

**Discours du président de la République sur le logement**

*Jeudi 21 mars 2013 – Alfortville*

**EMBARGO JUSQU'AU PRONONCE - SEUL LE PRONONCE FAIT FOI**

Mesdames les Ministres,

Monsieur le Préfet,

Mesdames et Messieurs les parlementaires,

Monsieur le sénateur-maire,

Monsieur le Président du Conseil Régional,

Monsieur le Président du Conseil Général,

Mesdames, Messieurs,

Le logement constitue, avec l'emploi, l'une des premières préoccupations des français.

Depuis 20 ans, il est devenu plus difficile et plus cher de se loger. Aussi, est ce devenu un double enjeu social et économique.

La construction de logements se ralentit depuis plusieurs mois sous l'effet de la crise, du ralentissement de la demande mais aussi du rationnement de l'offre. Pour 2012, 340 000 logements ont été réalisés là où 500 000 étaient attendus.

L'entretien et la rénovation des bâtiments subissent également une contraction du volume des travaux.

Les travaux de rénovation énergétique connaissent un ralentissement.

Des premières mesures ont déjà été prises dans le cadre de la loi Dufflot :

- Nouveau dispositif d'investissement locatif ;
- Prêt à taux zéro recentré sur les ménages modestes ;
- Mobilisation du foncier public.

Face à l'urgence économique, sociale, environnementale de la situation, un choc de confiance en matière de logements est nécessaire. Aussi ai-je décidé avec le gouvernement de Jean-Marc Ayrault, un plan de relance pour le bâtiment.

## **Il passe par quatre grandes mesures :**

### **1) La levée des freins à la construction**

Les procédures sont trop longues, trop complexes, trop nombreuses. Et le temps qui s'écoule entre le lancement d'un projet et sa réalisation inutilement long. 6 ans dans le meilleur des cas. 10 ans et parfois 13 ans, comme ici pour la ZAC d'Alfortville. Aussi, les blocages seront-ils levés pour raccourcir les délais.

Les opérations de construction seront facilitées. Elles bénéficieront d'une procédure administrative unique et simplifiée au-delà d'un certain nombre de logements. La déclaration de projet permettra de fondre en une seule phase plusieurs phases qui aujourd'hui se juxtaposent et s'étalent souvent sur 2 à 3 ans. La densification des projets sera autorisée dans les zones particulièrement tendues.

Les obligations de stationnement seront allégées voire supprimées dans les secteurs urbains desservis par les transports en commun, la transformation des bureaux en logements sera rendue possible dans un délai court. Rien qu'en Ile de France, il existe plus 2,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants. Bien des projets sont également retardés par des procédures contentieuses inadaptées.

Une lutte contre les recours malveillants sera engagée. Leur but est parfois non l'annulation du projet mais la recherche d'une compensation en cas de retrait de l'action contentieuse.

C'est une dérive inadmissible. Aussi faut-il encadrer l'intérêt à agir des requérants et juger plus vite. J'entends diviser par deux les délais de traitement contentieux des permis de construire (18 mois au lieu de 3 ans). Il y a aujourd'hui plus de 25 000 logements dont les autorisations d'urbanismes font l'objet de recours devant les juridictions. Pour simplifier la vie des professionnels, il est également décidé un moratoire de 2 ans sur les normes nouvelles et de revoir d'ici-là toutes les normes existantes.

Accélérer les investissements, réduire les délais, simplifier les procédures, c'est un moyen de soutenir l'activité et l'emploi, tout en réduisant le coût des logements et en protégeant ainsi le pouvoir d'achat des français.

Pour aller vite, le gouvernement demandera au Parlement de l'autoriser par une loi d'habilitation à recourir aux ordonnances sur un sujet où il y a urgence à agir. Ces ordonnances pourraient être publiées dès cet été. Elles compléteront le projet de loi sur le logement que prépare Cécile Duflot.

## 2) **Une mobilisation des acteurs de la construction.**

Si l'on veut atteindre un objectif en nombre de logements nouveaux, nous avons besoin d'un pacte avec tous les acteurs : les bailleurs sociaux, les collecteurs d'Action logement, les promoteurs, les collectivités locales et l'Etat.

