



Discours prononcé par Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, en clôture de l'Assemblée générale de la Fédération le jeudi 27 mars 2008

Je vous remercie, Madame la Présidente, pour la qualité de vos propos, auxquels je vais tenter d'apporter une réponse. De fait, je ne souhaite me soustraire à aucune des interrogations pertinentes qui viennent d'être soulevées.

S'agissant, tout d'abord, de la préoccupation que représente pour la FNSCHLM l'accession des milieux populaires à la propriété, vous avez évoqué les difficultés que rencontrent les accédants pour accéder au crédit. Je partage naturellement votre préoccupation sur ce point.

Ce qui m'est dit aujourd'hui par les différents interlocuteurs du secteur bancaire – avec lesquels je me félicite d'avoir pu construire des relations de qualité, au même titre qu'avec l'ensemble des partenaires du logement social – est que l'accession au crédit n'est pas plus difficile qu'auparavant. Toutefois, les conditions formelles d'accès aux prêts sont dorénavant observées de façon bien plus stricte. Dans la situation qui est la nôtre aujourd'hui, il convient de conserver un esprit de solidarité, tout en tenant compte des contraintes de chacun. De fait, le monde de la banque nourrit, lui aussi, un certain nombre d'inquiétudes quant à son avenir, ce qui peut justifier de sa part un examen plus précis des conditions de prêts.

Vous avez également commencé votre propos en regrettant une certaine perte de considération pour les petites structures. Pour ma part, je conserve une conception toute autre des choses. Depuis des années, mon engagement politique est ainsi fondé sur l'appui des plus fragiles et des plus petits. Au-delà de la confiance, je demeure convaincue que les petites structures offrent l'avantage d'être plus réactives et s'adaptent mieux à la réalité dans la perspective d'un travail de « dentelle ». L'existence de celles-ci me semble donc pleinement justifiée et parfaitement essentielle à l'ensemble. Du reste, votre petite structure fête gaillardement ses 100 ans et me semble encore pleine de vitalité.

La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Habitations à Bon Marché fut en effet fondée le 13 janvier 1908. Fille de la nécessité, la coopération s'est forgée en réponse aux excès du capitalisme du 19^{ième} siècle. Elle est née sous l'impulsion d'hommes ayant profondément scruté et mis à nue les plaies sociales de leur pays. Vous conservez ce rôle aujourd'hui.

« Rien n'est plus fort en ce monde qu'une idée dont l'heure est arrivée », disait Victor Hugo. Sans doute est-ce la raison pour laquelle le mouvement coopératif a connu en France un développement qui surprit tant ses adversaires que ses apôtres. Les esprits éclairés prirent alors conscience qu'aucune nation ne se construit durablement sur la juxtaposition

d'espaces riches et de zones de pauvreté. Assurément, la cohésion nationale résulte de la capacité d'une société à assurer le bien-être de tous ses membres.

Les bouleversements actuels, induits par la mondialisation, réinterrogent ces principes et identifient de nouveau l'économie sociale comme une voie pertinente pour remplir certaines missions d'intérêt général.

Vous avez insisté sur la quasi-disparition des coopératives dormante au sein du mouvement. Je ne peux que vous encourager à poursuivre dans cette voie. Vous avez même été au-delà de cette ambition en créant de nouvelles structures.

De même, je ne peux que saluer vos résultats en matière d'accession à la propriété, ainsi que les objectifs ambitieux que vous vous êtes donnés dans ce domaine. Il en va de même pour vos réalisations en matière de logements locatifs.

S'agissant de mes convictions et des mécanismes que je tente de mettre en place, il convient de rappeler la volonté du Gouvernement de donner à chacun de nos concitoyens la liberté et les moyens de devenir propriétaire, en particulier dans les milieux populaires. Telle est la préoccupation que nous partageons, me semble-t-il.

Devenir propriétaire est aujourd'hui devenu une gageure et un luxe réservé aux plus riches. Cette situation, outre qu'elle est injuste, participe du sentiment de déclassement social de nos compatriotes. Etre condamné à l'âge adulte à vivre dans un appartement plus petit que celui de son enfance ou ne plus pouvoir transmettre un capital à ses enfants est vécu aujourd'hui par beaucoup comme un échec personnel. C'est la raison pour laquelle, le Président de la République a fait de l'accession à la propriété un axe prioritaire de son programme, avec pour objectif de rendre la France propriétaire à 70 %.

