

Intervention de Mme Christine BOUTIN

Ministre du Logement et de la Ville

Conférence de presse – jeudi 10 juillet 2008, 14h00

Présentation des grandes lignes du projet de loi

« *Plan d'actions pour l'accès au logement* »

Nous sommes dans une situation où, *paradoxalement*, on ne construit pas suffisamment de logements en France par rapport aux besoins.

Il faut construire plus de logements pour répondre à ce besoin élémentaire de toute personne : **se loger correctement** et avoir **un logement adapté** à sa situation personnelle et à celle de sa famille tout au long de sa vie.

⇒ Ma loi sera une **loi de rupture**, elle vise à mobiliser tous les acteurs du logement pour qu'ils concentrent leur énergie autour d'actions ciblées. Cette loi se fonde sur une nouvelle approche : la **culture du résultat**. Cette loi originale n'est pas une loi de plus mais une loi qui donnera à la fois aux acteurs les moyens d'agir et à l'Etat les moyens de contrôler qu'ils agissent pour le logement. C'est une loi qui va permettre d'intervenir tout au long de la chaîne du logement en favorisant la mobilisation de tous les acteurs autour de **4 grandes priorités** :

- Construire plus de logements ;
- Favoriser l'accession populaire à la propriété ;
- Permettre l'accès au parc de logement HLM à plus de personnes ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;

Je veux instaurer une véritable **culture du résultat** et une **culture de responsabilité** de l'ensemble des acteurs. Ma loi va mettre en place un suivi régulier des actions engagées :

- Comme pour le 1% où il y aura chaque année un contrôle ;
... par exemple, l'Etat validera chaque année son budget
- Tous les deux ans, les mesures expérimentales seront évaluées ;
... ce sera notamment le cas pour le PASS Foncier

- Tous les trois ans, un examen de la situation des locataires HLM assujettis aux sur-loyers sera réalisé.

Vous le savez, je veux **jouer la transparence** : c'est pour cela que je veux mettre en place ce suivi. L'objectif de ma loi c'est de lever les blocages, et je veux m'en assurer.

Vous voyez donc que c'est une loi qui **lève des blocages** et permet de **répondre aux attentes concrètes** des Français.

C'est une loi **efficace** et **ciblée**. Elle va permettre d'agir là où il y a des problèmes pour faire avancer les choses avec les acteurs du logement. J'ai voulu construire une loi qui soit immédiatement appliquée parce qu'elle répond à des **demandes urgentes** de tous les acteurs du logement :

- **Nous allons** construire là où les besoins en logement sont importants . C'est pour cela que le dispositif Robien sera réorienté vers les zones où il y a des tensions et en le supprimant purement et simplement là où la demande n'existe pas. Vous connaissez aussi bien que moi ces zones que vous avez évoquées dans tant de vos articles !

- **Nous allons rénover** : vous savez qu'il existe des quartiers anciens dégradés, en centre ville ou en périphérie. Il faut absolument les rénover : nous allons impulser une nouvelle dynamique pour permettre la rénovation des logements. Ceci se fera en partenariat avec les maires, parce que je n'envisage pas une politique du logement et de la ville sans être à l'écoute des élus locaux.

Il faut pour cela arrêter le **saupoudrage des aides** ! **Nous allons** retenir une centaine de territoires dans lesquels nous allons massivement intervenir pour que les quartiers puissent de nouveau **respirer** et **disposer d'un habitat de qualité**. Nous avons donc décidé de lancer ce programme pour une durée de 8 ans : c'est bien la preuve que **ma loi n'est pas une loi de circonstance**.

