

3es Rencontres du fonds d'épargne

10 décembre 2013

Cécile DUFLOT

**Ministre de l'Égalité des territoires et du
Logement**

Monsieur le directeur général de la Caisse des Dépôts, Madame la directrice des fonds d'épargne, Mesdames et Messieurs les parlementaires, Mesdames et Messieurs les élus, Monsieur le président de l'USH, Mesdames et Messieurs, permettez-moi, tout d'abord, Monsieur le directeur et Madame la directrice, de vous remercier très chaleureusement de m'avoir conviée, une nouvelle fois, à clore les Rencontres du fonds d'épargne. Je suis d'autant plus heureuse de me trouver parmi vous aujourd'hui que je n'avais pas pu être présente l'an dernier pour des raisons qui étaient – vous le savez – indépendantes de ma volonté, et je souhaite donc que ma présence cette année vous démontre le fort attachement que porte la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires à votre institution.

Vous avez souhaité placer ces troisièmes Rencontres sous le signe du changement, celui de la famille, celui de l'environnement, et celui de la transition énergétique, celui de la mutation socio-économique des territoires. Ce sont des sujets passionnants. Le fait que nous vivions une période de profond changement ne fait aucun doute. Les parcours familiaux, professionnels, ne sont évidemment plus les mêmes. Les enjeux écologiques progressent, les territoires se transforment et donc la question que vous posez, si pertinente, est finalement de savoir si la société saura changer pour y faire face, et si nous serons en capacité ou pas de repenser nos modèles actions pour affronter ces défis nouveaux.

S'agissant du logement social, permettez-moi de faire preuve d'un peu d'optimisme, teinté d'une certaine vigilance. Je suis optimiste et je le suis vraiment, car je sais que l'ensemble des organismes de logements sociaux constitue un outil formidable pour innover et pour expérimenter. Loin d'être à la traîne des événements, le monde du logement social peut au contraire être à la pointe des solutions qui répondent aux trois grands changements sur lesquels vous avez choisi de débattre. C'est déjà le cas pour la transition énergétique, vous l'avez évoqué, Monsieur le président. Le parc de logement social a vu ainsi ses performances énergétiques progresser plus vite que l'ensemble du parc. Parce qu'ils construisent des immeubles qu'ils auront à gérer pendant des décennies, les bailleurs sociaux s'inscrivent plus naturellement dans une approche de long terme et de coût global, donc de durabilité.

En matière architecturale et urbaine, leur histoire répond, ils ont été et ils sont les premiers à innover, car ils peuvent sans doute plus facilement sortir des sentiers battus, plus que la promotion privée ne peut elle-même. L'impératif de commercialisation est parfois bien rude pour l'innovation, même pour ceux qui le souhaiteraient, et vous être nombreux ici à le savoir.

C'est le cas également pour l'accompagnement et la sécurisation des parcours résidentiels des familles, dont l'évolution – comme chacun a pu le constater – est désormais moins linéaire.

Alors que nous cherchons à bâtir une garantie universelle des loyers dans le parc privé pour fluidifier l'accès au logement, et sécuriser propriétaires et locataires face aux aléas de la vie, le parc social possède déjà tous les outils pour appréhender cette nouvelle réalité. Mais, chacun le sait aussi, il faut aller plus loin dans cette direction. La gestion des mutations internes au parc doit s'améliorer. La réforme des attributions à laquelle nous travaillons avec l'Union sociale pour l'habitat – dont j'ai salué la présence du président –, mais je sais l'attachement de l'Union à y travailler, y veillera. En tout cas, cette concertation qui a été lancée il y a quelques mois déjà verra déjà un premier aboutissement dans la loi ALUR, et doit se poursuivre.

C'est le cas enfin pour faire face aux évolutions de nos territoires. Si je suis persuadée que la priorité doit être donnée aux territoires où les besoins sont les plus importants, je ne crois pas que l'on puisse réduire à une vision binaire, territoire tendu contre territoire détendu, la question du

développement de l'offre de logements sociaux ; je le dis et je le redis, je me fais écho à la règle que vous avez évoquée sur les termes de financement.

Les territoires sont différents, c'est certain, et les besoins aussi sont différents. C'est pour cette raison que j'ai souhaité cette année que l'exercice de programmation des aides à la pierre, qui conditionnement évidemment le recours au prêt de la Caisse des Dépôts, se fasse en partant des besoins exprimés par les territoires, et non d'une manière un peu centralisée et automatisée avec une forme de reproduction d'année en année de décisions prises pour certains il y a quelques années.

C'est pour cette raison également que j'ai souhaité que soit élaboré un programme de revitalisation des baux ruraux qui ne fasse pas abstraction des besoins de création de nouveaux logements sociaux, y compris par la transformation du parc souvent privé existant. C'est un exercice compliqué, mais un exercice d'égalité des territoires absolument nécessaire.

C'est pour cette raison enfin que j'ai souhaité, en parfait accord avec les partenaires sociaux, qu'Action Logement décline désormais sa politique d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction par bassin d'emploi et se rapproche des agglomérations.

