



Assemblée générale 2009

Discours de Christine Boutin, ministre du Logement

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les présidents, Monsieur le Président de l'USH, Mesdames et Messieurs les représentants des partenaires de la FNSCHLM, Mesdames et Messieurs les directeurs et agents, Mesdames et Messieurs. Je vous remercie, Madame la Présidente, de m'avoir invitée à votre assemblée générale. C'est un plaisir sincère que d'être avec vous car nous partageons de nombreuses valeurs. Je crois, moi aussi, aux vertus de la coopération et à la priorité de l'humain. Au cœur de la politique du Gouvernement se trouve la volonté du Président de la République de favoriser l'accession sociale à la propriété, avec pour ambition d'atteindre un objectif de 70 % de ménages propriétaires de leur logement.

Plus largement, le secteur de l'immobilier est aujourd'hui au cœur des enjeux de notre société. Tout d'abord, le logement est une préoccupation sociale de premier plan. En effet, nous manquons encore de logements dans beaucoup de territoires. En outre, les logements sont encore trop chers pour nombre de ménages. Le développement d'une offre de logement social, tant en accession qu'en location, contribue naturellement à répondre aux attentes de nos concitoyens.

Mais le logement s'inscrit aussi dans des dynamiques territoriales, avec une mobilisation croissante des élus qui le placent souvent au cœur de leurs stratégies de développement, en lien avec l'emploi et les services. Nous ne pouvons que nous en réjouir.

Le logement est également une préoccupation économique. En effet, la construction d'un logement correspond à deux emplois créés. Dans un contexte économique difficile, il s'agit d'un levier considérable.

Le Gouvernement a mis en place différents outils pour soutenir cette politique du logement. Le Ministère du logement a été enrichi de 1,8 milliard d'euros dans le cadre du plan de relance. Avec ma loi sur le logement, promulguée le 25 mars 2009, le PAS foncier a été ouvert dans le collectif, avec le prêt correspondant dont les caractéristiques ont été arrêtées avec le 1 % logement. La contribution obligatoire des collectivités sera désormais limitée à 2 000 euros par ménage. J'ai bien entendu que la participation des collectivités territoriales était présentée comme un frein au développement des PAS fonciers. J'ai néanmoins plaidé pour que soit maintenue cette participation. 2 000 euros me semble être un minimum, compte tenu de la volonté réelle de développer la mixité sociale. Du reste, dans certains cas, les départements prendront en charge tout ou partie de cette quote-part. Pour certaines communes ou communautés de communes, la participation pourra être réduite à zéro.

Cette mesure doit nous permettre d'atteindre les 30 000 logements prévus par le plan de relance. J'ai bien entendu vos remarques quant à la distribution au niveau des territoires. Celle-ci est le résultat d'une analyse approfondie. Cela étant, le seuil des 30 000 logements pourrait être dépassé grâce au plan de relance – ce que j'espère.

Pour permettre l'accèsion à la propriété, un certain nombre de mesures ont été adoptées. Le prêt à taux zéro a été doublé, afin de pouvoir atteindre 65 000 euros. Il est particulièrement réjouissant de constater que des ménages en difficulté peuvent ainsi devenir propriétaires, *a fortiori* dans la région parisienne. A cette occasion, je tiens à féliciter le maire de Trappes pour l'opération remarquable qui nous a été présentée ce matin. Ce programme a été mis en place dans des délais extrêmement courts.

Pour le PAS foncier et le PSLA, nous avons précisé le montant des plafonds d'opérations. L'éligibilité au prêt à taux zéro a de surcroît été élargie au PSLA. Nous avons également fait évoluer les conditions de valorisation du bien au moment d'exercer les conditions d'achat. Toutes ses évolutions sont le fruit d'un travail très fructueux entre nous. Je tiens à vous en remercier.

Par ailleurs, nous avons apporté des dispositions pour sécuriser les ménages. Les plafonds de ressources ont notamment été augmentés en zone A pour correspondre à ceux du prêt à taux zéro.

Vous avez demandé, Madame la Présidente, que l'aide à la personne soit développée. Je partage totalement cette idée et demeure votre alliée dans cette voie.

Je suis, du reste, surprise de constater que les sociétés immobilières de capitalisation sont très peu utilisées. Ces structures constituent un autre outil pour permettre aux locataires de bénéficier d'un apport, en vue de devenir propriétaire. La politique que je mène a vocation à s'appuyer ainsi sur des outils diversifiés, tant les situations personnelles et institutionnelles sont multiples. Face aux difficultés, il convient de trouver des outils juridiques adaptés.

La mise en œuvre de cette politique repose naturellement sur des partenaires. A ce titre, les coopératives HLM demeurent des acteurs clés. Les coopératives s'appuient sur leur grande expérience, sur leur dynamisme, ainsi que sur une réelle écoute du terrain. Les coopératives ont une identité forte, un savoir-faire reconnu et un professionnalisme respecté. Je vous fais donc toute confiance pour mettre en œuvre ces programmes dans les territoires.

Vous avez insisté, Madame la Présidente, sur le fait que le programme de relance dans le domaine du logement ne saurait être éternel. Je partage ce constat. Je souhaite que la crise que nous traversons soit la plus courte possible. Nous mobilisons toutes nos forces dans cette optique. Les services de l'Etat sont mobilisés afin d'accompagner les élus locaux, *a fortiori* compte tenu du fait que l'accèsion à la propriété constitue un champ nouveau de l'intervention. Les DDE organisent actuellement des réunions avec les associations d'élus locaux, afin que ces derniers puissent utiliser les nouveaux produits mis en place. Moi-même, j'effectue un tour de France pour expliquer aux élus les dispositions de ma loi. Une brochure sur les mesures du plan de relance en faveur de l'accèsion sera par ailleurs diffusée dans les semaines à venir.

