de tout. J'avais pris un engagement comme candidat, de permettre que les villes où les bailleurs sociaux qui voudraient, sur un terrain propriété de l'Etat, ou d'un opérateur public, investir, puissent trouver une réponse appropriée à leur demande.

L'idée est simple. Nous manquons de logements, nous n'avons pas suffisamment de projets de construction, et une des causes, c'est le manque de terrains disponibles.

Terrains privés, qui sont trop chers, terrains publics qui sont souvent présentés par l'administration à des niveaux de prix élevés et surtout qui ne sont pas vendus.

Cette proposition a fait partie de mes engagements aussitôt élu et installé à la présidence de la République, c'était le premier Conseil des ministres. J'ai demandé au Gouvernement de préparer un projet de loi permettant de faciliter les cessions de terrains publics aux bailleurs sociaux et aux collectivités qui prenaient l'engagement de réaliser un certain nombre de constructions, de logements sociaux, mais pas seulement de logements sociaux.

Un projet a été présenté et c'est Cécile DUFLOT, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement qui en a eu la responsabilité. Elle a donc vécu ce que c'est le débat parlementaire, qui peut parfois durer des mois - nous en avons une preuve récente -, mais qui a duré des semaines, parce que sur ces questions de logement, il est légitime que le Parlement puisse faire valoir ses propositions, ses amendements et l'amélioration d'un dispositif.

Il s'en est fallu de peu que cette loi puisse connaître un sort funeste par le Conseil constitutionnel. Mais le Conseil constitutionnel a permis néanmoins que sur certains points, nous rediscussions, cela a été plutôt vite.

Une loi est votée, permettant donc la cession, nous sommes à la fin de l'année 2012. Faut-il encore qu'il y ait les décrets d'application et que l'administration puisse se mettre en situation de pouvoir, une fois les textes pris, organiser des cessions. Il s'en est fallu de quelques mois pour que nous puissions avoir cette opération. Nous y sommes enfin, vous imaginez mon bonheur.

Jusqu'à dans les derniers jours, avant d'arriver ici, il a fallu, et j'en remercie le ministre du Budget, que nous levions les derniers obstacles, car il y en a toujours. Je ne veux pas accuser l'administration, c'est tellement facile, d'exonérer sa propre responsabilité en disant : C'est la faute de fonctionnaires trop zélés. Non, ils ne font qu'appliquer les textes et je rends hommage à cette administration qui est de haute qualité, l'administration des Finances comme l'administration de ce que l'on appelait l'Équipement, aujourd'hui du Territoire.

Jusqu'au dernier moment, il y avait encore une discussion, c'est de savoir à quel niveau allait être le décret du prix. Au départ, j'avais une idée simple : c'était gratuit. Au moins il ne devait pas

la décote du prix. Au départ, j'avais une idée simple : c'était gratuit. Au moins il n'y avait pas besoin de chercher le prix.

Mais il y a aussi, et c'est normal, des critères qu'il convient de poser. Cela peut être gratuit quand ce ne sont que des logements sociaux qui pour être bâtis, exigent que l'Etat mette effectivement, gracieusement le terrain à la disposition du bailleur ou de la collectivité. Cela ne peut pas être complètement gratuit quand il y a des logements qui ne sont pas que sociaux et qui doivent être mis sur le marché dans des conditions conformes à ce qu'exige la concurrence, par rapport à d'autres promotions immobilières.

Et puis le ministre du Budget est tout à fait dans sa tâche quand il dit : Mais vous avez reçu la ville de Caen, par ailleurs d'autres subventions, donc je suis amené à en tenir compte.

Il y a eu ce que l'on appelle une tractation et une décote de 25% a pu être proposée.

Cela représente néanmoins, plus de 1 million de euros. Si n'y avait pas eu cette décote, permettant un gain pour la collectivité et donc pour les futurs opérateurs d'1 million de euros, il est possible et même certain que cette opération n'aurait jamais vu le jour.

Je veux saluer tous ceux qui y ont contribué. Pas pour me faire plaisir, mais pour réussir à donner ce bel exemple. Car en réalité, si nous arrivons à mobiliser les 1000 terrains que nous avons identifiés, cela peut représenter jusqu'à des dizaines de milliers de logements.

