

3es Rencontres du fonds d'épargne

10 décembre 2013

Jean-Pierre JOUYET

Directeur général de la Caisse des Dépôts

Monsieur le député, Messieurs et Madame la directrice générale adjointe, Monsieur le président de la SNI, Mesdames et Messieurs, Chers amis, je suis très heureux de vous retrouver ici ce soir. Je crois que ce sont les troisièmes Rencontres du fonds d'épargne, qui sont désormais un rendez-vous régulier d'échanges et de débats entre les acteurs du logement social.

Je salue la présence de Monsieur le président de l'Union sociale pour l'habitat, Monsieur Dumont, qui a participé à ces rencontres. C'est pour moi l'occasion de vous dire que nous sommes à la Caisse des Dépôts tout à fait à côté de vous – je pense que le président de l'USH n'en doute pas – et que nous faisons du logement social une priorité absolue dans toutes ses dimensions en ce qui concerne le logement. C'est un secteur qui est central, parce que son développement et son adaptation sont essentiels pour notre pays, et il est au cœur du plan stratégie de la Caisse des Dépôts et Consignations. La Caisse des Dépôts intervient sous des formes diverses dans ce secteur, qu'il s'agisse de la mission confiée par l'État pour les prêts sur fonds d'épargne, qu'il s'agisse du rôle d'opérateur important qu'est la SNI, mais aussi dans le cadre des investissements en fonds propres, dans les logements d'Icade, de développement du numérique dans l'habitat, notamment pour les personnes âgées et les plus isolées.

Les thèmes qui ont été débattus aujourd'hui montrent l'importance d'une approche du logement qui intègre pleinement les enjeux des évolutions sociologiques, géographiques, mais aussi la transition énergétique et la révolution numérique. Je vous prie de m'excuser, Monsieur le président, de ne pas avoir participé à ces débats, mais j'étais retenu tout au long de la journée par une autre œuvre importante voulue par les pouvoirs publics et le législateur, qui est la Banque publique d'investissement. Voilà ce qu'est avoir grâce au législateur plusieurs casquettes, mais celle de directeur général de la Caisse des Dépôts reprend tous ses droits maintenant.

Je le dis parce que ce sont les mêmes priorités que nous voyons à travers les pays et à travers ce qu'est la Caisse des Dépôts quand elle intervient sur le logement, et notamment tout ce qui est transition énergétique et révolution numérique ; c'est pour cela que j'ai fait cette incise.

C'est cette conviction qui m'a conduit, dans la réforme que j'ai engagée pour le groupe Caisse des Dépôts, à mettre en place des logiques transversales d'actions et à proposer une nouvelle démarche pour canaliser et optimiser les initiatives et jouer un rôle moteur dans les évolutions du logement. C'est pour cela que je souhaite à nouveau saluer Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe, et André Yché, président-directeur général de la SNI, qui constituent les deux piliers sur lesquels va s'appuyer cette action coordonnée du Groupe au sein d'un pôle transversal qui est consacré au logement.

Pourquoi cette priorité au secteur du logement ? Le groupe Caisse des Dépôts est un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le secteur du logement, et en particulier du logement social – je salue l'arrivée de Madame la ministre, Madame Duflot, et je continue pour faire la transition avant qu'elle n'intervienne – correspond parfaitement à ces trois préoccupations : long terme, intérêt général et développement économique.

Le logement est créateur d'emplois, créateur de revenus, de valeur ajoutée, dans un marché de la construction globalement procyclique, l'activité de production de logement social est – elle – largement contracyclique, parce que la part de la construction dans le secteur social a tendance à augmenter en période de crise, et à diminuer en période de forte activité, agissant ainsi comme un amortisseur, ou pouvant agir comme un amortisseur de conjoncture économique en général, et des cycles de construction en particulier.

Le logement constitue également un rôle tout à fait déterminant dans l'attractivité des territoires. Un parc de logements adapté aux besoins et abordable est un facteur de développement et de cohésion des territoires. Pour jouer pleinement ce rôle, le logement doit être intégré dans un environnement, et être accompagné d'équipements, Madame la ministre, essentiels à son développement et à la qualité de vie des habitants, notamment pour ce qui est des infrastructures durables et de transport. On a vu ensemble que les quartiers les plus en difficulté étaient aussi ceux qui étaient coupés d'infrastructures durables et de transport.

C'est dans un contexte économique, que chacun sait difficile, que le groupe Caisse des Dépôts fait de l'activité de prêteur sur fonds d'épargne un axe majeur d'intervention, et le fonds d'épargne est d'abord et avant tout un formidable outil de financement du logement social et de la politique de la ville. Je vous rappelle par exemple qu'en 2012, 15 milliards d'euros de fonds d'épargne ont été consacrés au logement social et à la politique de la ville, permettant le financement de la construction de 105 000 logements sociaux. C'est quand même l'équivalent d'une ville comme Montpellier, ce n'est pas rien.

Nous devons renforcer notre capacité d'intervention en faveur du logement social, puisque le fonds d'épargne doit être en mesure – et j'en prends ici l'engagement devant vous, Madame la ministre et Messieurs les parlementaires – d'assumer pleinement et à la hauteur de l'ambition élevée des pouvoirs publics, tout le programme de développement envisagé en matière de construction et de rénovation des logements sociaux, ainsi que d'investissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La réforme de l'épargne réglementée qui a abouti à un dialogue étroit (« étroit » veut dire franc, cordial mais aussi difficile à certains instants) entre l'État et nos équipes a permis aussi d'accroître la capacité d'intervention des fonds d'épargne sur le logement social, notamment grâce à l'abaissement des commissions réservées au réseau bancaire pour l'épargne centralisée, les taux de commission étant passés de 0,5 à 0,4 %. C'est grâce à cette réforme que le fonds d'épargne a pu mettre en place des mesures financières exceptionnelles pour répondre aux objectifs annuels de construction de 105 000 logements sociaux et de rénovation énergétique, et de 120 000 logements.

