



**JOURNEE DU MERCREDI 21 NOVEMBRE 2007  
ATELIER LOGEMENT ET HEBERGEMENT**

**Intervention de Madame Christine BOUTIN,  
ministre du Logement et de la ville**

**Mesdames, Messieurs les Maires et les élus locaux,**

**Monsieur le Président de l'USH,  
Monsieur le Président de l'ANAH,  
Mesdames, Messieurs,**

Merci de m'accueillir pour conclure cet atelier « Logement » et « Hébergement ».

Votre après midi a été construit autour de trois « séquences » :

- les politiques locales de l'habitat,
- l'habitat privé et à diversification de l'offre de logement,
- le rôle des communes et EPCI dans l'hébergement.

Si vous me le permettez, j'aborderai donc successivement ces trois thèmes.

**1) En ce qui concerne les politiques locales de l'habitat d'abord...**

*Les maires et les élus locaux sont en première ligne dans le domaine du logement. Et pour cause, ils disposent des principaux leviers en la matière.*

Beaucoup de territoires sont aujourd'hui sujets à une forte pression foncière. Même quand leur croissance démographique reste modeste, les évolutions sociales comme l'allongement du célibat, l'augmentation des séparations et divorces, le vieillissement, accroissent les besoins en logements. Confrontés à une demande constante, les élus cherchent tous à créer une offre supplémentaire et diversifiée de logements.

L'enjeu est bien de donner un toit à tous :

- aux enfants qui veulent s'installer dans la commune où ils ont toujours vécu mais qui ne le peuvent pas,
- aux personnes âgées qui souhaitent avoir un plus petit logement mieux adapté mais qui ne le trouvent pas,
- aux familles qui ne parviennent pas à trouver un logement à un prix raisonnable,
- mais surtout aux plus défavorisés, aux plus pauvres, à tous ceux qui n'ont plus de toit et pour lesquels nous avons consacré dans le droit français, par un vote à l'unanimité au Parlement, le droit au logement opposable.

C'est l'ensemble de la chaîne du logement qu'il faut redynamiser car le logement est un tout. On ne peut se limiter à une catégorie précise, si digne d'intérêt soit-elle, car ce qui est fait pour l'une a des conséquences directes sur l'autre. **Je suis d'ailleurs le Ministre de tous les logements.**

L'objectif qui m'a été fixé par Le président de la République et le Premier ministre est de construire 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux.

Les communes et leurs groupements participent largement à une offre de logements diversifiée et je les en remercie. Mais je sais aussi que nous sommes aujourd'hui à la croisée des chemins. En matière de logement, le découpage administratif complexe, avec un empilement commune – intercommunalité –

département – région – Etat, nuit à une vision globale et freine toute action d'ampleur. Nous ne pourrions aller vers plus de décentralisation que si chaque collectivité s'engage dans l'effort national en faveur du logement.

Élue locale moi-même et respectueuse de la libre administration des collectivités locales, je crois qu'il est de mon devoir de lancer cet appel très solennel aux maires. Nous avons besoin de vous : **soyez des maires bâtisseurs !** Les associations caritatives nous alertent quotidiennement sur la gravité de la situation. L'habitat est devenu l'un des principaux facteurs d'exclusion. Songez qu'une personne sur deux accueillie en CHRS est un travailleur pauvre. Toutes les communes de France, dans les zones tendues, doivent se mobiliser sans quoi, bon gré, mal gré, viendra un jour où nous l'Etat sera tenu de recentraliser la politique de l'urbanisation et du logement pour répondre à l'urgence.

L'Etat est en première ligne dans le domaine du droit au logement opposable, mais chacun doit être solidaire de sa mise en œuvre. Certes, c'est l'Etat qui est garant du DALO et pourra donc être sanctionné. Mais ce n'est pas lui qui détient les clés du succès. En cas d'échec, n'allez pas croire d'ailleurs que seul l'Etat en subira l'opprobre. Tous autant que nous sommes, Etat, collectivités locales, partenaires sociaux, organismes HLM, nous serons montrés du doigt.

Je vous demande à tous d'envisager ce nouveau droit non comme une nouvelle contrainte mais comme l'opportunité de relancer avec combativité la construction dans notre pays et de concevoir la ville adaptée aux enjeux du XXIème siècle, marqué par les services et le numérique.

Pour les mêmes raisons, je vous demande aussi de positiver la problématique du logement social. N'oublions jamais que nos objectifs ambitieux de construction, notamment de construction sociale, sont de nature à enclencher un mouvement de croissance, riche en emplois. Et je me félicite d'ailleurs que la commission ATTALI ait relevé que le logement était l'un des trois sujets centraux en matière de croissance.

