



## Discours de Marc-Philippe DAUBRESSE Secrétaire d'Etat au Logement auprès du Ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale

Assemblée Générale des coopératives d'Hlm – 29 avril 2004

Mesdames et Messieurs, je suis très heureux de me trouver parmi vous. J'ai la chance d'avoir en charge la question du logement, sur laquelle des hommes et des femmes politiques de grande qualité se sont succédés pour mettre en œuvre leurs convictions. Je tenterai de suivre leur exemple.

Voici quelques années, vous aviez intitulé votre congrès : « Des entreprises au service de la cohésion sociale ». Or ma mission est précisément de faire en sorte que le logement constitue l'un des outils fondamentaux de la cohésion sociale{ XE "Monsieur Le Bouyonnec" }.

Avant de répondre aux questions de votre Présidente, je souhaite vous présenter le contexte dans lequel nous travaillons sur la problématique du logement, depuis le récent remaniement ministériel. Nous estimons que la fracture sociale constitue une véritable crise de société. Parce que nous n'avons pas apporté de réponses massives, sur des territoires précis, nous aboutissons à des situations graves. La France exposée socialement et économiquement est inquiète, mais celle qui est plus protégée l'est aussi, ce qui crée un désarroi et un immobilisme. Or l'immobilisme est un fléau pour une société en mouvement. Si nous ne parvenons pas à créer un électrochoc au cours des années à venir, notre pays risque de perdre de manière irrémédiable la place qui est la sienne. Dans un monde en mouvement, la France doit évoluer, mais aussi rester elle-même en conservant un certain nombre de valeurs républicaines auxquelles nous sommes tous attachés.

Nous souhaitons agir en actionnant simultanément une série de leviers qui vont de l'aide à la petite enfance au soutien scolaire, en passant par l'insertion des jeunes en difficulté, la problématique de l'emploi, les ressources humaines et le logement. Nous entendons travailler simultanément sur ces six leviers, sur une période relativement courte, de trois à cinq ans, en mobilisant l'ensemble des acteurs grâce à des moyens les plus massifs possible. Cette idée sous-tend le plan de cohésion sociale qui sera présenté au Parlement par Jean-Louis Borloo et son équipe entre le 15 et le 30 juin. Comme l'ont récemment affirmé le Président de la République et le Premier Ministre, ce plan constitue la priorité absolue du Gouvernement.

Je suis en charge de l'élaboration de ce plan pour ce qui concerne le logement. La priorité absolue, dans ce domaine, est de développer l'offre locative sociale. Jusqu'en 2000, environ 50 000 logements locatifs sociaux étaient produits chaque année. Gilles de Robien, grâce à un certain nombre d'outils, est parvenu à redresser la situation en faisant passer ce niveau à 58 000 à la fin de l'année 2003. Il a également lancé l'idée du plan de construction de 80 000 logements, auquel nous tenterons de nous conformer, malgré le remaniement ministériel qui bloque temporairement la dynamique. Pour les années suivantes, nous entendons même aller bien au-delà de cet objectif.

Je suis moins inquiet sur la problématique financière que sur les aspects fonciers. Nous devons évidemment mobiliser des crédits. En effet, je n'imagine pas un instant qu'un seul membre du Gouvernement aille à l'encontre de la volonté du Président de la République. Celui-ci a affirmé que l'objectif de construction de 80 000 logements sociaux devait être atteint et que tous les moyens devaient être mobilisés en ce sens. Il a ajouté qu'il serait nécessaire d'aller au-delà au cours des années suivantes et de donner la priorité au logement des jeunes. Il a également affirmé la nécessité de se doter des moyens nécessaires pour réaliser le plan ambitieux de rénovation urbaine conçu par Jean-Louis Borloo et concrétisé par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Les mécanismes parlementaires sont tels, que chaque année, des demandes de gel budgétaire sont formulées par le Ministère de l'Economie et

des Finances, mais des arbitrages sont réalisés, en fonction des priorités définies. Je ne suis donc pas inquiet en ce qui concerne la question financière, d'autant que les principaux acteurs du monde du logement sont conscients de l'importance de la problématique de cohésion sociale et prêts à se mobiliser.

Je suis plus inquiet en ce qui concerne le foncier dont les prix se sont envolés. En outre, le taux de mobilité dans le parc locatif social est de plus en plus faible parce que les personnes qui l'occupent n'ont aucune perspective de sortie. L'offre locative insuffisante et le faible taux de mobilité conduisent à la crise que nous connaissons. Cette crise est d'ailleurs paradoxale. Les chiffres les plus récents démontrent, en effet, que nous battons des records. Ainsi, plus de 320 000 logements ont été construits en 2003 et 103 000 demandes de mise en chantier ont été recensées au cours du premier trimestre 2004. Si ce rythme se maintient, 400 000 demandes de mise en chantier seront réalisées au cours de l'année, niveau inégalé depuis au moins une quinzaine d'année. Par conséquent, le logement se porte bien, mais le secteur social subit une grave crise qui a été très bien décrite, en particulier par l'Abbé Pierre.

Le plan de cohésion sociale doit donc affirmer une priorité : il s'agit de tout mettre en œuvre pour produire des logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, il convient de tenter de répondre à la problématique foncière grâce à trois outils.

