



Cabinet de la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires

Paris, 22 mai 2014

SEUL LE PRONONCÉ FAIT FOI

## DISCOURS DE SYLVIA PINEL

Conseil national de l'habitat

Intervention de Sylvia Pinel

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les parlementaires, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs les présidents et directeurs, Mesdames et Messieurs,

Je tiens tout d'abord à remercier Michel Piron, Président du Conseil National de l'Habitat pour cette invitation, qui me permet, alors que débutent mes nouvelles responsabilités de vous exposer quels sont les axes de travail que je souhaite développer.

Depuis ma nomination, j'ai pu rencontrer un certain nombre d'entre vous mais je n'ai pas encore terminé le tour complet des acteurs du logement ; d'autres entretiens et rendez-vous sont programmés dans un avenir proche. Sachez que je souhaite construire un dialogue ouvert avec l'ensemble des partenaires que vous êtes, et qu'au-delà des assemblées plénières comme celle d'aujourd'hui, je m'efforcerai de rester à votre écoute. Votre éclairage est utile et nécessaire, pour conduire une politique du Logement efficace et soucieuse de l'intérêt général.

La diversité de la composition de votre assemblée : professionnels de l'immobilier, constructeurs, promoteurs, associations, bailleurs sociaux, représentants des locataires et des propriétaires, représentants du bâtiment, partenaires sociaux, institutions financières... traduit bien la pluralité des enjeux que doit relever la politique du Logement.

Elle traduit également le lien fort qui unit le Logement et les Territoires et je souhaite faire vivre pleinement ces deux responsabilités, qui sont fortement liées.

Car la première égalité que nous devons réussir dans les territoires, c'est bien celle du logement. C'est elle qui conditionne la vie quotidienne de nos concitoyens, qui conditionne aussi l'attractivité des communes et enfin qui impacte fortement le pouvoir d'achat des ménages. C'est donc **une véritable approche transversale** de la politique du logement que je souhaite mettre en place.

Ce ministère doit donc pleinement être mobilisé sur la question du logement autour de 2 axes principaux:

- 1/ relancer la construction et la rénovation des logements
- 2/ redonner du pouvoir d'achat aux français

\*\*\*

### **La relance de la construction et de la rénovation.**

La relance de la construction répond non seulement à la crise du Logement que nous traversons, mais donne également des perspectives de créations d'emplois, en grande partie non délocalisables.

Je souhaite donc clairement conduire une politique de l'offre, adaptée à chaque territoire : construire des logements pour ceux qui en ont besoin, là où se trouvent les attentes. Je veux avoir une approche à la fois territoriale (car tous les territoires n'ont pas les mêmes besoins), et une offre qui soit adaptée aux besoins de chacun : logement très social et social, logement intermédiaire et logement privé.

Développer l'offre c'est répondre à la crise du Logement que connaissent de nombreux français, c'est encourager la baisse des prix et c'est redonner un souffle au secteur du bâtiment et de la construction.

En la matière, le Président de la République nous a fixé des objectifs ambitieux : la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux et autant de rénovations.

Nous le savons tous, l'année 2013 a été une année difficile. Seulement 334 000 logements ont été mis en chantier. Ce résultat n'est pas à la hauteur de nos espérances et nous devons donc redoubler d'efforts. Il y a plusieurs leviers que je souhaite activer dans les mois qui viennent.

\*\*\*

**Le premier levier c'est la simplification des règles de la construction.** Comme l'a dit le Premier ministre dans son discours de politique générale. C'est impératif pour relancer le secteur. Il nous faut désormais accélérer les réformes pour lever au maximum tous les freins à la construction.

Des mesures ont déjà été prises : ordonnance pour la lutte contre les recours abusifs, ordonnance créant la procédure intégrée pour le logement, ordonnance permettant de reconstruire la Ville sur la Ville en zone tendue.

