

Déclaration de M. François Hollande, Président de la République, sur la simplification administrative en faveur de la construction immobilière, à Toulouse le 9 janvier 2014.

Monsieur le Maire,

Messieurs les Présidents, du Conseil régional, du Conseil général,

Mesdames, Messieurs, les parlementaires et élus,

Mon déplacement, aujourd'hui à Toulouse, est placé sous le signe et l'ambition de la simplification : simplification de la vie des entreprises - ce sera l'objet de la rencontre qui va succéder à celle-ci - et simplification pour le logement.

Si je regarde l'histoire de notre vie administrative, je pense que l'on a toujours parlé de simplification. Et il s'est toujours trouvé, un chef de l'Etat ou un chef de Gouvernement, pour annoncer avec force que la simplification était désormais à l'ordre du jour. Dans le même temps, il y a eu une prolifération de textes, de normes qui a rendu cet objectif souvent difficile à atteindre.

C'est pourquoi, lorsque j'ai moi-même annoncé, c'était au mois de mars dernier, qu'il y aurait un choc de simplification je ne sais pas si l'on a retenu le mot « choc » ou le mot « simplification » j'ai pu constater le scepticisme : « encore une fois, il y aurait ce type d'annonce et rien ne serait effectif ». Le changement, ce n'est pas simplement dans les mots, c'est dans les actes. Le choc de simplification, il doit donc être démontré.

Ici, en matière de logement, de quoi s'agit-il ? Pourquoi simplifier ? Notre ambition doit être de simplifier pour construire plus et pour construire plus vite. C'est-à-dire de répondre à une exigence économique pour l'activité du bâtiment ici, il y a sûrement des représentants de ces professions. C'est un enjeu d'emploi. Et également une réponse aux besoins de mieux se loger ce qui est forcément la démarche de la ministre du Logement ! Quand on regarde les besoins qui restent encore insatisfaits, les personnes qui sont mal logées, celles qui ne peuvent pas accéder à la propriété ou au logement social

Nous avons donc commencé par simplifier la procédure pour céder du foncier public. C'était effectivement, le Maire rappelait cet engagement, ce que j'avais dit dans la campagne. Il y a des propriétés qui relèvent de l'Etat ou de ses opérateurs. Il y a des projets urbains qui ne peuvent pas toujours trouver leur place parce qu'il y a une question de prix.

Le choix que j'ai fait, que le Parlement a bien voulu confirmer, c'est de pouvoir faciliter la cession du foncier public, avec une possibilité de décote, pour trouver l'accord qui permettra d'aller beaucoup plus vite pour la réalisation d'un projet et donc de logements. C'était la loi du 18 janvier 2013. Nous sommes quasiment un an après.

Je sais que cela a été difficile pour, d'abord, faire voter cette loi. Il y a toujours ceux qui disent : « mais il n'y a pas besoin de loi, on peut le faire sans loi ! ». Sauf que si l'on voulait procéder à une décote, il fallait avoir l'accord du législateur.

Ensuite, il ne suffit pas de voter une loi. Faut-il encore qu'il puisse y avoir de la bonne volonté pour l'appliquer, suffisamment de stimulation, pour que les fonctionnaires et je leur rends hommage qui ont à la mettre en uvre, puissent le faire sans encourir pour autant les reproches de leur ministre de tutelle.

Parce qu'il peut y avoir une contradiction. chacun l'aura bien compris. entre cette volonté de

... parce qu'il peut y avoir une contradiction, en fait, entre bien vendre, entre cette volonté de simplification, cette démarche de céder du foncier public, avec un autre objectif qui est celui de réduire le déficit public. Parce que si l'Etat vend moins cher, il a moins de recettes. Le ministre des Finances nous met donc en garde.

On veut faciliter et, en même temps, on veut trouver une recette. Mais il n'y a pas que le ministère des Finances qui est intéressé, car il a été suffisamment habile dans son histoire pour intéresser les autres ministères à la vente ! Ce qui fait que le ministère de la Défense, pour financer la loi de programmation militaire a intérêt à vendre des terrains j'ai dit à vendre des terrains et le plus cher possible.

Il faut non seulement convaincre le ministère des Finances, mais également le ministère de la Défense, le ministère des Transports, avec la SNCF, le RFF, et tous les ministères qui ont des parcelles et qui essaient de les céder au meilleur prix.

Mais c'est la loi. La volonté qui est la mienne est de permettre qu'il y ait maintenant une application rapide du texte qui a été voté. Rapide, parce que comme Cécile DUFLOT l'évoquait, il y a 250 sites qui sont en négociation. Nous avons déjà procédé à plusieurs ventes. Je veux vraiment remercier tous les fonctionnaires qui ont contribué, et ici plus qu'ailleurs, à la réalisation de cet objectif.