- **Nous allons** améliorer la cohérence entre les politiques du logement élaborées au niveau des groupements de communes et les politiques d'urbanisme mis en place par les communes elle-même. Ces groupements établissent des programmes dits « Programmes locaux de l'habitat » qui fixent des objectifs de réalisation de logements. Dans la réalité, les objectifs fixés dans ces programmes ne se retrouvent pas toujours dans les documents d'urbanisme des communes. La loi va donc imposer que les objectifs des programmes soient fixés par commune pour qu'il y ait une meilleure cohérence entre la politique du groupement de commune et celles des communes.. Et par ailleurs, si par hasard les objectifs de production de logements du groupement de communes ne sont pas assez ambitieux, le préfet aura son mot à dire.

4 principes d'action fondent cette loi : l'efficacité, la souplesse, la justice et la relance.

1^{er} aspect de la loi, l'efficacité :

Il faut tenir compte de **la réalité de la vie des gens** dans leur rapport au logement.

- Je veux favoriser la mobilité dans le parc HLM (par exemple en vérifiant que les personnes respectent les conditions d'attribution).

Quelques chiffres :

Taux de rotation : 9% au niveau national, 7% en IDF, 5% à Paris

Logement sous-occupés : 800 000 logements

Je veux que les choses soient bien claires : quand le locataire dépasse le plafond de ressources :

→ Il paie plus cher : c'est le mécanisme du surloyer qui sera appliqué à compter du 1^{er} janvier 2009 ;

→ Et s'il dépasse de deux fois les plafonds de ressources, on lui demande de quitter le logement occupé au bout de 3 ans. Cela concerne aujourd'hui 9 000 ménages !

La mobilité, c'est aussi **plus de justice et d'équité**.

Cette efficacité, je la veux aussi pour ...

• **Les classes moyennes et les foyers modestes** : développer l'accession populaire à la propriété en étendant le dispositif du PASS foncier au logement collectif. Vous savez, nous avons déjà travaillé pour l'habitat individuel en lançant la maison pour 15 euros par jour. Compte tenu de son succès – rendez-vous compte, **déjà 2 000 maisons programmées en 3 mois !** – , je veux aller plus loin en l'étendant au collectif. Nous avons un objectif total de 20 000 logements par an en accession populaire à propriété. Je veux que chacun ait conscience que l'on donne la possibilité au plus modeste de devenir propriétaire de sa maison ou de son appartement :

→ Soit en achetant son logement social, je veux rappeler que l'objectif que nous nous sommes fixé est la vente de 43 000 logements par an ;

→ Soit en achetant un logement avec le PASS foncier

• **Les propriétaires** : je souhaite qu'un système assurantiel sur les impayés de loyers soit généralisé pour sécuriser les bailleurs. J'ai toutefois conservé la possibilité pour

les bailleurs personnes physiques de demander une caution à leurs locataires.

Vous savez par ailleurs que je suis très attaché à prévenir les expulsions locatives en utilisant tous les dispositifs possibles : droit au logement opposable, commissions départementales de prévention des expulsions, garantie des risques locatifs. Mon objectif est qu'il n'y ait plus de ménages de bonne foi expulsés. En revanche, il n'a aucune raison de faire preuve de faiblesse pour les personnes de mauvaise foi. C'est pourquoi le projet prévoit de réduire de 3 ans à 1 an les délais qui peuvent être accordés par le juge en matière d'expulsion.

Enfin, le développement de l'intermédiation locative par les associations pour loger des personnes en difficulté devrait permettre à des bailleurs privés de louer à des associations sans risque pour eux de subir la charge des impayés ou des dégradations.

• **Pour le 1% Logement :**

→ Le 1% verra changer sa gouvernance et l'utilisation des crédits sera plus contrôlée qu'elle ne l'est actuellement.

2^{ème} aspect de la loi, la souplesse :

Dans ma loi, j'ai prévu un **Théo Braun inversé**. Vous allez me demander ce que c'est qu'un « *Théo Braun inversé* » ? Et bien je vais vous l'expliquer : Théo Braun, ancien Ministre délégué aux personnes âgées, avait fait une loi dans laquelle il prévoyait que l'on pouvait sous-louer une partie de son logement social à des personnes âgées. J'ai décidé quant à moi de **permettre aux personnes âgées de pouvoir louer une partie de leur logement social à des jeunes**. Nous sommes à quelques semaines de la rentrée universitaire, et comme chaque année, trouver un logement à un loyer correct est un **véritable casse-tête** pour des étudiants.

