



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU
LOGEMENT

42ème congrès de la fédération des promoteurs
immobiliers (FPI)

Le 19 septembre 2012

Discours de Madame la ministre de l'égalité des
territoires et du logement

[Mesdames et messieurs les parlementaires,

Mesdames et messieurs les élus,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les promoteurs immobiliers]

Je suis heureuse d'être présente ce soir et j'ai souhaité
venir ici pour m'adresser à vous, à l'occasion de votre

42^{ème} congrès, car je sais l'importance du rôle qui est le votre dans la mise en œuvre des politiques du logement en France.

Vous n'ignorez pas la gravité des crises du logement que connaît notre pays. En 2012, plus de 1 700 000 de ménages français sont en attente d'un logement social, plus de 3,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique, plus de 400.000 logements privés sont considérés comme indignes, des dizaines de milliers de personnes vivent à la rue... La situation s'aggrave de jour en jour et les effets de la crise économique que nous traversons ne font que commencer à se faire sentir. Nous ne pouvons l'accepter.

Nous devons au contraire réaffirmer que le logement est un bien de première nécessité, que chacun doit avoir le droit à un toit. C'est la volonté de ce Gouvernement.

Pour rendre réel ce droit, pour améliorer simplement les conditions de vie de nos concitoyens, il faut donc en

premier lieu lutter contre la pénurie de logements. Des objectifs très ambitieux, vous le savez mieux que d'autres, ont été affirmés par le Premier ministre en ce sens : 500 000 logements construits par an dont 150 000 logements sociaux. Ces objectifs sont à la hauteur des enjeux, ils fixent le cap à tenir.

Le niveau de la production actuelle, potentiellement moins de 340 000 logements en 2012, en est très éloigné, j'en suis consciente. Le point de départ est donc loin du point d'arrivée. Je n'ignore pas la crise que connaît le secteur de la construction, et je sais que nombre d'entre vous sont inquiets pour l'avenir de leur entreprise et de leurs salariés, face à la chute des ventes et la baisse du nombre de projets lancés. A la crise du logement, s'ajoute donc une crise économique. Et les deux sont liées. Nous devons relancer la construction pour répondre aux besoins de logement croissants des Français et pour créer l'activité et les emplois indispensables à notre économie. C'est une obligation.

Mais à ces deux crises, s'y ajoute une troisième, à laquelle je suis particulièrement sensible : la crise écologique. La conférence environnementale qui s'est tenue les 14 et 15 septembre a traduit l'importance qu'y accordent le président de la République et le gouvernement, avec une volonté : celle de favoriser un nouveau modèle de développement durable. Il n'y aura pas de relance durable de la construction qui ne tienne compte des enjeux environnementaux qui s'imposent à nous. Cette transition écologique peut être une belle opportunité de développement de vos activités.

Les défis auxquels nous faisons face sont immenses, mais ils ne sont pas insurmontables. La condition est cependant que tous les acteurs de la chaîne du logement se mobilisent et que tous les leviers soient actionnés dans un même sens. C'est mon intention et j'y veillerai.

1. Tout d'abord pour construire, c'est une évidence, il faudra du foncier abordable et tous les terrains disponibles devront être mobilisés.

Ceux de l'Etat et de ses opérateurs en premier lieu.

Car nous devons montrer l'exemple et fixer la priorité de la production de logements abordables, face à la recherche de la plus grande plus-value foncière possible. Le projet de loi en cours d'examen à l'Assemblée nationale, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, modifiera ainsi le code général de la propriété des personnes publiques afin d'introduire la possibilité d'appliquer une décote pouvant aller jusqu'à 100 % sur le prix du terrain cédé aux collectivités territoriales pour favoriser la réalisation de logements sociaux, et plus largement, d'opérations d'aménagement. Le message est clair : priorité à la production de logements.

Les terrains privés à bâtir devront également être mobilisés, en incitant leur propriétaire à les mettre sur le marché par une fiscalité qui pénalisera la rétention foncière. Un terrain n'est pas un bien comme un autre, car le territoire français est notre patrimoine commun. Nous ne pouvons pas accepter que certains entretiennent la

pénurie à des fins spéculatives. Nous allons donc changer le régime fiscal actuel, qui consiste à exonérer d'impôt sur les plus-values immobilières les propriétaires qui parviennent à garder leur terrain constructible pendant 30 ans ! Car, c'est exactement l'inverse qu'il faut faire : il faut inciter les propriétaires à mettre très vite sur le marché leurs terrains à bâtir. Des dispositions seront prises pour remédier à cette anomalie dès le projet loi de finances de 2013 et un choc d'offre sera créé au cours des deux prochaines années.

