

Déclaration de M. François Hollande, Président de la République, sur la politique du logement, à Romainville le 8 avril 2016.

Mesdames, messieurs, j'avais plusieurs raisons de venir à Romainville, d'abord d'y retrouver les élus et au premier rang le président de l'Assemblée nationale $\mathcal{E}$ mais aussi le président du département, les députés, sénateurs et je veux ici les saluer car la Seine-Saint-Denis représente un département d'avenir où il y a des difficultés, mais où il y a aussi énormément d'atouts et on le voit ici, à Romainville.

La seconde raison, c'était de venir avec la ministre du Logement, de l'Habitat durable pour saluer les efforts de la ville de Romainville et de vous, madame la maire Corinne VALLS, parce que vous êtes une maire bâtisseuse.

Cela ne se voit pas à première vue, mais vous avez été capable et on le voit à travers ces opérations de profondément modifier l'aménagement et l'urbanisme de votre ville. Vous avez pris un certain nombre de décisions, de risques pourraient dire d'autres, pour qu'il y ait ici des chantiers, qu'il y ait pour des promoteurs, pour des organismes, l'occasion de pouvoir offrir des logements et surtout, des conditions de vie qui peuvent être exemplaires.

A ce titre madame la maire, vous avez été particulièrement gratifiée par l'Etat puisque vous avez reçu comme maire bâtisseur plus de 1.400.000 €. Il y a 470 maires qui ont eu également cette intervention de l'Etat pour saluer les efforts de construction.

Nous avons eu l'occasion de parler des finances locales et c'est vrai qu'il y a des efforts qui sont demandés et en même temps, le gouvernement a voulu stimuler les collectivités qui faisaient dans ce contexte particulier un effort d'investissement. Et cela a été le cas ici, à Romainville.

J'avais enfin une troisième raison parce qu'il y a deux opérations qui sont particulièrement symboliques de ce que nous voulons faire ensemble : l'Etat, les collectivités publiques et les opérateurs, qu'ils soient eux-mêmes privés, sociaux ou publics.

Deux grands chantiers ont été visités, le premier qui nous permettait de montrer ce que peut représenter la libération du foncier après une longue lutte, la vôtre madame la maire, la mienne et aussi des ministres du Logement et du gouvernement de Jean-Marc AYRAULT et de Manuel VALLS. Parce que nous voulions qu'il puisse y avoir des libérations de foncier et on voit les conséquences, c'était la première opération qui va permettre l'accession à la propriété, mais aussi du logement social dans des conditions particulièrement avantageuses.

Puis une seconde opération qui est encore plus importante en termes de nombre de logements et qui fait valoir qu'il est possible de permettre l'accession à la propriété du logement social et également des innovations. On vient de les visiter pour les personnes âgées, pour les personnes dépendantes mais également d'y associer d'autres activités économiques comme un hôtel, une maison médicale, bref, une opération intégrée.

C'est le fruit d'une volonté locale, c'est aussi le fruit d'une volonté nationale car pour ce qui me concerne, j'ai fait du logement une priorité à la fois parce que c'est répondre à des besoins et notamment ici en Ile-de-France pour une population qui cherche à mieux vivre et qui cherche à vivre tout simplement auprès de ses lieux de travail.

C'est également une priorité en termes économiques et je veux saluer ici le président de la Fédération Française du Bâtiment, les promoteurs immobiliers, les actions logement, tous les opérateurs parce que le logement, le bâtiment, la construction, la rénovation, le président de la CAPEB est là, parce que ce sont des milliers d'emplois et nous devons assurer toutes les

conditions pour que ces emplois, ces activités puissent être stimulés.

Nous avons pris des décisions il y a déjà plusieurs mois, voire même plusieurs années et nous en voyons les conséquences. Rien que pour l'année qui vient de s'écouler, sur les 12 derniers mois nous avons pu créer 351.000 logements, c'est une progression de plus de 2 % et nous voyons une accélération de ce processus. C'est-à-dire la construction repart, le logement est maintenant sur une phase ascendante et je vais encore en donner une autre illustration : le nombre de logements autorisés à la construction sur les 3 derniers mois s'établit à plus de 100.000, c'est-à-dire une augmentation de près de 20 % par rapport à ce qu'était l'activité du logement au 1^{er} trimestre 2015.