Avec cette mesure, on favorise **le pouvoir d'achat des jeunes et des personnes âgées**, qui disposent ainsi d'un **complément de revenu**, et on encourage la **solidarité entre les générations**. Je suis convaincu que les jeunes et les plus âgés ont beaucoup à apprendre les uns des autres, et que le logement peut être un trait d'union entre les générations.

3^{ème} aspect de la loi, la justice :

• **Les exclus :** je veux encourager les élus et les inciter à construire plus de structures d'hébergement pour les plus fragiles. De façon plus globale, il appartiendra aux

communes de réaliser une place d'hébergement pour 2 000 habitants.

Par ailleurs, avec **l'intermédiation locative**, je veux que l'on puisse loger les plus faibles sans risque pour les propriétaires privés : les organismes HLM pourront servir d'intermédiaires. Grâce à cela, les propriétaires privés seront assurés de percevoir un loyer.

Dans le monde HLM, nous devons assurer une bonne répartition des ressources : l'objectif des organismes HLM n'est pas de faire de la trésorerie mais de construire. Pour ceux qui ont trop de trésorerie, ma loi prévoit que cet argent soit prélevé et affecté au financement, par d'autres organismes HLM, de la construction de logements sociaux supplémentaires ou à leur réhabilitation : c'est **ma priorité**.

J'ai par exemple eu connaissance d'un organisme HLM qui a vu ses fonds propres augmenter de 22 millions en 2 ans en investissant seulement 1 million d'euros sur cette même période. Rendez vous compte, cette somme aurait pu permettre de construire 1500 logements supplémentaires !

- **Pour les propriétaires qui ont quelqu'un de leur famille qui est handicapé :** nous allons permettre aux maires d'autoriser **une construction supplémentaire de 20% au-delà de ce qui est permis par les règles d'urbanisme de la commune**. Il nous faut garder sans cesse à l'esprit la préoccupation du plus faible. Cette mesure mettra fin à des situations dramatiques comme celle de la famille Bobillier que j'ai reçue il y a quelques semaines au Ministère.

- Vous savez que je souhaite que chacun puisse devenir propriétaire de son logement mais je ne m'arrêterai pas à l'Accession Populaire à la Propriété. **La propriété, c'est aussi la co-propriété** : nous voulons sécuriser les co-propriété issus de la vente de logements sociaux par l'obligation faite aux propriétaires de **constituer des provisions spéciales pour les travaux à venir**.

4^{ème} aspect de la loi, la relance :

Pour encourager les maires à construire des logements sociaux, je veux intégrer dans le décompte des 20% de logements sociaux demandés au titre de la loi SRU, les logements destinés à l'accession populaire à la propriété, ceux auxquels le législateur a déjà conféré le

statut de logement social en leur permettant de bénéficier d'une TVA à 5,5%. L'accession populaire à la propriété est ainsi rendue possible pour tout le monde, **c'est une véritable rupture !** Cela correspond à l'objectif que m'a fixé le Président de la République : faire de la France un pays de propriétaires ouvert à toutes les classes sociales. Favoriser l'accession à la propriété est un moyen d'atteindre l'objectif fixé de 70% de propriétaires, je compte bien en utiliser toutes les possibilités.

La **vente en l'état futur d'achèvement** (VEFA) sera davantage ouverte aux bailleurs sociaux pour favoriser la relance.

Nous avons également fait le choix de développer la construction par une mesure très simple : permettre de déroger aux règles d'urbanisme dans une limite de 20% de la surface habitable, c'est-à-dire construire 20% de plus que ce qui est autorisé. On peut construire une pièce supplémentaire quand un nouvel enfant arrive !