Ces objectifs qui figurent dans le pacte qui a été conclu en juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM, Monsieur le président, la Caisse des Dépôts et le fonds d'épargne les ont totalement intégrés, et nous nous sommes engagés à tout mettre en œuvre pour permettre aux bailleurs sociaux de les atteindre, et donc de mobiliser en conséquence les ressources nécessaires. C'est ainsi que, Madame la ministre, vous avez annoncé l'enveloppe de 120 millions d'euros, financée sur les fonds d'épargne, afin d'accélérer dès 2013 les projets de construction de logements sociaux. Ce dispositif, opérationnel aujourd'hui, doit permettre d'apporter une prime exceptionnelle aux opérations de construction dont les dossiers de financement auront été validés par les services de l'État d'ici au 1er février 2014.

D'autre part, nous avons quand même un taux de l'écoprêt pour les travaux de rénovation énergétique des logements sociaux, qui est aujourd'hui à un niveau exceptionnellement bas : 0,5 %. Je veux bien que l'on parle d'endettement parfois des collectivités locales, mais là, à 0,5 %, quand même, sur des périodes extrêmement longues, il faudra me montrer une augmentation des prêts au logement.

Deuxièmement, nous souhaitons avoir un plan d'actions ambitieux pour favoriser la relance que souhaitent légitimement les pouvoirs publics. C'est pour cela que j'ai demandé aux fonds d'épargne de mobiliser tous les moyens disponibles et de travailler avec l'ensemble des ministères concernés pour accroître encore les marges de manœuvre des bailleurs sociaux. Aujourd'hui, je peux donner un certain nombre de mesures concrètes.

Pour donner aux bailleurs sociaux les moyens d'atteindre leurs objectifs en matière de construction et de réhabilitation, le fonds d'épargne a finalisé un plan d'actions permettant de proposer des dispositions adaptées, à ceux qui seraient confrontés à une insuffisance de fonds propres pour financer les programmes de construction. Le fonds d'épargne pourra augmenter la quantité de prêts au-delà des 75 % moyens des plans de financement pour réduire la part des fonds propres et travailler sur l'ingénierie financière, bien sûr, en améliorant les profils d'amortissement. Des instruments globaux de réaménagement de prêt seront également proposés pour améliorer la structure financière des bailleurs sociaux.

Ces dispositifs, qui reportent sans l'éliminer une partie de la charge, seront mobilisés au cas par cas, et adaptés aux demandes et aux possibilités de chaque bailleur souhaitant accélérer son plan d'investissement.

Deuxième mesure, c'est l'annonce que développera également Madame la ministre pour soutenir les bailleurs confrontés aux défis de l'accélération de la production de logements dans les zones les plus chères. La Caisse des Dépôts va pouvoir accorder sur la période 2013-2017 des prêts sur une durée de 60 ans pour le financement de la partie foncière des opérations de construction et d'acquisition de logements sociaux. Cela concerne bien évidemment les zones où le foncier est le plus cher et où les prêts sont de nature à faciliter ces opérations. Nos équipes travaillent à cela et les modalités doivent être précisées dans les prochaines semaines.

Nous, nous tenons – et je le redis – au principe d'une tarification unique des prêts, liée au caractère social des logements, et non pas à la qualité des bailleurs ou à la zone géographique de l'opération. C'est une des doctrines importantes du fonds d'épargne. Nous avons d'autres instruments qui nous permettent de moduler davantage nos interventions sur le territoire, je vous le dis tout de suite, en dehors des fonds d'épargne.

Dernier point que je voulais souligner, en dehors de tout ce que je viens de dire sur le logement social : nous souhaitons également mettre en œuvre une initiative d'ampleur sur le logement intermédiaire et nous avons proposé aux pouvoirs publics, et j'ai demandé à André Yché et à la SNI le lancement d'un appel à projets portant sur 10 000 logements intermédiaires soutenus par un investissement massif de la Caisse des Dépôts et d'investisseurs privés. C'est un segment également qui est important ; il est important pour la mixité sociale, il est important pour ce que l'on appelle « la fluidité du parcours résidentiel », et il joue également un rôle important en ce qui concerne le dynamisme de la production de logements que nous devons aujourd'hui soutenir bien évidemment, en respectant tout ce qui a trait à l'environnement durable.

La Caisse des Dépôts se positionne donc comme un acteur très volontariste sur les deux segments que la ministre du Logement a eu l'occasion à maintes reprises d'encourager et de soutenir : le logement social, et le logement intermédiaire.

Madame la ministre, Messieurs les parlementaires, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, voilà ce que je souhaitais indiquer. Vous l'avez compris, les liens entre la Caisse des Dépôts et les bailleurs sociaux sont extrêmement forts. Chacun de vous ici présents doit savoir qu'il peut compter sur nous, et j'ai grande confiance dans les démarches communes que nous avons engagées pour participer à la relance de la construction et à la réhabilitation des logements sociaux dans ce contexte économique, nous en avons grandement besoin.

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