

14 juin 2013 - Seul le prononcé fait foi

[Télécharger le .pdf](#)

Déclaration de M. François Hollande, Président de la République, sur la politique en faveur du logement, à Paris le 14 juin 2013.

Monsieur le Président,

Je tenais à répondre à votre invitation pour madresser à vous, et à l'ensemble des chefs d'entreprise, après 24 heures de débat. Je sais ce que représente le bâtiment pour notre pays, en termes de poids dans l'économie : près de 7% de la production nationale et en termes d'emplois : 320 000 chefs d'entreprise, 1 million 200 000 salariés, c'est considérable.

Je sais aussi ce que vous formez chaque année : plus de 80 000 apprentis, vous l'avez rappelé. Je sais ce que représente le bâtiment dans nos territoires, pour maintenir l'activité, pour apporter le sérieux, la confiance aux donneurs d'ordre. Je sais ce que représente le bâtiment pour nos compatriotes qui attendent un meilleur logement ou une rénovation de leur habitat.

Je sais aussi ce qui correspond à l'état d'esprit que vous avez évoqué, l'ambiance qui règne dans vos entreprises, le dialogue social qui s'y est engagé depuis longtemps. Je sais enfin que le bâtiment est une industrie innovante, en termes de techniques de construction, en termes aussi d'isolation thermique.

Bref, je viens vers vous, non pas simplement parce que vous avez fait 24 heures et m'avez invité, mais parce que ce que vous êtes et ce que vous faites comptent pour l'avenir du pays. Mais je viens aussi parce que c'est un secteur qui comme tous les autres mais peut-être plus que d'autres souffre de la crise économique depuis trop longtemps.

Alors que vous aviez continué, de 1997 à 2008, à créer de l'emploi, à partir de 2008 et la date n'est pas choisie au hasard, puisque c'est le début de la crise vous affrontez des conditions de concurrence encore plus difficiles et des baisses de pouvoir d'achat. Sans compter des décisions qui ont pu s'accumuler et parfois se contredire ! A tel point que vous avez perdu 100 000 emplois depuis 2008 et que votre chiffre d'affaires a diminué de 10%.

La conjoncture n'explique pas tout. Je le disais, il y a aussi tout un environnement administratif, réglementaire, fiscal qui contraint beaucoup de vos entreprises. Et puis, ces décisions que je le disais s'accumulent et se contredisent : en 2011, l'abandon du dispositif Scellier, la réduction drastique du prêt à taux zéro, le renchérissement des prêts pour le financement de la rénovation thermique et, vous l'avez également évoquée, Monsieur le Président, la réforme de plus en plus de plus-values immobilières qui a gelé le marché.

Alors, si l'on songe que nous avons comme objectif de créer 500 000 logements à la fin du quinquennat, si l'on regarde l'état actuel du marché 350 000 logements en 2012, sans doute pas davantage en 2013, nous avons le sens de l'effort qu'il nous faut donner pour les années qui viennent.

C'est la raison pour laquelle, j'ai voulu une politique du logement. Pour des raisons sociales : répondre aux besoins de nos compatriotes. Pour des raisons économiques, parce que le bâtiment contribue à la croissance et à la création d'emploi. Pour des raisons environnementales, parce que votre secteur permet la réussite de la transition énergétique, c'est-à-dire la rénovation thermique de millions de logements. Ce qui va permettre à ceux qui y vivent de gagner en pouvoir d'achat et à ceux qui feront ces travaux de gagner en emploi.

Voilà les trois principes que j'ai fixés : économie pour la création d'emplois, social pour avoir un meilleur logement, environnemental pour avoir aussi la réussite en termes de transition.

Comment faire ? L'urgence, vous l'avez dit, c'est de soutenir les entreprises. Elles souffrent

Comment faire ? L'urgence, vous l'avez dit, c'est de soutenir les entreprises. Elles souffrent aujourd'hui. La première décision que j'ai demandé au gouvernement de prendre- elle n'était pas facile c'est de baisser le coût du travail avec le crédit d'impôt compétitivité emploi : 4% de la masse salariale, 6% l'année prochaine.

Certains me disaient, et il y avait du sens : pourquoi mettre cette disposition au bénéfice de l'ensemble des entreprises ? Pourquoi ne pas la réserver à celles qui sont confrontées à la concurrence internationale ? Mais je considère que, si nous arrivons à baisser un certain nombre de coûts pour l'activité du bâtiment, c'est bon aussi pour l'exportation et pour la compétition internationale. Parce que tout se tient dans une économie, les services et l'industrie et que le coût du travail devait être abaissé pour toutes les entreprises.