Des terrains seront donc disponibles, et il faudra s'en saisir pour concevoir et réaliser les opérations de logement de qualité et à prix abordable qu'attendent les Français. Je ne doute pas que vous serez au rendez-vous.

2. Pour construire, ensuite, il faudra également des élus volontaires, qui acceptent d'accueillir de nouvelles populations et qui n'ont pas peur d'être des bâtisseurs. Pour cela, il faudra pouvoir les aider et nous réfléchissons actuellement à l'instauration de mécanismes d'appui aux

collectivités qui s'engagent dans la production de logements. Il faudra parfois aussi les contraindre et nous lutterons contre le comportement de certaines communes qui persistent dans une logique de ségrégation sociale, en revendiquant leur refus de construire en particulier des logements sociaux. C'est une logique scandaleuse, qui consiste à dire « les ménages modestes n'ont pas leur place dans ma commune. ». Cela encourage la discrimination territoriale. Cela aggrave la pénurie de logement. C'est le contraire de l'égalité territoriale que le Président de la République et le Premier ministre m'ont chargée de porter. Le projet de loi examiné actuellement à l'Assemblée nationale renforcera les obligations minimales de logements sociaux par commune, qui passeront de 20 à 25% dans les zones où se font jour les besoins les plus importants. C'est indispensable pour loger les ménages les plus modestes, mais c'est aussi favorable à la relance de la construction, **car construire du logement social c'est aussi construire du logement tout court**. A ce titre, je tiens à saluer le travail

mené par les promoteurs ces dernières années pour concevoir, avec les bailleurs sociaux et les élus, des opérations mixtes où logements sociaux côtoient logements locatifs libres et logements en accession. Il n'y a aucune d'opposition entre le logement social et la promotion. **La recherche systématique, dans les programmes de logements collectifs, d'une mixité des types de logement doit être encouragée.**

Aider les élus à construire du logement, c'est également leur permettre de disposer d'outils de planification stratégique pertinents, à la bonne échelle. Ces outils existent et mon intention n'est pas de revoir toute l'architecture des documents d'urbanisme, mais de permettre aux élus locaux de s'en saisir à bon escient, à la bonne échelle et au service des politiques publiques dont ils ont la responsabilité, avec une conscience aigüe de cette responsabilité.

C'est pourquoi, je souhaite donner une portée plus forte aux schémas régionaux rassemblés en un document unique

(air-énergie-climat, aménagement du territoire, transports, cohérence écologique). Comme le SDRIF porte la vision du territoire de la Région Ile-de-France à 30 ans, chaque région pourrait intégrer dans un document unique les ambitions qu'elle porte pour l'avenir de son territoire. A l'échelle des bassins de vie, ce sont les schémas de cohérence territoriale qui viennent décliner ces projets de territoire visant à articuler l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement mieux préservé et valorisé. Le PLU, quant à lui, traduit ses orientations quant aux règles d'utilisation des sols conformément au projet d'aménagement et de développement durable porté par la collectivité. **Il le fait d'autant mieux qu'il est intercommunal : chacun a pu le constater et vous connaissez sans doute ma conviction en la matière.**

La mise en œuvre d'une politique d'aménagement durable du territoire, c'est également la question des

paysages, de la présence de la nature et de la biodiversité « ordinaires » afin de garantir à tous, en milieu urbain comme en milieu rural, un accès à la nature et à un cadre de vie de qualité, sans compromettre les objectifs de préservation.

Je suis convaincue – et je sais que vous saurez me dire si vous pensez que je me trompe - qu’il est évident aujourd’hui que la maîtrise de l’artificialisation des sols est une priorité. Pourtant, quelles voies et moyens ont été mis en place pour lutter efficacement contre l’étalement urbain quand il est plus facile et moins cher d’artificialiser des sols plutôt que de reconquérir des friches urbaines, industrielles ou commerciales ?

On mesurera l’efficacité de l’action de ce gouvernement à la manière dont on réussira enfin à maîtriser l’artificialisation des sols et la consommation à tout crin d’espaces agricoles et naturels. **Ce n’est pas contraire avec notre impératif de construction. Nous devons**

faire preuve d'imagination et d'innovation en la matière.

Je réunirai donc un groupe de travail qui sera chargé, d'ici le printemps, de préciser les modalités pour atteindre cet objectif, en privilégiant un nouveau modèle de développement urbain, tourné vers la réutilisation du foncier bâti ou des friches industrielles, tout autant que sur de nouveaux modes de construction en ville. Des mesures seront donc prises en matière de densité urbaine dans la future loi « Urbanisme et logement » afin de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols : je souhaite que vous, les promoteurs, en soyez partie prenante.