Je souhaite tout d'abord **mieux faire connaître et appliquer ces mesures** existantes de simplification dans les territoires. C'est le **rôle des préfets et des services de l'Etat** d'accompagner les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs, par la diffusion sur le terrain de ces informations et je vais leur demander de les sensibiliser encore davantage dans l'effort de construction, notamment dans l'information sur les mesures gouvernementales de simplification, mais aussi dans la nécessaire souplesse d'interprétation des normes pour respecter la volonté politique de simplification des procédures.

Par ailleurs, 50 mesures de simplification, identifiées dans le cadre de la démarche Objectif 500 000, seront prises rapidement. Elles permettront de baisser les coûts de la construction et d'attirer les investisseurs. Mais je souhaite aller au delà de ces 50 mesures de simplifications et j'en annoncerai de nouvelles d'ici la fin de l'année.

**Le deuxième levier** est de développer le parc de logements locatifs sociaux qui a gardé le cap en 2013 et a permis de tirer la construction vers le haut puisque 117 000 logements sociaux ont été financés, soit 14% de plus qu'en 2012. Nous devons bien sûr continuer et amplifier les efforts pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés.

**C'est un impératif social** : 1,7 millions de demandeurs de logements sociaux sont en attente d'un logement, dont environ un tiers en Ile-de-France. La crise économique et la cherté des loyers privés poussent un nombre croissant de ménages vers l'habitat social.

Je souhaite, pour atteindre ces objectifs fixés par le Président de la République, la mobilisation de tous des acteurs de la chaîne du Logement : l'Etat, bien sûr, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les partenaires sociaux et les employeurs au travers d'Action Logement, les associations.

Le gouvernement a depuis deux ans donné des signaux forts et a montré que la production de logements sociaux était une priorité : l'abaissement du taux de TVA, le relèvement du plafond du livret A, le renforcement pour les communes de l'obligation de production de logement social, la mobilisation exceptionnelle des ressources d'Action Logement en faveur du logement.

Il faut poursuivre dans ce sens pour soutenir la construction.

Je salue à cette occasion les bailleurs sociaux, les partenaires sociaux, les associations œuvrant pour le logement, les professionnels du bâtiment. J'ai apprécié les premiers échanges que j'ai pu avoir avec vous et je mesure pleinement à quel point le lien entre logement et emploi est déterminant.

Comme je l'ai indiqué, le logement, et en particulier le logement social, doit répondre aux attentes des demandeurs en fonction des besoins géographiques. Il doit donc être développé de manière équilibrée sur le territoire, mais il nécessite aussi un effort de solidarité de toutes les communes. J'insiste particulièrement sur cette notion de respect de la solidarité entre les communes.

La loi SRU renforcée en 2013 est un formidable moteur de solidarité permettant de dynamiser la construction de logements sociaux. Je resterai ferme et vigilante sur son application. Je serai également extrêmement attentive sur la mise en œuvre de certains programmes de logements sociaux qui seraient depuis peu retardés ou remis en cause.

**La mobilisation du parc privé ne doit pas non plus être oubliée.** Je souhaite encourager l'intermédiation locative que demandent beaucoup d'associations ici présentes et dont je partage les objectifs. Les décrets d'application des dispositions prévues par la loi ALUR seront pris rapidement afin d'encourager la captation de logements privés pour y loger des ménages modestes.

\*\*\*

**Le troisième levier c'est l'accélération de la mobilisation du foncier public qui est un facteur déterminant pour la construction de logements.**

Je souhaite, sans attendre le recensement des points de blocages que j'ai demandé, **mobiliser les préfets dans chaque département sur quelques projets ciblés** ayant réellement une chance d'aboutir, et les charger de faire émerger des projets de construction, en lien avec l'ensemble des acteurs locaux, pour mener à leur terme la vente de ces terrains. Plutôt que des listes exhaustives, je souhaite un véritable suivi ciblé et efficace.