Personnellement, j'estime toutefois qu'il ne faut pas dépasser ce seuil. En effet, les pays étrangers et européens ayant franchi ce cap font aujourd'hui face à de réelles difficultés, *a fortiori* dans la conjoncture actuelle.

La France connaît aujourd'hui une réelle pénurie de logements, en particulier au sein des grandes agglomérations. Les constructions ont été insuffisantes durant de nombreuses années. La pénurie affecte ainsi toutes les catégories sociales. La crise est particulièrement rude pour les classes moyennes, contraintes de payer des loyers exorbitants ou de déménager dans des zones plus éloignées. Ces difficultés fragilisent de surcroît le développement des territoires, à mesure que les villes se vident de leurs forces vives. La politique d'accession à la propriété se double donc d'un objectif de construction ambitieux de 500 000 nouveaux logements par an.

De ce point de vue, l'année 2007 a été exemplaire, avec près de 435 000 mises en chantier. Cependant, la route sera longue. Nous devons nous battre contre l'inertie et le temps. Pour tendre vers l'objectif des 500 000 nouveaux logements par an, tous les acteurs devront se mobiliser afin de garantir une offre tous publics. L'effort devra porter sur l'ensemble du pays, avec un accent mis sur les territoires les plus en difficultés : l'Ile-de-France, la région PACA, la région Rhône-Alpes et le Nord.

Dans ce combat, les dynamiques locales sont essentielles. De fait, les modèles de logement ne saurait dorénavant être imposés d'en haut. Il s'agira de mettre en place les conditions de la diversité. En outre, les dynamiques locales s'avèrent les seules susceptibles de créer de véritables synergies.

Les sociétés coopératives d'HLM ont un rôle éminent à jouer dans la chaîne du logement au service des parcours résidentiels des ménages à revenus modestes et moyens. Du reste,

l'accession à la propriété pour les ouvriers et salariés modestes demeure la spécialité historique des coopératives – la fondation de votre fédération coïncidant d'ailleurs avec l'adoption de la loi Ribot. Aujourd'hui encore, nous avons besoin de votre engagement, de votre savoir-faire et de vos compétences.

L'accession est aidée, de manière générale, par le dispositif du crédit d'impôt et, de manière plus ciblée, par le prêt à taux zéro. Ce dernier est un outil essentiel que je souhaite voir se développer. Je n'en dirai pas plus.

Par ailleurs, des dispositifs innovants ont été mis en place tels le PSLA, dont les difficultés sont en cours d'examen. J'espère que nous parviendrons à trouver une réponse aux problèmes rencontrés dans le montage financier de ces opérations.

Le Pass-Foncier, quant à lui, constitue le socle de la « Maison pour 15 euros par jour ». Il permet d'abaisser le prix d'accession par la dissociation du bâti et du foncier. Hélas, le Parlement n'a autorisé l'application d'une TVA à 5,5 % dans le cadre du Pass-Foncier que pour les logements individuels et non pour les logements collectifs. Les logements individuels ne correspondant ni aux besoins des zones tendues, ni aux exigences de réduction des espaces du Grenelle de l'environnement, je compte insister de nouveau pour obtenir la mise en place du Pass-Foncier pour les logements collectifs. Il s'agira ainsi de rendre aux personnes disposant de revenus modestes la possibilité de devenir propriétaires.

La « Maison pour 15 euros par jour », bien qu'elle ne recueille pas votre adhésion, correspond tout à fait aux critères que vous avez vous-mêmes énoncés. De fait, elle est accessible aux familles composées au minimum de 3 personnes et ayant un revenu compris entre 1,5 et 2 SMIC. Quant à l'allongement de la durée d'endettement, des mesures ont précisément été prises pour empêcher toute spéculation sur le foncier. Ainsi, l'acquisition du foncier s'effectuera sur la base du prix défini au moment de l'acquisition du bâti. Par ailleurs, en cas de déménagement durant la phase d'acquisition du bâti, le portage du foncier sera toujours effectué par le 1 %, ce qui permettra à un nouvel accédant d'acquérir la maison pour 15 euros par jour. Le vendeur disposera lui d'un pécule dont il n'aurait pu bénéficier en tant que locataire.

En vue de libérer davantage de logements locatifs pour permettre à chacun de se loger dignement, ce produit s'ajoute à ceux que vous proposez. Il ne s'agit aucunement d'une concurrence. Ce produit est en mesure de répondre, lui aussi, aux besoins de certains de nos concitoyens.