Le monde du logement social a donc tous les atouts pour innover. Je reste, je l'ai dit, vigilante malgré mon optimisme, car je sais qu'il peut être parfois conservateur. Il y a dans l'histoire certains cas où l'on a pu constater que les évolutions tant espérées n'avaient pas eu lieu. Donc, je tiens à me féliciter que le travail de partenariat entre l'État et l'USH et les fédérations depuis plus d'un an est de ce point de vue extrêmement positif, puisque nous avons avancé sur des chantiers absolument majeurs. L'un d'entre eux, la mutualisation des moyens financiers, personne n'aurait donné une grande chance à l'aboutissement de ce dossier et je veux vous féliciter – nous féliciter, Monsieur le président – puisque nous avons franchi ce pas décisif de solidarité entre les organismes.

Le rattachement à l'intercommunalité des offices publics, la réforme des attributions, le lien plus fort entre le logement et l'hébergement pour faciliter l'accès aux logements de façon prioritaire, toutes ces questions figurent dans le pacte que nous avons signé ensemble. Donc, je crois et je sais pouvoir compter sur l'outil stable et indispensable dans cette période pour porter ces évolutions, ces innovations, qu'est le fonds d'épargne.

Indispensable, tout d'abord. Comment pourrions-nous en effet financer la production annuelle de 150 000 logements sociaux sans l'accès à une ressource de longue durée, maîtrisée par la puissance publique ? Qui, sinon les fonds d'épargne, serait en mesure de prêter annuellement plus de 15 milliards d'euros aux bailleurs sociaux ? Quel établissement bancaire accepterait aujourd'hui sérieusement de prêter sur des durées de plus de 40 ans à des taux plus que raisonnables ? Qui, sinon la puissance publique, accepterait aujourd'hui de prendre ce risque ?

Stable, ensuite. Car depuis plus de 100 ans, l'institution des fonds d'épargne a survécu à tous les changements profonds qu'a connus notre pays, en restant fidèle à ses principes fondateurs, ceux d'une solution d'épargne simple et sécurisée. Par leur efficacité et leur ampleur, les fonds d'épargne constituent donc un levier de choix pour accomplir les différents chantiers lancés depuis plus d'un an par le Gouvernement.

Permettez-moi d'insister sur quatre de ces chantiers importants. Le premier, vous l'avez compris, c'est celui de la production de logements locatifs sociaux. C'est une priorité doublement nécessaire face au niveau historiquement élevé des prêts immobiliers, il faut produire plus de logements abordables et de qualité. Face à l'atonie de la demande privée, il faut utiliser le levier de la construction publique pour relancer l'activité dans un rôle contracyclique bien connu. C'est pour cela que le Gouvernement a tenu à afficher un objectif de production de 150 000 logements sociaux par an.

J'ai conscience, et nous en avons tous conscience, que cet objectif est très ambitieux. Pour parvenir à l'atteindre d'ici 2015, les fonds d'épargne ont été pleinement mobilisés. Le plafond du Livret A a été relevé, son taux a été abaissé, ce qui a un effet positif sur le financement du logement. Une prime exceptionnelle – vous l'avez rappelée – a été décidée pour un montant total de 120 millions d'euros, et un prêt de 3 milliards d'euros sur trois ans permettant une mobilisation exceptionnelle d'Action Logement a été signé.

Demain – là aussi vous l'avez dit, Monsieur le directeur général, et c'est très important –, la durée d'amortissement des prêts fonciers des fonds d'épargne pourra être prolongée jusqu'à 60 ans sur les territoires où les besoins sont les plus aigus. Cela aura un effet de levier, je pense, considérable. Cet effort, aux côtés d'autres mesures décidées par le Gouvernement, comme la baisse du taux de TVA et la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes, va permettre – j'en suis convaincue – d'atteindre au cours des prochaines années une production de logements sociaux sans précédent.

Dès 2013, une accélération du rythme de production va être constatée – Monsieur le président, vous l'avez dit au congrès de l'USH – avec au moins 5 % et plus qu'en 2012, et nous l'espérons encore davantage. Elle s'amplifiera en 2014 pour atteindre en 2015 l'objectif fixé. C'est cet engagement que l'État, l'USH et les fédérations HLM ont pris ensemble le 8 juillet dernier à travers le pacte d'objectifs et de moyens.

Le deuxième chantier, c'est celui de la rénovation énergétique et de la rénovation urbaine. C'est indispensable pour maintenir la qualité du parc, pour s'attaquer aux inégalités territoriales et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Là aussi, le Gouvernement a été très mobilisé et a dégagé les moyens nécessaires. Les conditions de financement de l'éco-PLS avec un taux de 0,5 % sur 15 ans, je le redis et vous avez raison de le souligner, sont exceptionnelles, Monsieur le directeur général, et elles rendent réaliste l'objectif du Gouvernement d'atteindre d'ici 2017 la rénovation annuelle de 120 000 logements sociaux. J'en veux pour preuve la forte augmentation du nombre d'éco-PLS qui est passé de moins de 2 000 par mois au premier semestre à plus de 5 000 pour le seul mois d'octobre de cette année.