Nous avons tous depuis longtemps la liste des terrains. Maintenant je souhaite des projets et passer à l'action.

\*\*\*

**Le quatrième levier** c'est la relance de l'accession. **L'accession à la propriété constitue le principal réservoir de production de logement.** La crise économique et sociale qu'a traversé notre pays depuis 2008 a retardé les décisions d'achat des ménages et rendu les banques plus frileuses pour accompagner les familles dans leurs projets.

Je souhaite clarifier les **dispositifs d'aide au financement de l'accession** afin de renforcer leur efficacité et leur lisibilité.

**Cinquième levier : Il nous faut agir sur le développement du logement intermédiaire.** Cette offre complémentaire est destinée aux zones géographiques très tendues où l'écart de prix entre le logement social et le logement privé reste élevé. Il est absolument nécessaire **de promouvoir le logement intermédiaire.**

Ce type de logement, s'est vu conférer un statut et des outils cette année. Nous devons désormais les mettre en place. Je souhaite donc que les investisseurs institutionnels, les bailleurs, la Caisse des dépôts, Action Logement et les établissements publics fonciers se saisissent de ces mesures pour lancer des projets.

**L'autre grand levier de la relance du secteur du bâtiment, c'est la rénovation des logements.** Vous le savez, je l'ai dit et je le répète, il nous faut aller vite. C'est pourquoi il faut amplifier l'effort sur la rénovation. C'est une activité qui a un impact immédiat, à la fois sur la croissance et sur les entreprises, notamment les plus petites d'entre elles.

De plus, la rénovation des logements nous permet de répondre à cet immense défi que constitue la transition énergétique.

**Avec l'innovation, la transition énergétique** est un des leviers essentiels pour la relance de la construction et l'avenir du secteur. Les mesures que nous avons déjà mises en place grâce à des aides incitatives pour les ménages qui souhaitent rénover énergétiquement leur logement représentent 1,2 milliards d'euros.

Elles commencent à porter leurs fruits : le rythme de rénovation des particuliers a été multiplié par cinq depuis la mise en œuvre du plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Mon ambition est désormais d'en accélérer le nombre pour atteindre l'objectif très ambitieux que le gouvernement s'est fixé.

Pour cela, je souhaite inscrire dans le projet de loi sur la transition énergétique, l'engagement que le Président de la République a pris lors de la conférence

environnementale de 2013 : celui de profiter des grands travaux de rénovation d'un logement (changement de toit, aménagement de combles ou de garages...) pour améliorer leur performance énergétique. C'est du bon sens, et nous devons encourager le couplage de ces travaux.

**Mesdames et messieurs, qu'elle soit locale ou nationale, la politique du logement doit être équilibrée et répondre à la diversité des demandes et des attentes de nos concitoyens comme des professionnels.**

\*\*\*

**Le deuxième grand sujet que je souhaite évoquer avec vous ce matin, c'est la nécessité que nous avons d'améliorer le pouvoir d'achat des français au travers d'une politique active du logement.**

La politique d'offre que je veux conduire a clairement pour objectif de faire reculer le déséquilibre global entre une offre insuffisante et une demande croissante qui conduit à l'augmentation des prix dans des zones particulières. Développer une politique de l'offre, c'est donc soutenir le pouvoir d'achat des ménages.

La politique de rénovation énergétique que je viens d'énoncer participe de cette volonté de rendre les logements abordables par la diminution des charges, pour les propriétaires et les locataires.

La relance de la construction et de la rénovation est un axe majeur en faveur du pouvoir d'achat.

Mais d'autres réponses seront données, et en particulier au travers de la loi ALUR et de ses mesures d'application.

Cette loi représente 200 mesures d'applications à prendre, regroupées en une centaine de décrets.

Parmi ces décrets, j'ai décidé de donner la priorité aux mesures dont l'impact est concret, rapide et fortement positif pour le pouvoir d'achat des ménages. Certaines mesures importantes seront mises en œuvre avant la fin de l'année 2014, et même dès cet été.