Donc nous sommes véritablement non pas dans une phase de reprise, mais d'accélération et de croissance forte du secteur, après (il faut bien le dire) des années qui ont été particulièrement difficiles et qui ont d'ailleurs pour une part expliqué la progression du chômage dans notre pays. Parce qu'à chaque fois que l'on crée un logement, c'est 2 emplois qui sont générés par cette activité. Je pourrais dire d'ailleurs aussi sur le plan de la rénovation, chaque fois qu'il y a une transaction, chaque fois qu'il y a une amélioration du logement, c'est souvent un ou plusieurs emplois qui peuvent être ainsi créés.

Alors comment avons-nous pu avoir cet environnement meilleur pour le logement et comment pouvons-nous encore améliorer les choses ? D'abord il y a eu le redressement de l'investissement locatif, il était très important que nous puissions envoyer un signe clair pour tous les Français qui voulaient investir dans la pierre, dans le logement, de faire en sorte que cela puisse être sur le logement neuf et ainsi permettre à des Français, d'autres Français d'être logés par ce mécanisme. C'est ce qu'on appelle le dispositif PINEL, qui a lui-même succédé à tant d'autres dispositifs, ce qui fait que peut-être pour Emma COSSE, le principal est de ne pas donner son nom et de laisser vivre ce qui existe. Puisque ça marche, il n'y a pas de raison de changer. Je veux souligner que ce dispositif a enregistré une augmentation de presque 45 % des ventes pour les investisseurs en 2015, ce qui représente 50.000 ventes. Alors je veux ici dire que ce mécanisme qui a marché, qui marche et marchera encore puisqu'il produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2017. Ce qui fait qu'il y a une visibilité pour les investisseurs, une clarté sur les mécanismes et donc il pourra y avoir encore davantage d'opérations.

Deuxième décision que j'ai prise et que le gouvernement a mise en œuvre, c'est l'accession à la propriété facilitée à travers le prêt à taux 0. Je rappelle que depuis le 1^{er} janvier de cette année, 90 % des ménages sont éligibles au dispositif du prêt à taux 0. Pour un 1^{er} achat dans le neuf mais qui peut être aussi un achat dans l'ancien, dès lors que les travaux vont prendre 25 % du prix du logement ainsi acquis. C'est vrai sur tout le territoire national, alors qu'avant il y avait des zones, certains pouvaient avoir accès à ce prêt à taux 0 et d'autres non.

Ce prêt, qui peut être étendu à 25 ans permet de financer jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier et représente un apport en fonds propres de la part de l'accédant. Il intègre également un différé partiel de paiement et on a vu ce que cela pouvait représenter pour un jeune ménage que de pouvoir accéder à la propriété, ne pas avoir tout de suite à rembourser dès lors qu'en plus le prêt à taux 0, il n'y a pas de charge d'intérêts et ainsi d'avoir quasiment pour l'effort qu'il a à faire (ce ménage) pour se loger est équivalent à ce que serait un loyer, sauf qu'il deviendra propriétaire.

Là encore, les résultats sont très impressionnants, ce qui prouve qu'il y a des mécanismes qui ont un véritable effet. Pour le seul 1^{er} trimestre 2016, 19.000 PTZ ont été signés, ce qui veut dire qu'un doublement 110 % exactement par rapport à ce qui était le nombre de PTZ autorisés au 1^{er} trimestre 2015. Nous avons l'objectif de 120.000 PTZ dans l'année 2016, ce qui va faire sans doute une création de 50.000 emplois rien qu'avec ce dispositif dans l'année 2016.

Cela représente un effort de l'Etat et je veux ici le résumer : chaque fois qu'un PTZ est attribué, c'est un coût moyen pour l'Etat de 16.000 . 16000 que l'Etat met à la disposition d'un ménage pour qu'il puisse accéder à la propriété et c'est bien qu'il en soit ainsi, parce que c'est un investissement pour le ménage, un investissement de l'Etat pour permettre la construction, parce qu'il s'agit de logements neufs ou de logements anciens dégradés qui vont être rénovés.