Or, comme nous voulons réaliser, cela a été rappelé par M. DURON, 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, nous devons agir d'abord sur le foncier.

Le foncier de l'Etat, souvent le ministère de la Défense est le plus sollicité, car compte-tenu du format de nos armées qui a diminué ces dernières années, il y a des casernes et c'est le cas ici à Caen, qui se trouvent disponibles.

Mais le ministère de la Défense a des arguments, en disant : Nous devons financer les armées de demain, nous avons des investissements très importants à engager pour nos sous-marins, pour notre dissuasion nucléaire, pour notre projection à l'extérieur. Je rends hommage à nos soldats et à nos forces armées. Il a fallu contraindre le ministère, il s'est rangé à vos arguments.

Mais il n'y a pas que l'Etat, il y a aussi des terrains de ce que l'on appelle les « opérateurs ». La SNCF, RFF, la RATP - mais à mon avis ici, vous n'êtes pas concernés. Beaucoup d'opérateurs ont des espaces disponibles. Je ne veux pas du tout mettre en cause telle ou telle de ces entreprises, mais j'ai été Maire avant d'être président de la République - c'est une bonne expérience, qui fait que l'on n'a pas besoin de cumuler, on peut faire des mandats successifs à des fonctions différentes. Discuter avec RFF pour la cession d'un terrain, ce n'est pas facile, parce que là aussi il y a des exigences d'entreprise, et une entreprise publique doit aussi présenter des résultats. Donc, nous avons convaincu ces opérateurs et je les en remercie, de mettre à disposition, à meilleur prix, avec les décotes, quelquefois gratuitement, les terrains que nous pouvions identifier.

Là, cela a été un exercice très intéressant, parce qu'il y avait ce que l'administration fiscale connaissait des terrains. Elle ne connaît pas tout, l'administration fiscale, on s'en est aperçu.

Nous avons, grâce à cette action, pu retrouver des terrains qui étaient effectivement propriété de l'Etat, de tel ou tel ministère ou d'opérateurs, et qui n'étaient pas identifiés ou connus de l'administration. Nous pourrions encore engranger un certain nombre de terrains.

Il y a plusieurs questions qui arrivent à l'esprit : Il y a aussi les terrains des hôpitaux. Là aussi, problème de financement des hôpitaux, ils veulent et c'est bien légitime, retrouver le prix de leur cession, dans leur compte, mais là encore, nous aurons des discussions avec les établissements hospitaliers, je parle ici à Caen d'un établissement hospitalier qui fait l'objet d'une interrogation par rapport à son avenir et je veux rassurer ici le Maire, nous ferons en sorte que nous puissions trouver la meilleure solution pour l'établissement hospitalier de Caen.

Nous devons aussi mobiliser tous ces terrains. Est-ce que l'on va régler les problèmes du logement simplement par cette grande opération que nous réalisons aujourd'hui, c'est-à-dire ce transfert du foncier public vers la construction et vers les opérateurs qui peuvent d'ailleurs, être privés ? Non bien sûr, mais c'est une première condition pour atteindre notre objectif.

Nous avons fait beaucoup pour le logement, pourquoi ? D'abord, parce que cela correspond à une attente des Français, il y a trop de nos concitoyens qui sont mal logés, je ne parle pas de ceux qui

ne sont pas logés du tout, je parle de ceux qui sont mal logés. Dans de mauvaises conditions, avec des appartements ou des maisons qui ne correspondent pas à des niveaux de confort ou à des tailles suffisantes par rapport aux ménages concernés.

Nous avons des personnes qui attendent depuis trop longtemps des logements sociaux et qui ne trouvent pas. Il y en a d'autres qui voudraient accéder à la propriété et qui n'y parviennent pas. Il y en a enfin, beaucoup qui sont hors du parc social, pas suffisamment solvables pour accéder à la propriété et qui ne trouvent pas de logement correspondant à leurs besoins dans le parc privé. Nous avons à construire davantage de logements.