En ce qui concerne la prolongation des délais, je ne peux prendre aucun engagement. Notre volonté est cependant de faire preuve de pragmatisme. Le temps politique n'est pas nécessairement le temps du logement. J'espère néanmoins que nous n'aurons pas besoin de prolonger le plan de relance, après avoir fait en sorte que la crise soit moins longue que prévue.

En tout état de cause, je vous encourage tous à utiliser de suite les moyens mis en œuvre. De fait, je ne peux vous en garantir la pérennité. En outre, en agissant vite, nous contribuerons de manière concrète à diminuer les effets de la crise. Il s'agit pour nous d'une superbe responsabilité.

S'agissant des banques, nous allons agir comme je m'y suis engagée. Avec Madame Lagarde, nous avons réuni une nouvelle fois les représentants de l'ensemble des banques de dépôt, afin de remettre les choses au clair de façon extrêmement ferme. Il nous a bien fallu confronter le discours des banques avec la réalité perçue par les acteurs de terrain. La situation est en voie d'amélioration. Néanmoins, un problème de correspondance demeure entre le temps de la décision et celui de la mise en œuvre. Du reste, une réduction du nombre de demandes de prêts de la part des particuliers a pu être observée en 2008, en raison d'une perte de confiance liée à la crise. Les banques enregistrent aujourd'hui davantage de demandes. Dans ce contexte, le problème de l'octroi des crédits semble pouvoir trouver une solution.

Cela étant, la mobilisation devra aussi s'inscrire dans le cadre des conventions d'utilité sociale. Il nous faudra adapter ces dernières aux spécificités de vos organismes, dans une dynamique de contractualisation et d'évaluation.

Il faudra aussi désormais que les programmes locaux pour l'habitat, dont la portée se trouve renforcée depuis l'adoption de la loi du 25 mars 2009, intègrent pleinement l'accession à la propriété, et particulièrement l'accession sociale.

L'Outre-mer, comme vous l'avez fait observer, ne relève pas de ma compétence – ce qui me surprend. Indépendamment de la complexité des situations dans les départements d'outre-mer, il y a une forme d'incohérence à ce que la politique du logement n'y relève pas de ma compétence. Quoi qu'il en soit, je me ferai le relai de vos remarques auprès de mon collègue Yves Jégo. Pour ma part, j'estime que la politique du logement nécessite une réflexion d'ensemble, en particulier s'agissant des dispositifs de garantie.

Je vous demande aujourd'hui d'être vigilants quant à la qualité de la construction. Ceci est au cœur de votre engagement, comme du mien. Si je suis favorable au développement de l'accession sociale à la propriété, il ne s'agit en aucune manière d'en proposer une « au rabais ». Nous devons conserver cette exigence – une des priorités devant être la prise en compte de la réglementation thermique.

Avec la maison à 15 euros par jour, j'ai demandé qu'une politique de suivi et de contrôle des organismes soit mise en place. Peut-être faudrait-il aller jusqu'à engager des démarches de certification, dès lors que les ménages bénéficient d'aides publiques importantes ?

J'ai bien entendu également vos réflexions sur la non-prise en compte du logement sociale au sein de l'Union Européenne. Je pense qu'il y a là une réflexion importante à mener. Il existe bien une dimension sociale dans le logement. Il est indispensable que nous le fassions prendre en compte dans le cadre européen.

Je souhaitais également vous faire part du lancement, dès lundi prochain, d'un chantier baptisé : « un logement design pour tous ». Ce chantier sera porté par le PUCA, en association avec l'ensemble des professionnels. L'enjeu est de remettre l'Homme au cœur des processus de conception des logements. Pour ce faire, il s'agira de prendre en compte les besoins de l'Homme. C'est en se mettant à l'écoute des besoins des habitants que nous pourrons apporter des réponses nouvelles et adaptées, notamment aux problématiques du vieillissement. De fait, nos concitoyens souhaitent aujourd'hui pouvoir demeurer le plus longtemps possible à leur domicile. En y réfléchissant en amont, il devrait être possible de concevoir des habitats qui permettent de l'envisager. Il nous faudra également aller plus loin dans la prise en compte des enjeux intergénérationnels. Je souhaite que la réflexion sur le design puisse intégrer cette dimension. Il s'agira par ailleurs de prendre en compte les évolutions de la société. Quel sens donner au logement familial de nos jours ? Nous devons prendre en compte la réalité sociétale de notre temps. Il nous faudra également intégrer les problématiques du XXIème siècle qui se trouve être celui du numérique. Le programme permettra d'aller jusqu'à des appels d'offres qui déboucheront sur des réalisations concrètes

En conclusion, je souhaiterais revenir sur les valeurs que nous partageons. Dans cette période de crise, je suis convaincue que le logement constitue un pilier fondamental de notre société. En favorisant l'accession à la propriété, nous faisons confiance aux ménages. Nous leur montrons que la société s'engage également avec eux. De plus, nous nous engageons avec eux dans le temps, en les accompagnant en cas de difficulté. Il s'agit, de surcroît, d'un immense facteur de sécurité et de cohésion sociale. Vous êtes tous des acteurs de terrain qui portez ces valeurs au quotidien et je tiens à vous en remercier. Je sais pouvoir compter sur vous et vous demande de compter sur moi.