Je sais que pour des petites entreprises, c'est forcément limité. Je sais aussi que pour les mêmes entreprises, attendre 2014, c'est trop tard. D'où la décision que j'ai fait prendre de permettre une avance en trésorerie par la Banque publique d'investissement. On me dit que c'est trop cher, que c'est trop compliqué. Nous avons facilité entièrement le dispositif. Et si c'est trop cher, nous allons encore abaisser le coût de l'intervention. Mais, dorénavant et déjà, vous pouvez mesurer l'effet de ces avances de trésorerie : 500 millions de euros, sur les deux milliards que nous avions prévus. Et nous sommes simplement au mois de juin, alors même que le dispositif ne vient que de rentrer en vigueur !

Je sais aussi que vous souffrez de délais de paiement qui, dans le bâtiment, pour la commande privée comme pour la commande publique, génèrent, compte tenu des comportements, des difficultés de trésorerie pour beaucoup d'entreprises. C'est la raison pour laquelle, à la rentrée, les délais d'intervention pour les prestataires seront inclus dans les délais de paiement des acomptes mensuels.

Vous avez insisté là-dessus, Monsieur le Président, le cahier des clauses administratives applicables aux marchés de travaux sera modifié pour réduire le délai de production du décompte général, après réception des travaux. Tout cela peut paraître technique, mais c'est essentiel pour que vous puissiez être payés plus vite. Mais, en même temps, si être payés c'est bien, avoir une commande c'est mieux.

L'objectif est de faire qu'il y ait plus d'activité. Une des manières, sans que cela coûte au Trésor Public donc au contribuable c'est de simplifier. J'ai engagé un chantier de simplification en tout domaine, y compris pour les artisans. Vous avez évoqué la question des auto-entrepreneurs et l'attente qui était forte, du côté des artisans, d'être traités de manière équitable. Cela a été l'objet de la concertation qui s'est engagée et qui s'est conclue par une décision qui va, d'abord, doubler l'exonération de cotisations minimales maladie pour les artisans cela sera une première étape, mais également limiter le régime de l'auto-entrepreneur.

Je vois, ou j'entends, un certain nombre de réclamations. Nous sommes dans un pays de liberté, je souhaite qu'il n'y ait pas d'interdiction pour l'acte d'entreprendre, et tout cela est préservé. Mais je ne veux pas, au nom de la libre concurrence, elle soit faussée et elle l'était. C'est pourquoi, il y aura une limite dans le temps et en matière de chiffre d'affaire.

Pour trouver une solution de cette nature et la ministre y a veillé ce n'est jamais simple, parce que quand on cherche le compromis ou tout le monde est content, ce qui est rare, ou personne ne l'est. Mais regardez le progrès qui a été accompli et aussi la clarté qui a été faite : nous n'empêchons personne d'entreprendre, mais nous voulons qu'à partir d'un certain moment, à partir d'un certain chiffre d'affaire, tout le monde soit à égalité. Parce que c'est la condition pour la réussite.

Vous avez également évoqué la question de la concurrence qui est également faussée dès lors qu'il y a utilisation abusive d'une directive européenne, ce que l'on appelle le détachement. Et vous avez par des paroles, imagées mais fortes, décrit ce qui se passe sur un bon nombre de villes de notre territoire. Là-aussi, j'ai demandé au ministre du Travail de multiplier les contrôles, y compris le dimanche, pour que nous puissions mettre un terme à ce qui n'est pas la réglementation européenne et qui n'est pas la loi française.

Nous ferons également en sorte qu'il y ait une harmonisation de la fiscalité des sous-traitants, quelle que soit leur nationalité. Et pour que le coût soit identique pour les donneurs d'ordre, à

compter du 1er janvier 2014, ils devront auto-liquider la TVA sur les marchés de sous-traitance. Mais je ne veux pas occulter une responsabilité, celle précisément des donneurs d'ordre, qui doivent tenir compte, quand ils passent un marché, des conditions d'attribution sans doute, mais aussi de l'origine des salariés qui viendront sur le chantier.

Je lance, sur ce point de vue, un appel. Il n'y a pas simplement que le « fabriquer en France », il y a aussi le « bâtir en France », le « construire en France », qui justifie que nous soyons, là-aussi, ouverts et que nous soyons fermes sur un certain nombre de réglementations.