Toujours pour l'accession à la propriété - parce que c'est une grande cause - cela permet à des

rejoins pour l'accession à la propriété parce que c'est une grande cause. Cela permet à des jeunes de pouvoir enfin avoir une visibilité par rapport à leur propre vie, de pouvoir être pleinement responsables de leur destin et puis aussi d'imaginer transmettre le jour venu, d'avoir un capital de départ. Nous devons donc aussi pour cette raison-là, pour une raison sociale, pour une raison aussi culturelle, faire qu'il soit possible pour tous les ménages et notamment les plus modestes, d'accéder à la propriété.

C'est la raison pour laquelle nous avons aussi imaginé un mécanisme qui était d'accorder un taux de TVA à taux réduit donc à 5,5 % pour les opérations d'accession à la propriété aux limites des quartiers de la politique de la ville. 300 mètres avait été identifiés comme finalement le bon périmètre, mais je demande à la ministre du Logement de voir comment on pourrait très rapidement passer à 500 mètres pour que on le voit ici des opérations qui sont taxées au taux normal de TVA puissent l'être au taux réduit dans des conditions qui sont liées à la politique de la ville, c'est-à-dire aux quartiers. Car notre ambition doit être la mixité sociale, permettre à toutes les catégories de la population de pouvoir vivre ensemble, ce qui est d'ailleurs le sens de l'opération ici de NEXITY.

Enfin il y a le logement social. Là aussi j'avais fait des annonces et je veux en évaluer les résultats et en préciser un certain nombre de prolongements. Lors du dernier congrès de l'Union sociale habitants du logement social, j'avais annoncé la création d'un fonds national d'aide à la pierre, parce que c'était ce que demandaient les organismes constructeurs. L'Etat a dégagé 250 millions d'euros pour constituer avec les organismes HLM ce fonds d'aide à la pierre. Cette somme sera mise à la disposition au cours des prochains mois.

J'avais également annoncé, lors du bicentenaire de la Caisse des Dépôts, la création d'un fonds d'un milliard et demi pour favoriser les constructions et les rénovations, notamment à l'initiative des organismes HLM. Là aussi, cette libération des fonds interviendra dans les prochaines semaines et il y aura cette amplification. Je veux saluer aussi l'effort d'Action Logement qui bonifie les intérêts, ce qui fait qu'entre la Caisse des Dépôts, ce que fait l'Etat pour le fonds d'aide à la pierre et ce que fait Action Logement, nous avons maintenant toutes les capacités pour que le logement social puisse construire davantage et rénover encore plus.

Puisque je parle de rénovation, il y a aussi ce que nous avons pu faire pour améliorer la qualité des logements. Vous savez que depuis le 1er mars de cette année, il est possible de cumuler le Crédit d'impôt développement durable avec un éco-prêt à taux 0 lui aussi, ce qui fait que pour les particuliers si la mesure est connue, si elle est utilisée et je ne doute pas que les artisans le feront plus particulièrement il sera possible de rénover non plus 25 000 logements comme aujourd'hui avec ce mécanisme mais 40 000 logements, ce qui nous donnera là aussi davantage d'emplois. Nous voulons aussi toujours sur la rénovation faire que le programme pour les ménages modestes de l'ANAH, c'est-à-dire l'Agence nationale de l'habitat, là encore puisse être davantage utilisé. Aujourd'hui c'est 50 000 à 70 000 logements qui sont rénovés par ce dispositif. Je demande que ce soit 70 000 en 2016 et davantage en 2017, ce qui là aussi a des effets d'amélioration de la vie, d'économie d'énergie et de création d'emplois pour notamment le secteur artisanal. Je salue la CAPEB, nous devons atteindre le niveau de 100 000 logements rénovés dans le cadre de l'ANAH.