S'agissant de la TVA à 5,5 %, je souhaite comme vous son extension au-delà des zones ANRU. De fait, la mise en place de ce régime dans les zones ANRU a donné de bons résultats. Toutefois, il s'agira de négocier cette extension avec Bercy, dans un contexte budgétaire particulièrement contraint.

Quoi qu'il en soit, la généralisation du Pass-Foncier et l'ensemble des mesures concernant le logement seront reprises dans un projet de loi que je souhaite voir examiné par le Parlement avant le 15 juillet prochain. Il s'agira ainsi de redonner davantage de souffle et d'efficacité à notre action.

Cependant, la politique du logement est un « mécano » très complexe qu'il convient de manipuler avec précaution. Je respecte suffisamment la compétence des acteurs et la solidarité dont ils font preuve pour ne pas engager une réorganisation « à la serpe ».

Il serait prématuré de vous dévoiler aujourd'hui l'économie générale de ce projet de loi. Cependant, je demeure sensible à vos préoccupations quant au traitement de la copropriété. Je suis, de ce fait, disposée à entendre vos propositions.

Au commencement de ma fonction ministérielle, je m'étais engagée à ne pas proposer de loi dans un pays où beaucoup les estiment trop nombreuses. Néanmoins, force est de constater qu'elles constituent l'unique moyen de faire évoluer les choses, dans un pays de droit écrit. C'est pourquoi, j'espère que vous soutiendrez cet effort législatif.

Je suis attachée aux aides. Le monde HLM, que nous devons conforter, doit se mobiliser dans toute sa diversité au service des priorités de la politique du logement. C'est pourquoi je souhaite qu'une convention d'utilité sociale matérialise les engagements de chaque bailleur vis-à-vis de l'Etat, dans le cadre général défini avec l'USH et les fédérations.

Sachez également que je veillerai à ce que le financement du logement social soit préservé. J'ai bien entendu vos inquiétudes concernant le Livret A. J'ose espérer que le projet de loi sur la modernisation de l'économie, présenté par Christine Lagarde, maintiendra le principe d'une collecte centralisée par la CDC. Du reste, il semblerait que les choses s'orientent ainsi. En outre, j'ai bien noté votre proposition de favoriser l'accession populaire à la propriété par l'abaissement de la TVA à 5,5 %. Il s'agit d'une idée intéressante, bien que coûteuse dans un contexte difficile.

Enfin, j'insiste sur la nécessité d'un engagement de tous pour le développement durable. Nous avons tous la volonté de « sauver la planète ». Dans ce contexte, les réalisations concrètes appellent un certain nombre de financements. J'ai attiré l'attention de Monsieur Borloo et de Madame Lagarde sur ce point. Dès lors que des choix sont nécessaires en matière de financement public, il conviendrait que les aides soient davantage ciblées et s'adressent en priorité aux familles disposant des revenus les plus modestes. De fait, je ne voudrais pas qu'à l'occasion de cet élan partagé en faveur des économies d'énergie, nous créions une « double peine énergétique », à savoir une sanction administrative doublée d'une facture énergétique plus lourde pour les familles aux revenus modestes se trouvant dans l'impossibilité de réaliser les travaux nécessaires.

Avant de conclure, je souhaiterais dire un mot concernant votre projet. Naturellement, je ne peux que vous encourager à poursuivre cet objectif de 12 000 logements par an. S'agissant de l'articulation entre le PSLA et le Pass-Foncier, mes conseillers techniques sont à votre disposition. Par ailleurs, je ne saurais être opposée à votre volonté de développer la mobilité résidentielle en renforçant l'accompagnement des personnes. Je salue également votre sensibilité à l'égard du DALO et votre volonté de participer à sa mise en place, notamment par l'intermédiaire des concepts de type « maisons relais ». Je suis, pour ma part, une militante du DALO et je ne peux que soutenir vos orientations dans ce domaine. Quant à la consolidation du monde HLM, vos inquiétudes sont inutiles car il s'agit pour moi d'un partenaire véritablement indispensable à la politique du logement que je souhaite mener.

Jusqu'au plus haut sommet de l'Etat, nous sommes convaincus qu'il existe un intérêt social et économique à résorber rapidement la crise du logement. Cette bataille est bien l'affaire de tous et ce n'est qu'ensemble que nous parviendrons à la mener. Je compte donc résolument sur votre dynamisme et votre force de proposition. Il nous appartient de faire en sorte que la France, cinquième puissance mondiale, ne tolère plus que, sur son territoire, des hommes et des femmes n'aient pas de toit.