Je disais que pour soutenir l'activité, il y a la simplification. Mais il y a aussi l'incitation, la stimulation.

Premier domaine : le logement social. La ministre du Logement a été claire, elle a demandé aux bailleurs sociaux de s'engager et de s'engager à construire. En contrepartie, il leur a été accordé plusieurs dispositions. Le taux de TVA sera ramené à 5% au 1er janvier 2014, pour les travaux de rénovation du secteur social et les travaux de livraison dimmeuble.

De la même manière, les bailleurs sociaux ont eu comme avantage d'avoir des prêts particulièrement avantageux. En contrepartie, ils se sont engagés à construire 150 000 logements nouveaux. Voilà ce que nous pouvons attendre en 2014 comme mesures positives. Sur le logement privé, il y a les taux d'intérêt, ils sont bas. Mais à quoi sert d'avoir des taux d'intérêt bas si les banques ne prêtent pas ? Nous devons là-aussi mobiliser le secteur bancaire, le secteur financier pour qu'il y ait davantage de facilité pour le crédit, de manière à ce que les accédants à la propriété puissent avoir tout le bénéfice de ces taux d'intérêt particulièrement bas en ce moment.

Nous avons pris d'autres dispositions : le prêt à taux zéro a été assoupli afin d'accéder plus facilement à la propriété pour les ménages modestes et nous avons rétabli un mécanisme d'investissement locatif essentiellement sur le logement intermédiaire, avec une réduction d'impôts de 18%, d'un investissement en neuf ans. On me dit que ce n'est pas suffisant. C'est possible. Il nous faut donc orienter encore davantage l'épargne vers l'investissement. Et rendre attractif le placement en immobilier.

Le logement intermédiaire n'est pas le plus rentable. Or c'est celui qui correspond à une vraie demande du marché. Pour concilier les intérêts des promoteurs, des constructeurs et des épargnants, un cadre fiscal sera défini pour encourager l'acquisition de logements par les investisseurs institutionnels. Il y aura pour ce logement intermédiaire une baisse du taux de TVA à 10%, de façon à ce qu'il y ait un encouragement sérieux à l'investissement dans ce secteur. Là-encore, c'est plusieurs dizaines de milliers de logements qui peuvent être créés par cette mesure. La relance du logement exige également que l'on abaisse le coût. Le coût du foncier représente aujourd'hui à peu près 18 à 20% du prix de vente dans les zones tendues. Et cela peut même aller jusqu'à 25%, notamment dans l'agglomération parisienne. Quelle est la raison ? Est-ce que l'on manquerait de terrains en France ? Est-ce que l'on aurait un espace trop contraint ? Non. C'est que nous n'utilisons pas le foncier disponible, c'est qu'il y a une rétention des terrains pour des motifs, disons, spéculatifs en pensant qu'en gardant un terrain sa valeur va s'apprécier et qu'il sera possible de le vendre, demain ou après-demain, dans de meilleures conditions. Ce qui retarde bon nombre de projets et empêche de bâtir et de construire.

Alors j'ai pris une première décision, cela a été même la première que j'ai évoquée dans le premier Conseil des ministres. J'ai demandé à la ministre du Logement d'engager un processus permettant de céder les terrains publics de l'Etat, d'un certain nombre d'établissements relevant de l'Etat, ce que l'on appelle les agences, de la SNCF, de RFF, pour que les bailleurs sociaux ou les collectivités locales qui avaient des projets de construction puissent le faire.

Pour un certain nombre de raisons, mais que vous connaissez : lourdeur, lenteur, parfois même, inertie pour ne pas dire résistance il a fallu un an, après passage au Parlement, d'ailleurs deux fois pour que nous puissions être sûrs que ce serait bien validé. Ça y est, c'est fait ! Mais ce n'est pas parce que maintenant c'est autorisé, que pour autant les terrains vont être cédés, même à des prix particulièrement favorables. Il y faut une mobilisation de tous, notamment des collectivités locales, des bailleurs sociaux.

Mais j'ai indiqué que maintenant je suivrai, terrain par terrain, la situation s'il le fallait. Parce que je ne peux pas accepter que des terrains soient gelés, appartenant à l'Etat ou à des opérateurs publics, quand il y a autant de besoins qui ne sont pas satisfaits en matière de logement. Cela, c'est pour le foncier public. Nous avons 1.000 terrains qui ont été identifiés à ce jour. Cela représente plusieurs dizaines de milliers de logements possibles.