Au-delà de la dimension énergétique, c'est également la rénovation des quartiers qui sera prochainement relancée par un nouveau programme de rénovation urbaine dont la création est actuellement débattue devant le Parlement, et soutenue par mon collègue François Lamy. Les perspectives sont donc tracées et nous devons, là aussi, franchir une étape supplémentaire.

Le troisième chantier est celui de la production de logements intermédiaires. Cela tombe bien, Monsieur le directeur général, vous voyez que nous partageons les mêmes chantiers, c'est très rassurant sur la concordance de nos actions. Mais, effectivement, j'insiste sur ce point, car si construire du logement social est la première des priorités, cela ne suffira pas. Il faut agir sur l'ensemble de l'offre et répondre aux segments manquants entre le parc social et le parc privé. Pour y parvenir, le Gouvernement a souhaité doter le logement intermédiaire d'un véritable statut en deux volets, statut qui n'existait pas aujourd'hui. Tout le monde parlait souvent de logements intermédiaires, mais ce statut précis n'existait pas. Il ne pouvait d'ailleurs pas figurer dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat, ce qui était sans doute assez dommage.

Un volet juridique, tout d'abord *via* l'ordonnance qui sera prise en début d'année prochaine, issue de la loi d'habitation votée au mois de mai. C'était une annonce du président de la République le 21 mars dernier à Alfortville. Vous voyez que nous avons fait les choses très rapidement ; et fiscale ensuite, *via* le taux de TVA réduit à 10 % et l'exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) d'ores et déjà prévue en loi de finances.

Les fonds d'épargne auront donc également leur rôle à jouer en apportant les prêts PLI nécessaires au financement de ces opérations, que ce soit pour les opérations de la SNI, en complément de l'apport des investisseurs institutionnels, ou pour celles que réalisera notamment l'association Foncière Logement dans les quartiers.

Le quatrième chantier est à la fois plus vaste et sans doute tout autant décisif. C'est celui de l'égalité des territoires. Le premier ministre a rappelé son souhait que les collectivités territoriales, dont les petites communes, puissent bénéficier avec simplicité de l'enveloppe de prêts à long terme d'un montant total de 20 milliards d'euros, réservée au sein des ressources des fonds d'épargne.

De même, je sais – et je vais ici souligner – l'importance des fonds d'épargne pour la mise en œuvre d'un grand projet d'intérêt national qu'est le nouveau Grand Paris, qu'il s'agisse du financement des infrastructures de transport dont la région Capitale a un besoin pressant pour échapper à la congestion, du financement des logements nécessaires également, et du financement de l'accompagnement des maires bâtisseurs pour la réalisation d'équipements publics. Nous aurons d'ailleurs prochainement l'occasion de formaliser ces engagements dans une convention entre l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Je crois vous avoir montré sur des chantiers, qui ne sont pas tous les chantiers que mène la Caisse des Dépôts évidemment, que l'utilité des fonds d'épargne comme outils de financement des politiques publiques n'est plus à démontrer. Je crois, et je veux vous dire aussi cela aujourd'hui qu'ils sont davantage que cela. Ils sont, en tant que prêteurs majoritaires, une source précieuse de connaissance du monde du logement social. Ces rencontres en témoignent, tout comme la qualité des études que la direction des fonds d'épargne publie régulièrement et que je veux saluer. Ils font également partie d'une grande Maison, celle de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui constitue chaque jour davantage un partenaire majeur de l'action du Gouvernement.

Mais ils sont surtout, et c'est important dans ces périodes un peu particulières, un symbole : celui d'une société qui réussit depuis près de 200 ans l'exploit de mobiliser son épargne populaire pour financer les politiques d'intérêt général en faveur de ses membres les plus modestes. Celui donc d'un mécanisme qui aura bientôt 200 ans et qui permet chaque jour de transformer des dépôts très liquides, de court terme, en prêts à long terme, voire très long terme, pour investir dans l'avenir de notre pays.

Ignorer au profit d'un raisonnement purement financier l'importance de ce lien entre l'épargne des Français et le service de l'intérêt général serait une grave erreur. Et je peux vous le dire, puisque je reviens hier d'une réunion de l'ensemble des ministres du Logement de l'Union européenne, qu'à chaque fois que j'explique ce système de financement, il faut que je m'y reprenne à deux ou trois fois parce que personne ne croit à la stabilité et à la durabilité d'un tel modèle, qui soulève une envie extrêmement importante de la part des uns et des autres.

Je dis donc devant vous que ce modèle est extrêmement précieux. C'est une chance, et nous avons collectivement une chance d'en avoir hérité. Il faut donc le préserver, maintenir ce lien direct entre l'épargne populaire et le logement social, car c'est la condition essentielle pour que la puissance publique conserve les moyens d'une politique du logement ambitieuse et volontariste qui a au cœur de son patrimoine génétique un sujet et une question essentielle – je l'ai dit – dans ces temps troublés, celui de l'intérêt général.

Je vous remercie.

NB : Ce compte rendu a été rédigé par la société Codexa (www.codexa.fr).