Tout d'abord, l'encadrement des honoraires de location des agences, visant à diviser par deux en moyenne les honoraires en zone tendue et très tendue, sera mis en place cet été pour les ménages qui déménageront pendant cette période.

Ensuite, je souhaite que les décrets concernant l'encadrement des loyers soient pris cet automne afin que le dispositif soit effectif à la fin de l'année 2014 pour ce qui concerne l'agglomération parisienne. Les autres agglomérations situées en zones tendues mettront ensuite en place l'encadrement des loyers au fur et à mesure de la constitution de leur observatoire local.

Cela permettra à terme l'observation et l'encadrement des loyers de 2,8 millions de logements, soit 40 % du parc de logements locatifs privés. Cela limitera le niveau des loyers, éliminera les loyers abusifs et facilitera ainsi l'accès au logement.

La loi ALUR comporte plusieurs dispositions qui ont un impact sur les tarifs des syndics. Elles ont pour objet d'assurer une meilleure transparence dans les relations entre syndics et copropriétaires, afin de restaurer un climat de confiance au sein de la gouvernance des copropriétés. Ces décrets seront pris au troisième trimestre 2014.

L'ensemble de ces mesures d'applications, ainsi que celles que je n'ai pas mentionnées, feront l'objet d'une concertation avec les professionnels de l'immobilier et les associations de locataires et de consommateurs, et qui seront réunis au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière, dont je souhaite la création dans les plus brefs délais.

Protéger les plus démunis et les plus fragiles participe aussi de la protection du pouvoir d'achat. C'est pourquoi je souhaite une mise en œuvre rapide des mesures de la loi ALUR dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et dans le renforcement des dispositifs de prévention des expulsions, dont les décrets seront pris avant la fin de l'année 2014 et début 2015.

Par ailleurs, les décrets relatifs à la réforme de l'attribution des logements sociaux, visant à améliorer la qualité du processus d'attribution des logements sociaux pour gagner en efficacité et en transparence, seront également pris avant la fin de l'année 2014.

**Je serai résolue sur l'application effective des mesures que je viens d'évoquer en faveur du pouvoir d'achat des ménages, mais je veillerai aussi à ce qu'elles soient mises en œuvre dans un dialogue constructif et continu avec l'ensemble des acteurs.**

\*\*\*

Vous l'aurez compris, la question de l'égalité territoriale est au cœur de mes préoccupations, et constitue la colonne vertébrale de la politique du logement que je souhaite mettre en œuvre.

Comme je l'ai déjà dit, elle devra s'adapter aux réalités de chaque territoire car les enjeux et les besoins ne sont pas identiques. Au-delà des zones tendues, il est nécessaire de rendre plus attractif d'autres territoires pour donner à tous l'envie d'y vivre et d'y habiter.

Ainsi, réussir l'égalité des territoires, c'est répondre aux problèmes du logement en incitant à construire ou à rénover l'habitat là où il est peut-être plus facile de le faire qu'en zone tendue.

**Je veux donc faire de cette politique de rénovation et d'accès au logement un des instruments de la lutte contre les inégalités sur les territoires. Il s'agit aussi, à partir de ce point d'entrée de lutter contre les inégalités d'accès aux services publics ou aux équipements collectifs, qui sont des éléments indispensables à la qualité de vie de nos concitoyens et à l'attractivité des territoires.**

Le Conseil National de l'Habitat aura toute sa place dans sa mission de conseil et d'analyse pour conduire la politique que je viens de vous exposer. Vous aurez, avec moi, une Ministre à l'écoute, investie pleinement dans cette tâche difficile mais passionnante que constitue la politique du logement, et confiante dans le partenariat que nous pourrons nouer ensemble dans l'élaboration des mesures, et respectueuse de la diversité de nos territoires. Je compte sur vous pour relever ces défis, pour la France et nos concitoyens.