

Assemblée générale – 12 mai 2011

Allocutions officielles



Benoist APPARU **Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, je vais m'efforcer de répondre aux questions qui m'ont été posées. J'aimerais d'abord dire quelques mots de ce qui fait le cœur de métier de votre fédération, l'accession sociale à la propriété. Les chiffres de production 2010 ont été exceptionnels. Vous avez parfaitement bénéficié de l'ensemble des produits existants, qu'il s'agisse du Pass foncier, du doublement du PTZ ou du plan de relance. Vous craignez cependant que les montants du PTZ+ ne vous permettent pas de réaliser en 2011 les niveaux atteints en 2010. Vous demandez donc un doublement du prêt à taux zéro dans les catégories 1 à 3. Je sais que nous avons depuis longtemps un débat sur les catégories 9 et 10. J'entends votre interpellation en la matière mais j'aimerais vous rappeler une donnée. Si vous nous demandez de revoir les tranches 9 et 10, il faudra en considérer toutes les conséquences. Vous nous dites que nous aidons les plus riches mais rappelez-vous que l'entrée dans la tranche 9 du PTZ+ est inférieure au plafond de loyer HLM. Si vous considérez qu'une personne de la tranche 9 est trop riche pour être aidée à devenir propriétaire mais qu'elle peut entrer en HLM, un problème se pose. On ne peut pas d'un côté nous reprocher d'avoir baissé les plafonds de revenus HLM de 70 à 60 % de la population française et de l'autre nous dire que les personnes qui appartiennent à la tranche 9 sont trop riches pour être aidées. Le discours doit être cohérent.

J'admets que nous avons fait une erreur de communication sur les dix tranches. Les personnes confondent les dix tranches de revenu du PTZ et les déciles de population. Ce n'est pourtant pas la même chose. Les tranches 9 et 10 ne correspondent pas aux 20 % de Français les plus riches. Les niveaux de revenu ne sont pas les mêmes. Nous avons créé nous-mêmes les tranches de revenu du PTZ. Nous avons ainsi estimé que nous concéderions 50 000 PTZ dans la tranche 9. Cette tranche 9 correspond à la tranche 8 du précédent PTZ. Sortons des postures qui consistent à dire que les tranches 9 et 10 concernent des personnes riches. Excusez-moi d'avoir évoqué ce débat un peu longuement mais je voulais que nous nous mettions bien d'accord sur ce dont nous parlons techniquement. Comment cela a été dit, les tranches 9 et 10 représentent 35 % des effectifs, dont 25 points en tranche 9 et 10 points en tranche 10. Le coût de la tranche 10 est peut-être trop élevé symboliquement mais il représente une faible part du coût du prêt à taux zéro.

Il y a quelques jours, nous avons signé le 100 000^{ème} PTZ+ en Ile-de-France pour une famille modeste qui bénéficiera d'un prêt de 106 000 euros avec 48 000 euros de subvention, bien au-delà de ce qui était possible avec le doublement du prêt à taux de zéro et avec le Pass foncier. Ce produit me semble donc pertinent mais je suis évidemment prêt à examiner avec vous les adaptations nécessaires. Je suis par exemple prêt à examiner la question du différé. Il y a quelques semaines, nous avons rencontré les grandes institutions bancaires à propos des adaptations à apporter. En effet, au lancement d'un produit, il faut très vite regarder quelle est son efficacité réelle et quels sont ses défauts. Sachez cependant que les institutions bancaires nous ont demandé de laisser vivre le produit dans sa forme actuelle pendant au moins un an. Nous pouvons donc envisager avec vous des adaptations mais il faudra ensuite voir avec les établissements qui distribuent le PTZ quel est le meilleur moment pour déplacer les curseurs.

Vous avez raison, gouverner c'est prévoir et anticiper. Nous avons donc anticipé l'augmentation des taux d'intérêt. Le financement du PTZ incluait à sa création 1 % de taux d'intérêt en plus par rapport aux taux de l'époque. Les modalités de création du PTZ font ensuite qu'il est moins sensible aux taux d'intérêt que d'autres produits. Pour un point de taux d'intérêt en plus, le produit n'en prend que 0,7.

J'aimerais dire quelques mots du zonage. A mon sens, aucun zonage ne sera jamais parfait car nous ne pouvons pas échapper à des effets de frontière. Ainsi, à Amiens, nous avons choisi la communauté d'agglomération car c'est à ce niveau que les politiques de l'habitat doivent être menées. Dès la sortie de l'agglomération, on bascule d'une zone à une autre. Ces effets de frontière sont

inévitables. Il me semble néanmoins indispensable de conserver ce zonage pour des produits comme le Scellier mais aussi pour le PTZ. Sans zonage, il serait impossible d'aider quiconque en A et en B1 en raison du différentiel de prix du foncier et de l'immobilier entre la zone A et la zone C. Sans zonage, nous ne pouvons pas non plus aider les foyers modestes dans les territoires tendus. Il n'en demeure pas moins que ce zonage doit être fait de façon intelligente et avec la plus grande souplesse. C'est la raison pour laquelle nous avons créé la possibilité d'agrément pour certaines communes en zone C dès lors qu'elles nous prouvent de manière objective qu'elles présentent un microclimat particulier de tension.