Alors, pourquoi être à Toulouse ? Certains se posent la question. Parce que c'est là que se fait l'opération la plus importante en termes de foncier public. C'eût été ailleurs que je serais ailleurs ! Et là, il se trouve que cela va représenter 16 hectares, 9 concernés par la première tranche du protocole. C'est là aussi qu'il y a la plus forte décote, puisque c'est là qu'il y a le plus de m² consacrés au logement.

Cette diminution du prix du foncier va représenter 10 millions d'euros de perte de recette pour l'Etat £ 10 millions d'euros qui seront réinvestis, d'une certaine façon, pour que le coût du logement lui-même soit abaissé, que l'opération puisse être rentabilisée pour le bailleur et pour le locataire du parc social.

Voilà pourquoi, cette opération est exemplaire : exemplaire par son ampleur, exemplaire par la décote, exemplaire aussi par la relation de confiance entre l'Etat et les collectivités. Tous les maires qui ont voulu s'engager et il y en a eu de toutes les sensibilités dans cette procédure ont été accueillis de la même manière. Parce que notre intérêt, je crois que c'est bien compris ici comme ailleurs, c'est de faire davantage de logements.

La simplification est intervenue sur le foncier public. S'il n'y a pas de foncier, il ne peut pas y avoir de logement. Si le foncier est trop cher, il ne peut pas y avoir de construction. Mais la simplification ne doit pas s'arrêter là.

Quel est donc le deuxième objectif ? C'est de pouvoir réduire les délais de construction. Pour réaliser une opération de logement, il faut à peu près 6 ans. Entre le moment où une collectivité, un bailleur social ou un opérateur privé, décide de construire et le moment où les logements sont livrés : 6 ans ! Un mandat municipal, plus qu'un quinquennat ! Donc, c'est assez frustrant pour beaucoup de ceux qui, à un moment décident d'investir, d'être soumis à un délai aussi long.

Mais la frustration, est aussi pour tous ceux qui veulent être logés. 6 ans ! J'ai pris là une moyenne, parce que pour les opérations complexes, c'est-à-dire où il y a des contraintes d'urbanisme, cela peut être 8 ans, 10 ans. Quand on rapporte ce délai 6 ans voire 8 ans avec ce qu'est le délai de construction qui, lui, est de 2 ans et s'est plutôt maintenu, voire même raccourci compte tenu des progrès de la technologie, cela veut dire, 6 ans en moyenne : 2 ans pour la construction, 4 ans pour les procédures !

C'est pourquoi, une loi d'habilitation a été votée le 1er juillet 2013 pour légiférer par ordonnances, afin de raccourcir les délais de traitement administratif des dossiers de construction.

Qu'est-ce qu'on a voulu d'abord changer ? On a regroupé les procédures. Avant, il fallait non seulement faire des études d'impact, des enquêtes publiques au titre de la législation d'urbanisme, mais il fallait en faire aussi pour l'environnement, pour la loi sur l'eau, pour la protection du patrimoine, pour la prévention des crues...

On peut parfaitement comprendre l'objectif. Il ne s'agit pas d'en finir avec les protections que

nous devons garantir à nos compatriotes. Mais pour les projets qui prévoient majoritairement du logement, nous avons créé une procédure qui intègre finalement toutes les autres : une seule étude d'impact, une seule enquête publique qui prend toutes les dimensions du projet, des démarches conduites en parallèle au lieu de s'enchaîner les unes après les autres, ce qui nous permettra de réduire les délais de moitié si nous savons bien appliquer la loi.

Nous avons aussi l'objectif de réduire les délais contentieux parce que nous nous sommes aperçus et c'était déjà vrai depuis plusieurs années qu'il y avait un certain nombre de plaideurs qui faisaient des recours, pour des raisons apparentes d'environnement, mais pour ensuite en tirer un profit financier en monnayant le retrait de leur recours ou qui cherchaient à le poursuivre plus longtemps qu'il n'était souhaitable.

Il y a donc eu une ordonnance qui vise à prévenir les recours abusifs. Nous avons en France une juridiction administrative qui est très bien faite et qui, pour les dossiers d'urbanisme a trois niveaux : tribunal administratif, cour administrative, Conseil d'Etat. Ce qui veut dire autant de délais. Nous avons réduit un niveau de juridiction en faisant en sorte que, dans la trentaine d'agglomérations où les besoins en logement sont les plus forts, pendant 5 ans, le tribunal administratif soit la juridiction de premier et éventuellement de dernier ressort. Nous allons, grâce à cela, gagner du temps, au moins un an, sur les délais contentieux.

Voilà ce que nous avons fait, mais il nous faut faire encore davantage et aller plus vite dans plusieurs domaines.

Premier domaine : les permis de construire. Il y a eu 420 000 permis de construire qui ont été délivrés l'année dernière. Généralement, on peut penser que cela prend deux mois, trois mois... C'est faux. Le permis de construire prend au moins 8 mois aujourd'hui, en moyenne, pour certaines opérations.