3. Pour construire, il faut également des investisseurs intéressés dans la pierre. C'est-à-dire qui aient, à la fois l'envie d'acquérir un logement pour eux ou pour leur locataire, et les moyens de le faire. La chute actuelle des ventes montre l'effet de la crise économique sur les capacités financières des ménages, sur leur

confiance en l'avenir. Mais nous ne pourrons pas réaliser les logements dont nous avons besoins sans un investissement important des particuliers. **Des mesures seront donc prises, vous le savez, dès le projet de loi de finances 2013 pour mettre en œuvre un dispositif d'incitation fiscale efficace en remplacement de l'ancien dispositif Scellier.**

Ce nouveau dispositif permettra la réalisation de plus de 40.000 logements par an, via un niveau d'aide supérieur au système actuel. **Il sera donc plus incitatif car nous ne pouvons accepter une baisse de la construction.** Les contreparties seront cependant plus fortes, tant en matière de loyers, qui devront être systématiquement inférieurs à 20% du marché, qu'en matière de niveau de ressources des ménages logés, ou quant au zonage qui sera recentré sur les zones de tension.

Il sera donc plus exigeant car, dans une période où l'argent public manque, nous ne pouvons pas tolérer qu'il soit utilisé de façon non-efficace.

Cette volonté, qui est celle du gouvernement, c'est donc d'avoir un dispositif qui permette à la fois de soutenir le secteur de la construction, d'aider les investisseurs à choisir plutôt la pierre que d'autres investissements. Et qui permette aussi de mettre à disposition de l'ensemble des ménages, du logement à tarif accessible. C'est l'objectif politique porté par ce dispositif. Je crois que nous pourrons le constater ensemble, Monsieur le président, dans les jours qui viennent : ce nouveau dispositif répond à cet objectif politique, il est aussi adapté aux professionnels que vous êtes, et si nous nous mobilisons tous, nous de notre côté et vous du vôtre, il est aussi efficace pour atteindre l'objectif de 40 000 logements que j'ai évoqué.

Les préfets pourront moduler les loyers et ouvrir le zonage aux communes où des besoins sont avérés, je le dis tout particulièrement ici, en Normandie, pour mieux s'adapter aux contextes locaux. C'est donc un dispositif plus efficace, qui permettra la construction de logements

plus abordables pour les locataires, mieux ciblé et plus proche du terrain et qui, au final, répondra donc mieux aux besoins de logements des Français.

Inciter les investisseurs à s'intéresser au logement, c'est également aider ceux qui le souhaitent à accéder à la propriété de leur logement. Dans ce but, le PTZ+ sera prochainement recentré sur les ménages des classes moyennes et modestes qui en ont réellement besoin, et son efficacité sera améliorée via un accroissement des différés d'amortissement.

Enfin, il faudra faire revenir les investisseurs institutionnels. Ce travail est d'ores et déjà engagé et des premières propositions seront faites dans les prochaines semaines. C'est un chantier essentiel qui doit venir compléter, conforter la mobilisation des particuliers, et soutenir votre secteur dans une période difficile.

Mais pour faire revenir les investisseurs, il faut également s'interroger sur le frein que constituent les coûts de

construction d'un logement. Ils sont trop élevés aujourd'hui, pouvons-nous collectivement les faire baisser ?

Des travaux menés par mes services sont actuellement en cours pour identifier et mesurer quelles pourraient être les économies de coût de construction de logements que rendrait possible une adaptation des exigences réglementaires techniques. Toutes les réglementations techniques du bâtiment, dont certaines se sont parfois empilées les unes sur les autres, je le sais, ainsi que les exigences qui en découlent ont été examinées. Vous êtes partie prenante de ces travaux et c'est essentiel car on ne peut trouver de solution à ce problème sans ceux dont c'est le métier de construire.

Mon objectif est de maîtriser les coûts de construction, mais il faudra le faire en optimisant le rapport coût/qualité. Je suis en attente de vos propositions sur ce sujet, y compris les plus innovantes. On peut ainsi imaginer de réduire les durées de chantier grâce à la

préfabrication ou l'optimisation de l'organisation sur le chantier. Il convient aussi de permettre aux nombreux acteurs des opérations de construction de mieux travailler en commun. Pour cela, l'utilisation de la maquette numérique comme support d'échanges entre professionnels doit être développée, et davantage de marchés de conception-réalisation pourraient être mis en place.

Les tables rondes organisées autour du projet de loi du printemps seront l'occasion de recueillir l'avis des professionnels, dont votre fédération, sur le sujet de la maîtrise des coûts de construction et du développement de démarches innovantes.