Il y a une deuxième raison, qui est celle de soutenir l'activité économique. Parce que le secteur du bâtiment est essentiel pour la croissance que nous cherchons, que nous n'attendons pas. On ne fait pas une politique en pensant que ce sont les autres qui vont régler les problèmes à notre place.

Même si c'est vrai qu'il y a une récession en Europe et nous en sommes victimes, nous n'allons pas attendre que les pays puissent retrouver un peu plus de souplesse et de liberté par rapport à leur propre trajectoire budgétaire pour que nous puissions retrouver de la croissance. Il faut aller la chercher, la créer, la faire sortir de terre et c'est le cas de le dire pour le logement, parce que nous avons besoin de plus d'emplois et le logement fait partie de ces emplois non délocalisables, de ces emplois qui permettent à des grandes entreprises d'être performantes, mais aussi à beaucoup de PME et à beaucoup d'artisans de pouvoir également avoir du chiffre d'affaire et de l'activité.

Cela correspond aussi à des qualifications qui sont précieuses et quand on les perd, on ne les retrouve plus. Si l'on veut former des jeunes aux métiers du bâtiment, il faut qu'il y ait de l'activité.

Pour nous, le logement est à la fois une priorité sociale et une priorité économique. J'ajoute que c'est aussi une priorité écologique. Nous en avons eu une illustration cet après-midi à Caen.

Quand vous êtes capables de rénover des logements, 730, dans ce quartier de la Folie-Couvrechef, nous offrons aux particuliers concernés, une amélioration de leur pouvoir d'achat.

Dans le quartier où j'étais, ce sont des catégories modestes, avec des personnes qui ont des petites retraites. Quand elles sont âgées et ont des petits salaires, quand ils sont plus jeunes et quelquefois vivent de prestations. Nous avons absolument besoin de leur redonner du pouvoir d'achat.

La rénovation thermique permet aussi de donner de l'activité économique à beaucoup de petites entreprises. Et puis cela offre des conditions de confort à la population bien meilleure, parce que l'on commence avec de la rénovation thermique et on finit avec de la sécurité, avec de l'agrément et avec une amélioration de la qualité de la vie. Voilà pourquoi nous devons avoir une politique du logement.

Nous avons fait voter une première loi, dite loi DUFLOT. Je ne sais pas pourquoi d'ailleurs, les lois sur le logement portent toujours le nom des ministres. Ce qui fait que cela remonte à loin, ce qui offre à Cécile DUFLOT une perspective d'avoir son nom inscrit encore pour de longues années dans la vie de nos concitoyens et même de nos promoteurs.

Donc, il y a un dispositif fiscal qui porte votre nom et qui est encourageant pour les investisseurs privés.

Il y a un certain nombre de dispositions qui ont été prises pour favoriser une fluidité du marché, une meilleure protection des locataires et aussi une incitation forte pour que les opérateurs puissent faire davantage de logements. Mais cela ne suffit pas.

J'ai constaté et le ministre également, qu'il y a trop de lenteur. J'en ai fait la démonstration pour cette histoire de cession. Entre une promesse, une décision et la première traduction, la première opération, un an ! C'est dire si nous avons besoin d'accélérer.

Parce que voter la loi, prendre des décrets d'application, avoir ensuite les administrations qui puissent intervenir, cela prend trop de temps.

Nous avons décidé de prendre par ordonnance, un certain nombre de dispositions qui vont faciliter l'existence des acteurs économiques en matière de logement - notamment, pour la délivrance d'un certain nombre d'actes administratifs, de procédures, et également pour transformer des bureaux en logements - pour faire en sorte que nous puissions surélever un

certain nombre dimmeubles sans que cela pose de difficultés, dissuader les recours abusifs. On sest rendu compte quil y avait un certain nombre de groupes ou de personnes suffisamment rouées, pour ne pas dire plus, qui faisaient des recours pour bloquer des opérations de construction et ensuite obtenir éventuellement des compensations en cas de retrait de ce recours, de cette procédure ! Il y a 30 000 logements qui sont aujourd'hui bloqués.

Donc, les ordonnances vont permettre là encore de mettre fin à ce type de pratiques et d'accélérer un certain nombre d'autorisations pour faire plus de logements.