Pour le foncier privé, j'ai indiqué quelle était la tentation pour des propriétaires de garder leur terrain. Surtout avec une fiscalité qui a été modifiée et qui fait que si l'on veut payer le moins d'impôts possible, mieux vaut attendre le plus longtemps possible avant de vendre le terrain. Nous allons revoir cette fiscalité, pour faire le mécanisme inverse. Ce sera d'autant plus avantageux que le terrain sera vendu dans un délai court. Et d'autant plus dur, et donc désavantageux, si le terrain est vendu dans un délai long.

Il y a un autre sujet en matière de fiscalité qui est souvent évoqué. C'est le sujet des plus-values immobilières. Là encore, il y a eu une modification, préjudiciable avez-vous dit Monsieur le Président, qui a conduit à modifier le barème, à étaler dans le temps encore un certain nombre de exonérations ou d'abattements. Ce qui fait que le marché a chuté, les transactions ont diminué et ce qui est défavorable, d'abord aux Français eux-mêmes, ceux qui voudraient acquérir un logement ou ceux qui voudraient le vendre.

C'est défavorable pour les collectivités locales, notamment les départements à travers la perte des droits de mutation. Et c'est défavorable pour le secteur du bâtiment, et notamment de l'artisanat pour tout ce qui est rénovation des logements qui sont ainsi cédés. Car on sait que lorsqu'un logement est vendu il induit nécessairement des travaux pour le réaménager ou le rénover. Alors, là aussi, j'ai donné instruction au Gouvernement de trouver une nouvelle solution. Je prends l'engagement devant vous : le nouveau système reposera sur des abattements linéaires, c'est-à-dire constants, et la durée sera raccourcie. De façon à ce que l'on ait le plus de transactions possibles, dès le début de l'année 2014. Et si l'on peut aller plus vite, nous irons plus vite.

Sur la question maintenant toujours sensible des procédures, des lourdeurs que j'ai indiquées : vous êtes nombreux, et je vous comprends, à vous plaindre des normes de construction. Pas tant qu'il y ait des normes. Chacun peut comprendre, elles sont nécessaires. Mais quelles soient instables, changeantes, cumulatives. C'est pourquoi j'ai annoncé un moratoire de deux ans sur toutes les normes en matière de construction. Sur les procédures, les enquêtes, les études, les permis de construire, y compris avec les recours judiciaires sur ces permis qui entraînent de nouveaux délais pour enfin bâtir et construire. Ce qui souvent conduit des promoteurs à vivre un véritable chemin de croix pour certains, parcours de combattant pour d'autres.

Nous avons considéré, que si l'on voulait relancer le marché du logement, sans qu'il en coûte quoi que ce soit au contribuable, nous devons simplifier. Les ordonnances vont être prochainement publiées, puisque une loi d'habilitation a été votée. Ces ordonnances vont d'abord simplifier la délivrance de nombreux permis de construire qui seront intégrés dans une procédure simplifiée sur le modèle de la déclaration de projet.

Les procédures contentieuses, c'est-à-dire les délais de jugement, seront raccourcies. Il sera mis fin également au recours abusif en les dissuadant par des sanctions élevées, car nous avons découvert ce que vous saviez déjà depuis longtemps : il y a un certain nombre de personnes, parfois regroupées en association, qui monnayent, non pas le recours, mais le retrait du recours et retardent ainsi des opérations pourtant indispensables. Nous y mettrons fin.

Nous veillerons aussi à raccourcir les délais de jugement et un échelon de jugement sera supprimé pour les projets importants. Là aussi, nous avons fait le calcul : il y a au moins 30.000 logements qui sont aujourd'hui bloqués à cause de procédures contentieuses. Cela sera bientôt terminé.

Il y a enfin la question de la rénovation qui intéresse beaucoup de chefs d'entreprises. Parce que c'est leur domaine d'intervention et parce que ce sont de petits travaux qui font le chiffre d'affaire. Je rends hommage à la qualité de ces interventions, qui améliorent le cadre de vie, qui réparent des dégradations, qui réduisent des factures de chauffage.

C'est un pan entier de l'économie du bâtiment qui est ainsi concerné et notamment pour les artisans. Mais c'est également un élément très important pour le pouvoir d'achat des ménages. Le

artisans. mais cest également un élément très important pour le pouvoir d'achat des ménages. Le bâtiment consomme en effet 43% de l'énergie en France. Alors pour inciter, là encore, les organismes HLM à reprendre leurs travaux de rénovation, j'ai décidé avec la ministre de leur faire bénéficier de prêts à 1% de la Caisse des dépôts.