Je connais votre préoccupation, qui est aussi la mienne, quant au développement des recours quasi-systématiques pour retarder, voire annuler des projets de construction. Au-delà des ajustements réglementaires qui étaient envisagés, et qui semblent pour certains pertinents, j'ai souhaité prendre ce sujet à bras-le-corps et travailler avec

la chancellerie pour identifier les abus et y mettre un terme en accélérant le traitement des contentieux. Des mesures seront élaborées, en concertation avec les professionnels et les associations, pour la loi cadre sur le logement qui sera déposée au premier semestre 2013. Je serai par ailleurs attentive à une meilleure association des parties prenantes en amont des projets pour prévenir les contentieux. Je suis convaincue que certains recours de bonne foi pourraient être évités si les projets associent les habitants au lieu de se contenter de les consulter formellement.

4. Pour construire, enfin, il faut des matériaux. Et je sais que sur ce point la filière du bâtiment est en pleine mutation. Un des aspects de cette mutation concerne la prise en compte des impacts environnementaux des bâtiments dans leur ensemble au lieu de se contenter de s'attacher à leur performance énergétique. C'est très important.

La mutation de la filière, couplée à la prise en considération des atteintes à l'environnement, va favoriser l'utilisation de nouveaux matériaux, comme le bois, notamment parce qu'ils répondent parfaitement à ces enjeux de performances et de sobriété énergétique. L'Etat s'engagera à soutenir les programmes de développement de ces matériaux de construction dit « bio-sourcés », en collaboration étroite avec les professionnels des filières concernées. Nous devons rapidement comprendre les freins et verrous de ces filières, mettre en place les actions opérationnelles pour les lever.

C'est notamment l'un des objectifs du label « Bâtiment bio-sourcé » qui vise à encourager la maîtrise d'ouvrage à utiliser des matériaux de ce type dans les constructions neuves. Je compte sur vous pour y prendre une large part.

Le changement de vitesse que le gouvernement souhaite imprimer à la construction nécessitera de changer la loi sur de nombreux points. Cela n'est évidemment pas pour le plaisir de légiférer, mais pour faire bouger les lignes. Pour changer les rapports entre bailleurs et locataires, pour lutter contre les recours abusifs, pour mieux sécuriser les documents d'urbanisme et les articuler entre eux, pour en faire des outils simples, clairs, lisibles et efficaces, dans la durée. Je le ferai à partir des diagnostics que vous avez pu poser sur la complexité et les délais de certaines procédures ; je le ferai avec le souci permanent de concerter avec ceux qui font au jour le jour la mise en œuvre des politiques du logement. Je le ferai en vous associant systématiquement.

Dans cet esprit, une grande concertation va s'organiser dans les mois qui viennent. Elle s'articulera autour de 5 thèmes essentiels à la relance de la production de logements :

- la planification stratégique concernant l'ensemble du territoire et assurant la cohérence et la territorialisation de l'ensemble des politiques sectorielles. A ce titre, la mise en place des observatoires des loyers permettra d'avoir une vision extrêmement précise de la situation du marché sur le territoire, d'évaluer finement les zones de tension et de ne plus s'appuyer sur des zonages qui peuvent parfois paraître désuet, d'année en d'année.
- la transition écologique des territoires, vous l'avez compris, c'est un chantier majeur du gouvernement ;
- les leviers pour la production de logement en matière d'urbanisme ;
- la lutte contre les recours abusifs, l'accélération du traitement des contentieux d'urbanisme et le développement de la concertation et la participation du public simultanément ;

- Enfin, l'équilibre des normes en matière de construction.

Vous aurez toute votre place dans cette démarche et je sais pouvoir compter sur votre force de proposition.

* _ * _ *

Votre métier, celui de construire un toit pour permettre à une famille d'y vivre et de s'y épanouir, est un très beau métier. Mais, c'est également une lourde responsabilité. Votre rôle, à chacun et à chacune d'entre vous, est déterminant pour lutter contre la pénurie de logements abordables, pour façonner les villes de demain, pour contribuer au vivre ensemble. Sur de très nombreux points, les orientations fixées par le gouvernement rejoignent vos préoccupations : construire plus de logements, de meilleure qualité, dans des conditions sécurisées et efficaces, qui soient abordables pour le plus grand nombre.

Les objectifs sont très ambitieux et la crise à laquelle nous faisons face est profonde. Je ne peux pas vous promettre que cela sera facile, que la construction sera relancée d'un coup de baguette magique, vous ne me croiriez pas. Mais je peux vous promettre que les contraintes qui vous seront données seront claires, stables et justes, et que l'Etat mobilisera tous ces moyens pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixés. Dans ces conditions, je sais que vous saurez être à la hauteur de cet incroyable « chantier de la République » qui est l'amélioration significative en cinq ans des conditions de logement, et de vie tout simplement, de nos concitoyennes et de nos concitoyens.

Je vous remercie.