Enfin il y a la question des terrains et je veux y revenir parce que le foncier, c'est la condition même pour que des opérations puissent se faire et à des conditions économiques et donc sociales intéressantes. J'avais pris cet engagement en 2012, pour que nous puissions mettre à la disposition des collectivités, des organismes constructeurs ces terrains publics. Pour y parvenir, il a fallu voter une loi et c'est Cécile DUFLOT qui l'avait présentée. Il a fallu même s'y reprendre à deux fois mais en 2013, nous avons l'instrument juridique. Il était donc possible de mettre à disposition avec des abattements d'autant plus élevés qu'il y avait de logements sociaux ces terrains publics.

Mais voter une loi ne suffit pas toujours, je le dis au Président de l'Assemblée nationale ou aux parlementaires, il faut ensuite une persuasion, une volonté et puis aussi une bonne disposition d'esprit de la part des administrations. Grâce à Thierry REPENTIN que je veux vraiment remercier, il y a mis toute l'énergie indispensable et on voit que l'intervention d'une personne à

un moment, dès lors qu'elle est à un haut niveau de compétence et qu'elle est appuyée par le Président de la République, peut avoir quelques conséquences, puisque nous sommes passés d'une dizaine de terrains en 2013 et 2014 à 70 terrains, dont celui de Romainville. L'objectif que j'assigne c'est la mise à disposition de 100 terrains.

Là encore, on va le voir, cela a des conséquences très importantes en termes de logements puisque seulement les 70 terrains de 2015 ont permis de créer 8 000 logements qui n'auraient jamais été construits sans cette libération du foncier. Si nous en faisons 10 000, il y aura là encore davantage de constructions.

Je veux également annoncer que Thierry REPENTIN sera chargé de la préfiguration d'une société foncière publique, qui rassemblera tous ces terrains avec la Caisse des Dépôts, avec l'Etat pour les mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction. Cette société foncière sera créée d'ici la fin de l'année.

Voilà Mesdames et Messieurs ce que j'étais venu illustrer quant à la politique du logement. La politique du logement, c'est bâtir, c'est construire, c'est favoriser Je salue ici les ouvriers du bâtiment, ceux qui nous permettent d'avoir cette qualité de construction, je veux saluer aussi tous les artisans et les architectes qui nous permettent d'avoir cette belle réalisation.

Vouloir une politique du logement, c'est aussi vouloir une politique de la ville, une politique de l'occupation de l'espace, car il n'y a pas que la ville, il y a aussi les bourgs-centres, il y a aussi l'espace rural. Une politique du logement c'est une politique en tant que telle, puisqu'elle nous permet de répondre finalement aux trois défis. Le défi économique, nous devons avoir davantage de constructions puisque nous avons davantage de population. La France est un pays qui, chaque année, voit sa population augmenter et qui augmente par une natalité particulièrement dynamique. Nous devons donc nous y préparer et notamment dans ce que l'on appelle les villes qui sont en tension, où il y a des besoins. Notre premier devoir est donc de construire, mais pas de construire n'importe comment ou pour simplement ceux qui en auraient les moyens. Pas n'importe comment car il faut avoir des règles et ces règles doivent être respectées, même s'il y a des recours qui peuvent être abusifs et nous devons faire en sorte qu'ils n'empêchent pas les constructions. Nous devons bâtir aussi pour tous les Français, pour tous ceux qui vivent en France.

C'est une ambition sociale qui s'ajoute à l'ambition économique, vivre là où on le souhaite, vivre dans des logements confortables, vivre dans des logements accessibles, que ce soit pour un loyer ou que ce soit pour une accession à la propriété.

Enfin, il y a un dernier défi qui est le défi écologique et ici, il a été relevé car nous devons aussi construire pour que la qualité de la vie soit la plus haute. Lorsque je vois ce qui est pour la vie entre les générations, ce qui est fait pour les personnes qui sont très âgées, ce qui est fait pour les jeunes également, voilà une belle ambition pour une collectivité comme la vôtre Madame le maire de Romainville, pour un département comme le vôtre Monsieur le Président, mais une belle ambition pour le pays car avec le logement, on répond à un des besoins les plus fondamentaux de ce qu'une population peut attendre : vivre, bien vivre et faire vivre ses enfants. Je vous remercie tous d'y avoir contribué.