Ainsi :

- **Sera abaissé à 5% le taux de TVA sur le logement social.** Cette mesure s'appliquera pour toutes les livraisons qui interviendront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cela veut dire que les constructions peuvent commencer dès cette année sur ces bases. Je souhaite qu'un pacte pour le logement social soit conclu pour que les organismes HLM s'engagent sur des volumes de construction et de rénovation de logements.

- **Sera en outre créée – également par ordonnance - un statut du logement intermédiaire,** destiné aux classes moyennes, avec une fiscalité adaptée et un financement assuré grâce à des fonds venant des investisseurs institutionnels. Je sais que la Caisse des Dépôts est prête à lancer la construction de 10 000 logements intermédiaires.

L'objectif c'est de proposer dans les grandes villes des loyers inférieurs au marché libre.

Les aides à la pierre seront rehaussées et un prêt d'un milliard par an par action-logement s'y ajoutera.

## 3) **Une libération du foncier**

Les terrains publics à bâtir sont maintenant à la disposition des constructeurs. Il n'y a plus de temps à perdre. Les textes sont prêts et les cessions peuvent intervenir rapidement.

Pour les terrains privés. Il sera mis fin aux abattements pour durée de détention dans le calcul des terrains à bâtir, des friches commerciales et des logements inhabitables afin de lutter contre la rétention foncière.

#### **4) Un plan de rénovation énergétique de l'habitat.**

Il s'agit de faire sortir 4 millions de ménages de la précarité énergétique et de rénover 500 000 logements chaque année. C'est une question de justice sociale, de préservation de l'environnement mais aussi de soutien au secteur de l'artisanat.

**Le premier volet du plan concerne le logement social**, avec un objectif de 120 000 rénovations annuelles ; les bailleurs sociaux disposeront pour ce faire d'un volume d'emprunt réservé (l'éco-PLS) à taux préférentiel.

**Le second volet est dirigé vers les particuliers.** Ici encore, nous avons décidé d'accélérer les choses. Pour enclencher le mouvement de rénovation, une **aide nouvelle et spécifique de 1 350 € par opération** sera mise en place à compter du mois d'avril et jusqu'à la mi-2015 ; elle bénéficiera à deux tiers des ménages.

Cette « aide exceptionnelle à la rénovation » s'ajoutera aux aides existantes, le crédit d'impôt développement durable, les aides de l'ANAH et l'éco-prêt à taux zéro dont les règles d'attribution seront adaptées. Une attention particulière sera ainsi portée aux ménages les plus modestes qui habitent dans les logements les moins bien isolés. Pour ceux-là, « le reste à charge » des travaux, c'est-à-dire le montant qu'ils devront finalement payer, ne devra pas dépasser en moyenne 25% du coût de l'investissement

L'aide spécifique de 1350 €, sera financée à partir des 500 M€ de crédits disponibles du programme d'investissements d'avenir prévus à cet effet.

#### **Le troisième volet concerne le guichet unique.**

En contrepartie de l'effort financier immédiat de l'Etat, je souhaite que les artisans du bâtiment s'engagent dans une démarche de labellisation, c'est-à-dire de qualification. Le label conditionnera les aides publiques accordées aux ménages et leur garantira un coût maîtrisé pour les travaux.

**Le Gouvernement mettra en place d'ici l'été un guichet unique de l'efficacité énergétique** : il jouera auprès des ménages un rôle de conseil sur les travaux à réaliser, leur coût, les aides disponibles, les certifications et labels existants, les artisans susceptibles de réaliser les travaux. Ancré dans les territoires, ce guichet unique bénéficiera d'un numéro vert et d'un site internet dédié.

\*\*\*

Ce plan d'urgence pour la construction et la rénovation de logements est au cœur de la stratégie d'investissements et de croissance que je veux pour le pays. Nous devons faire plus simple, aller plus vite, et investir davantage.

Ces décisions seront applicables dès cet été.

Je fais confiance aux professionnels. Ils attendent des signes des pouvoirs publics. Ils sont là. Le gouvernement veut accélérer. Alors ne perdons pas de temps pour faire gagner le logement dans notre pays.