Ces ordonnances supposent une loi d'habilitation, en ce moment en discussion à l'assemblée nationale, et je remercie les parlementaires d'avoir compris que ce n'était pas ôter un pouvoir au parlement. C'est au contraire, donner davantage de moyens pour être plus efficaces pour l'ensemble de la collectivité. Tous les groupes politiques ont eu cette lucidité ce n'est pas toujours quand on peut se retrouver ensemble sur le même objectif, c'est quand même mieux.

L'opposition, la majorité, cela existe dans notre pays, ce en sont pas toujours les mêmes, ce qui donne toujours des espoirs quand on est dans l'opposition, et de la vigilance quand on est dans la majorité cela fait partie de la démocratie. Mais, il y a des sujets qui dépassent les clivages partisans. La rapidité, l'accélération, l'allègement des procédures, voilà ce qui peut nous unir.

Quand on est élu d'une collectivité, on est aussi désireux d'aller vite.

Il y aura une troisième étape dans la politique du logement, prochain projet de loi qui va être présenté, et là aussi avec des mécanismes qui permettront de favoriser la construction et d'améliorer les rapports entre locataires et propriétaires.

Parce qu'un propriétaire, quel est-ce qu'il craint ?

C'est pourquoi il n'y a pas toujours autant d'investissements en matière de logement. C'est quand on loue un bien, il ne soit plus payé par un loyer et qu'il puisse y avoir effectivement une immobilisation d'un bien et une privation d'une ressource qui est quelquefois essentielle pour les propriétaires.

Car là aussi, il ne faut pas avoir d'idée préconçue. Il y a beaucoup de propriétaires qui sont des ménages modestes, qui n'ont que cet élément de patrimoine pour assurer leurs retraites. Nous devons là encore, leur garantir le paiement effectif du loyer, ce qui sera le cas dans la prochaine loi DUFLOT, deux lois DUFLOT et la série n'est pas terminée

Donc, je voulais ici vous dire que la politique du logement est une politique essentielle. Une priorité du gouvernement, une priorité de l'Etat, et que cela permet d'atteindre trois objectifs : Un objectif qui est de mieux loger, de mieux satisfaire des ménages qui ont des besoins aujourd'hui très différents selon les âges de la vie.

De faire qu'il y ait plus de circulation, qu'on ne reste pas toujours dans le parc social, qu'on passe du parc social au parc privé, puis du parc privé à l'accession à la propriété. C'est aussi une aspiration de beaucoup de nos concitoyens.

Qu'on puisse en fonction des âges trouver des logements qui correspondent à ses propres besoins. Les personnes âgées - avoir des logements qui soient accessibles - comme pour les personnes dépendantes ou handicapées. Que pour les familles, on ait des logements plus larges.

Vous savez qu'aujourd'hui, c'est très difficile d'avoir des logements avec la taille suffisante, parce que le prix du foncier est tellement élevé que même pour les opérations dans le parc social, les bailleurs réduisent la taille des logements voir même la taille des pièces.

Donc, la première priorité, c'est de bien loger les Français.

La seconde priorité, c'est de prendre de l'avance sur le plan écologique et énergétique. La précarité énergétique est là aussi finalement une inégalité de plus qui fait que ce sont les plus modestes qui payent les charges locatives les plus élevées.

Et la troisième priorité, c'est une priorité de croissance.

Voilà pourquoi je voulais venir à Caen, parce qu'ici vous avez été exemplaires. Vous avez été capables de réussir des opérations de rénovation énergétique, de création de logements et je le constate, de réussir la première opération de cession d'un terrain public.

On se souviendra, l'histoire se souviendra, il y aura une plaque qui sera gravée ici Il y a eu suffisamment d'événements historiques dans cette salle, on se souviendra que le premier terrain de l'Etat qui a été cédé non pas gratuitement, mais enfin, en disant que cela a été presque

de l'Etat qui a été cédé non pas gratuitement, mais enfin - on dira que cela a été presque gratuitement. Cela s'est fait ici à Caen, en notre présence et j'en suis très heureux.

Merci.