Le premier de ces outils est l'urbanisme. En charge des questions relatives à l'aménagement urbain au sein de mon agglomération, je connais particulièrement bien ce sujet. A mon sens, un certain nombre de blocages peuvent progressivement être levés. Ce processus sera toutefois plus facile à mettre en œuvre dans les régions qu'en Ile-de-France où il existe moins de phénomènes d'agglomération. En régions, grâce à la loi Chevènement, les communes commencent à prendre conscience du fait que l'habitat constitue, d'une part, l'un des enjeux majeurs de leur survie et, d'autre part, un facteur de développement. Lorsque j'ai mis en place le plan local d'urbanisme de l'agglomération lilloise, voici cinq ans, j'ai proposé un objectif de 2 000 hectares pour l'habitat, que les Maires ont souhaité voir réduire de 10 %. Aujourd'hui, alors que l'enquête publique vient de s'achever et que les demandes des communes sont collationnées, je constate que les Maires ont augmenté cet objectif de 10 %. En cinq ans, les élus locaux ont donc pris conscience de la nécessité de renforcer leurs actions en matière de construction d'habitat, dans un cadre de mixité sociale.

Les établissements publics fonciers constituent le deuxième outil dont nous disposons, sur lequel nous serons probablement conduits à formuler des propositions législatives très rapidement. Le troisième outil est la mobilisation du patrimoine de l'Etat sur lequel un certain nombre de missions ont commencé à travailler. Elles ont décrit la situation, mais n'ont pas encore apporté de solutions. Or mon Ministère et celui de l'Economie et des Finances travaillent activement à la définition de ces solutions.

La loi sur l'habitat social constituera la deuxième étape de notre démarche. Elle recouvrira l'ensemble de la problématique du logement. Compte tenu du calendrier et des fenêtres parlementaires dont il disposait, Gilles de Robien avait prévu de scinder les différents problèmes liés au logement. Œuvrant dans un autre contexte, je rédigerai une loi d'ensemble, traitant de toute la problématique du logement. Ce texte intégrera un certain nombre de mesures liées au locatif social, à l'habitat indigne, à la prévention des expulsions, à l'urbanisme et au foncier, ainsi qu'à l'accession à la propriété.

Si le processus se déroule correctement, cette loi sera présentée au Parlement d'ici à la fin de l'année. Elle fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs du logement. J'ai demandé, hier, au Conseil de l'Habitat, d'être le comité de pilotage d'Assises du Logement qui se tiendront à la fin du mois de juin ou au début du mois de juillet 2004. Les propositions issues de ces assises pourront être utilisées très rapidement, non seulement dans la loi sur l'habitat social, mais aussi dans les arbitrages budgétaires.

A mon sens, il ne faut pas opposer le locatif à l'accession. Dans tous les cas, une politique de locatif social est le recto d'une médaille dont le verso doit être une politique active d'accession sociale à la propriété, dans le cadre d'un parcours résidentiel intelligent qui doit être proposé à nos compatriotes.

Les dispositions relatives à la location-accession ont été finalisées par Gilles de Robien qui souhaitaient les intégrer à la loi « Propriété pour tous ». Dans la mesure où je supprime cette loi pour les raisons que je viens d'évoquer, le plus simple me paraît être de tenter d'insérer ces dispositions dans la loi de finance, puis dans le plan de cohésion sociale. Si nous parvenons à agir ainsi, nous ne retarderons pas la concrétisation de vos projets de doublement de la production.

Concernant les clauses type, un léger retard a été pris. Nous tentons d'accélérer le processus, d'autant qu'il n'existe aucun différend entre nous. Il s'agit simplement d'un problème de mécanique administrative.

Votre Présidente m'a également interrogé sur le conventionnement global pour l'accession. Comme vous le savez, je suis l'auteur d'un amendement, figurant dans la loi de décentralisation, sur le conventionnement global pour le locatif social. A mon sens, la décentralisation doit être accompagnée d'un *vade-mecum*, sachant que tout ne passe pas par des voies législatives. Les actions que je souhaite engager dans le domaine du locatif passeront par des voies conventionnelles, avec les organismes bailleurs, dans le cadre d'une large concertation avec les partenaires sociaux. Pour accompagner ces actions d'un mouvement de décentralisation, il sera nécessaire d'engager une réflexion sur le conventionnement global. Je souhaite que ce mouvement porte sur le locatif, mais aussi sur l'accession.

Comme je vous l'ai indiqué précédemment, le renouvellement urbain constitue l'une des priorités du Président de la République. Avant le remaniement ministériel, votre mouvement a formulé deux demandes à Jean-Louis Borloo. La première portait sur la prime pour l'accession au prêt social dans les zones sensibles. Sur ce point, les engagements pris seront tenus. Un décret sera publié concernant l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Votre deuxième demande, plus complexe, portait sur la possibilité d'aider les personnes issues de zones sensibles à déménager dans d'autres secteurs, dans une optique de mixité sociale. Sur ce point, la réflexion n'est pas aboutie, mais je suis, sur le principe, très favorable à la mise en place de logiques d'agglomération. Dans ce cadre, nous pourrions définir des solutions.

Concernant le tissu des coopératives HLM et des SCIC, votre approche pragmatique me convient parfaitement. Nous ne pouvons refaire l'histoire. Il est probablement nécessaire de supprimer des organismes coopératifs devenus obsolètes, mais il est également souhaitable de faire preuve de volontarisme dans d'autres secteurs. Je suis totalement d'accord avec votre approche que nous sommes prêts à accompagner.

André Comte-Sponville a dit : « *Le pessimisme est d'intelligence, l'optimisme est de volonté* ». Je vous propose un plan optimiste et volontariste et je compte sur les coopératives d'HLM pour nous aider à le concrétiser.