C'est trop long. Je demande donc que tous les délais dérogatoires puissent être revus et la ministre du Logement devra nous présenter des mesures réglementaires avant le 1er mai prochain. Le 1er mai, c'est facile à retenir. Nous devons aboutir à un délai maximum de 5 mois pour tout permis de construire. Ceux qui peuvent être traités en deux mois le seront mais pour les permis de construire plus complexes, le maximum sera 5 mois.

Deuxièmement, et je parle ici devant des élus, il nous faut simplifier les normes. Le sujet n'est pas nouveau. Mais aujourd'hui, on compte 3 700 normes qui encadrent la construction d'une maison ou d'un immeuble.

Le coût moyen de construction d'un logement de qualité en habitat collectif, c'est 2 000 euros du mètre carré. Selon les professionnels, le coût a augmenté de 50% en 10 ans et, pour une grande partie, à cause de l'inflation des normes. La norme, et c'est normal, garantit qu'un certain nombre de prescriptions soient imposées mais elle aboutit à ce que le coût de la construction soit relevé.

Prenons l'exemple du parking. Bien sûr qu'il est nécessaire d'avoir des parkings quand il y a des immeubles collectifs. Mais un parking souterrain, c'est 20 000 de surcoût par logement. Nous avons donc déjà pris une ordonnance pour les parkings et nous irons plus loin encore parce que nous nous apercevons qu'il nous faut assouplir encore cette règle en collaboration avec les élus. Pour les normes en matière de construction, des propositions sont en train d'être préparées par la ministre du Logement, avec les professionnels du secteur. Le 21 février, l'ensemble des propositions seront remises de façon à ce que nous puissions prendre nos décisions à l'été prochain. C'est-à-dire que dans l'année 2014, nous aurons réglé deux sujets : les permis de construire et également les normes sur les opérations d'habitat collectif. Avec l'objectif que je fixe : réduire de 10% le coût d'un logement collectif d'ici 5 ans.

En réalité, nous nous apercevons qu'avec la simplification, nous pouvons gagner de l'argent en permettant de faire moins payer les locataires et les accédants, de faire moins payer les collectivités, de manière à ce que nous puissions construire plus.

Voilà l'objectif de la simplification. Tout ne se réduit pas simplement à des réductions de dépenses, qui de façon plus générale sont nécessaires et parfois douloureuses. Mais lorsque, par une meilleure législation, une meilleure réglementation, une plus grande simplification, on aboutit

à dépenser moins et à faire davantage, l'enjeu de la simplification devient majeur sur le plan économique. C'est pourquoi je voulais venir ici pour en faire percevoir la réalité. Et s'il n'y avait pas eu l'opération de foncier public, il n'y aurait pas les logements qui sont aujourd'hui annoncés et qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain.

Je veux terminer là-dessus. Vous êtes à quelques centaines de mètres de la gare qui va devenir la gare TGV. Projet que vous attendiez depuis longtemps, qu'il a fallu regarder, évaluer et qui va être là. Souvent, on se dit : « 2024, c'est loin ». C'est vrai, 2024, 10 ans OÙ serons-nous dans 10 ans ? Ne répondons pas trop vite à cette question !

C'est tout près 10 ans, si nous ne nous préparons pas à recevoir un équipement comme celui-là, si l'on pense que cela viendra et cela viendra - et qu'on pourra s'adapter au dernier moment sans qu'il soit trop tard. Il en est des villes comme du pays. Si l'on ne prévoit pas, très en avance, ce que l'on a à faire, on est toujours dépassé par la violence de la réalité. Il y a des pays qui ont conçu des projets pour leur avenir. La France est toujours tentée de regarder dans le passé parce que nous en sommes très fiers, parce que c'est notre histoire. La France est toujours en train de se désoler du présent. Il y a parfois des raisons. Quand les choses n'avancent pas assez vite, quand il y a des souffrances, quand il y a du chômage.

Ce que nous devons surtout faire, c'est préparer l'avenir. C'est le rôle de l'Etat que de pouvoir indiquer la direction. Qu'est-ce que nous serons dans dix ans ? Un pays qui devra être sur le plan technologique dans le peloton de tête. Un pays qui devra avoir moins de dettes qu'aujourd'hui. Un pays qui doit avoir plus de compétitivité. Un pays qui doit avoir plus d'égalité entre les territoires. Un pays qui doit avoir réussi sa transition énergétique. Un pays qui doit avoir un réseau de transports extrêmement moderne.

C'est de tout cela dont vous êtes aussi en charge dans une agglomération comme celle de Toulouse, dans un département comme la Haute-Garonne et une région comme Midi-Pyrénées. Parce que l'Etat peut indiquer la direction mais ce sont les territoires qui peuvent réaliser notre avenir.

Merci.