Vous avez raison de dire, Madame la Présidente, que le PSLA est un outil particulièrement riche, intéressant et sécurisé. Vous avez réussi à battre cette année des records en la matière. Je crois que 2011 sera une année tout aussi intéressante. Nous avons en effet souhaité envoyer un signal à l'accession à la propriété sociale en obtenant une enveloppe de refinancement sur les fonds d'épargne majorée de plus de 40 %. Cette enveloppe passera de 210 à 300 millions d'euros pour assurer la montée en charge de ce dispositif. Nous avons aussi pris en compte vos préconisations sur l'assouplissement du PTZ.

Vous m'avez alerté à plusieurs reprises sur les difficultés à trouver des accédants qui bénéficient du PSLA. Vous disposerez donc bientôt de six mois supplémentaires pour trouver les futurs accédants. Au bout de ces six mois, vous pourrez en cas d'échec basculer dans le régime PLS. De plus, à compter du 1^{er} juin prochain, nous harmoniserons l'ensemble des points non encore harmonisés entre le PTZ+ et le PSLA afin d'en faciliter le cumul. Concernant la problématique particulière des nouvelles formes d'agrément enfin, des consignes ont été données aux services de l'Etat pour hâter la mise en œuvre du nouveau processus de distribution.

Lorsque nous avons créé le PTZ, je me suis longuement demandé s'il fallait ou non intégrer des plafonds de prix d'opération. Il existe finalement un plafond dans le PTZ mais il n'est pas obligatoire dans le sens où nous avons simplement fait le choix de dégrader le produit en cas de dépassement du plafond. Je continue cependant à penser que la question du plafond est un vrai débat qui peut se poser sur une multitude de produits. Je reste ouvert à la discussion car c'est une problématique essentielle dans les territoires tendus.

Vous avez évoqué la question du Scellier en nous disant qu'il fallait supprimer ce produit à l'issue du plan de relance. Je vous rappelle toutefois que le Scellier est un produit d'investissement locatif comme il en existe depuis trente ans sous différentes formes (Méhaignerie, Besson, Borloo, Robien etc.). J'entends bien que le Scellier a été créé au moment du plan de relance mais il reste que ce produit prend la suite de divers autres produits. J'ajoute que l'enveloppe du Scellier a été largement diminuée. La question est de savoir si nous voulons oui ou non produire des logements dans notre pays. Il me semble que la réponse est oui. En 2010, le Scellier a permis de produire 70 000 logements. En Ile-de-France, nous produisons 40 000 logements par an dont autant de logements sociaux que de logements privés. Sur les 20 000 logements privés, nous en devons 10 000 au Scellier. Politiquement, il serait plus facile d'arrêter ces produits et de dire qu'il est scandaleux de soutenir l'investissement locatif. Il n'en reste pas moins que nous devons produire des logements.

Vous avez évoqué l'idée d'un nouveau produit d'accession offrant une TVA à 5,5 %. Je suis un peu réservé car les banquiers nous disent bien que multiplier les produits d'accession à la propriété conduit à brouiller les pistes. Lorsque les produits sont nombreux, chaque réseau se spécialise dans un produit, ce qui n'est pas très efficace en termes de distribution. Pour cette raison, nous avons fusionné plusieurs produits. J'entends par ailleurs votre discours sur la TVA à 5,5 % mais n'oubliez pas que ce type de fiscalité a ensuite tendance à être intégré dans les prix. Une mesure qui s'adresse à tous de la même façon se retrouve très vite dans les prix. Un produit individualisé comme le PTZ au contraire occasionne moins d'impact sur les prix.

Concernant les questions plus larges de l'avenir du secteur de l'habitat social et des copropriétés dégradées, je tiens à dire que je reste un ardent défenseur du monde HLM. Je suis convaincu que nous avons besoin dans notre pays d'un secteur HLM puissant, bien financé et avec lequel les pouvoirs publics travaillent en étroite concertation. De mon point de vue, c'est l'un des chantiers les plus importants pour réussir à répondre à la demande de logements de nos compatriotes. Nous devons néanmoins nous interroger sur le modèle du logement social, non pas pour détruire le monde HLM mais pour le renforcer. Pour construire plus de logements sociaux demain, il nous faut plus de

moyens financiers. Ne pouvons-nous pas trouver des moyens financiers autres que ceux provenant de l'Etat et des collectivités locales qui sont pour le moins contraints ? Si nous ne réfléchissons pas à un nouveau modèle économique pour le logement social et pour le logement en général, nous n'arriverons pas à répondre aux objectifs qui sont les nôtres.

Vous avez raison d'évoquer la taxe HLM mais n'oubliez pas que la réforme du livret A a rapporté plusieurs dizaines de millions d'euros au monde HLM et que le surloyer rapportera sans doute près de 100 millions d'euros.

Voilà les réponses que je souhaitais vous apporter. Merci encore de votre invitation. Continuons à travailler ensemble, ma porte sera toujours ouverte à l'ensemble du monde HLM.