Pour encourager également les particuliers à décider de travaux de rénovation, une prime exceptionnelle de 1350 euros leur sera versée pendant les deux prochaines années. Cette prime viendra en plus des aides existantes, notamment le crédit d'impôt développement durable, et le prêt à taux zéro écologique. Ce dispositif sera mis en place dès le 1er septembre de cette année. Une campagne de communication sera lancée et je vous engage à la promouvoir également, parce que cest autant de travaux pour vos entreprises.

Voilà Mesdames et Messieurs ce que j'étais venu pour dire.

Nous allons faciliter la vie des entreprises, autant qu'il sera possible, soutenir leur activité. Mais nous sommes dans une période, que chacun connaît, difficile sur le plan budgétaire, où je ne peux pas sortir de mesure sans que nous soyons conscients de leur coût même si cest pour le logement et pour le bâtiment que nous avons fait les efforts les plus substantiels.

J'étais venu vous dire aussi que nous pouvions faire mieux sans qu'il en coûte quoi que ce soit de plus : la lutte contre la concurrence déloyale, la simplification des normes, la facilitation des projets de construction, la mise à disposition des terrains. Ce qu'il faut aussi, cest mettre de la fluidité, de la mobilité, du mouvement. Quand et nous pouvons vivre cette époque les épargnants, les investisseurs, les entreprises, gèlent leurs projets, cest finalement la pire des conjonctures que nous préparons.

Il faut donc donner confiance, cest le message que vous m'avez lancé. Confiance non pas dans ceux qui dirigent, je ne vous en demande pas tant, non ! Confiance dans ce que vous êtes, vous, la qualité de ce que vous produisez, la technique qui est la vôtre, la formation de votre main d'œuvre, la satisfaction des Français, que vous leur procurez à travers vos travaux. Confiance aussi dans ce que cest le bâtiment dans une économie.

Le bâtiment, je l'ai évoqué dès le début de mon propos, cest un secteur où les emplois sont localisables : on n'a pas besoin d'aller chercher à se placer à l'étranger. Cest aussi une activité qui fait vivre d'autres secteurs économiques et qui a donc un effet d'entraînement.

Cest aussi ce qui fait confiance, quand on voit des grues, quand on voit un certain nombre de immeubles qui se lèvent, quand on voit des échafaudages dans une ville, chacun sait, à ce moment-là, que l'économie reprend et que l'activité repart, vous êtes un indicateur. En agissant d'abord pour le bâtiment, on agit pour l'ensemble de l'économie.

Je sais aussi les risques que vous courez. Ici, il y a beaucoup de petites entreprises où vous avez mis vos biens propres, où vous êtes héritiers de structures familiales, vous-mêmes voulant transmettre. Voilà un sujet aussi, la transmission, que l'on aura à traiter.

Je sais donc ce que vous vivez en ce moment, avec l'appréhension par rapport à l'année qui vient. Et cest la raison pour laquelle je voulais vous donner la stabilité à laquelle vous avez droit. Il n'y aura plus de normes supplémentaires. La fiscalité sera simplifiée. Et nous ferons en sorte de ne pas ajouter des règlements, mais d'en enlever.

Cest tout le sens des ordonnances que nous avons décidé de prendre. Et là il n'y aura pas de perte de temps. Les ordonnances seront présentées au Conseil des ministres du début du mois de juillet, elles seront effectives dès le lendemain. Tout ce que je vous ai décrit, comme facilitations, comme simplifications, comme organisation maintenant de la construction, cela sera donc effectif dès cet été.

Monsieur le Président, vous avez dit, et vous avez raison, l'avenir de la France, cest d'abord l'avenir des entreprises. Il n'y a pas de possibilité d'un destin commun s'il n'y a pas de production, s'il n'y a pas d'activité. Ensuite, il y a le débat sur la répartition, il y a le débat sur l'organisation d'une société, il y a le débat sur ce qui doit être accepté ou pas accepté.

Mais d'abord il faut produire, je dirais même davantage, il faut bâtir, il faut construire. Et cest mieux de construire ensemble. Parce que l'avenir de la France, il se fera ensemble. Il n'y a pas plus belle perspective que de se dire que la France de demain, cest vous qui la construisez, mais cest nous, tous ensemble qui allons la bâtir. Merci.