Je ne toucherai pas à la loi SRU. J'appliquerai sans faillir son article 55 qui réclame aux communes de

disposer d'un minimum de 20 % de logements sociaux.

Un bon maire, c'est celui qui prend en compte les attentes de ses concitoyens mais c'est aussi celui qui garde le souci permanent de l'intérêt général, celui qui sait vaincre parfois les résistances locales et sait proposer une véritable vision pour sa ville.

**Soyez des maires bâtisseurs. Je serai à vos côtés. Je ferai tout pour vous aider.** J'étudie actuellement tout ce qui peut encourager les élus locaux à développer l'offre de logements. Bien sûr, votre principal souci, je le sais, c'est le foncier qui est le nerf de la guerre pour construire. Il faut ouvrir les terrains à l'urbanisation. Cela passe d'abord par les PLU. Beaucoup d'outils existent pour mobiliser le foncier. La loi Engagement national a complété la gamme en permettant aux communes de récupérer une partie de la plus value engendrée par le classement des terrains en zone constructible. Les **maires bâtisseurs** peuvent ainsi financer plus facilement les travaux d'aménagement et les équipements publics nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants. Tous ces outils, il faut à présent les mettre en œuvre. C'est affaire de mobilisation et de volonté politique. Les maires ne doivent pas hésiter également à utiliser leur droit de préemption afin de profiter des opportunités de terrains ou logements en vente. J'étudierai avec soin les propositions du rapport de Monsieur Jean-Pierre Duport, du Conseil d'Etat, qui doit être remis le 6 décembre prochain, pour améliorer et moderniser ce droit afin d'encourager la construction de logements. J'ai d'autres mesures à proposer en faveur des **maires bâtisseurs** mais je ne peux pas les dévoiler aujourd'hui car elles sont actuellement soumises à l'arbitrage du Premier ministre.

Les maires doivent encourager l'accession sociale afin que dans leur commune la propriété ne soit pas qu'un luxe réservé aux riches. Ils doivent « investir » dans le **Pass-Foncier** qui est un mécanisme très intéressant en matière d'achat de logement neuf pour les ménages populaires. Je dis « investir » car ce mécanisme suppose l'implication financière d'une collectivité territoriale. Avec ce dispositif, le particulier achète en deux temps. Il paie d'abord la maison et, dès qu'il en a les moyens, il rembourse ensuite le terrain... En pratique, l'accédant peut attendre jusqu'à 25 ans avant de commencer à payer ce dernier. Je tiens ici à saluer les partenaires sociaux du 1% logement qui, pour

l'essentiel, financent le coût du portage du terrain pendant cette durée.

Je tiens à vous annoncer au demeurant, que ce Pass Foncier va très bientôt devenir encore plus attractif grâce à deux améliorations prévues dans le collectif budgétaire pour 2007 :

- la TVA réduite à 5,5%,
- l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties de 15 ans (au lieu de deux actuellement !).

Cette amélioration très importante résulte d'une convention que j'ai signée à Lyon, à l'occasion de la décentralisation de mon ministère, avec nos partenaires du 1% Logement et la Caisse des dépôts. Grâce à ces nouvelles conditions, les remboursements mensuels pour l'acheteur ne devraient pas dépasser le montant d'un loyer classique.

Toujours pour faciliter l'accession sociale à la propriété et la diversité de l'habitat, dans les quartiers fragiles, faisant l'objet d'une opération de rénovation urbaine, et jusqu'à 500 mètres de là, les opérations neuves d'accession sociale à la propriété bénéficieront de la TVA à taux réduit à 5,5%. J'ai le plaisir de vous confirmer que l'instruction fiscale tant attendue sur ce point, apportera très prochainement les précisions indispensables à ces opérations.

**La solidarité entre les communes doit être complète** car sinon on entendra telle ou telle municipalité dire qu'elle « récupère » les pauvres des communes voisines. Le logement est une chaîne de solidarité que nous devons remettre ensemble en mouvement. Les communes doivent réfléchir en conscience et en confiance, avec l'Etat et les partenaires sociaux du 1% logement, et mobiliser les différents contingents de réservations de logements sociaux de manière cohérente, notamment en perspective de la mise en œuvre de la loi DALO. Le contingent préfectoral ne doit pas être le seul à garantir l'accès au logement des plus démunis. Le contingent des maires, lui aussi, doit être mis à contribution..

Bien sûr, je soutiens les délégations de compétences. Elles structurent les dynamiques locales, tant en terme d'organisation qu'en termes financiers. Elles permettent à l'Etat de rester aux côtés des collectivités locales, puisque que ce dernier abonde à due

proportion de ce qui a été contractualisé par le biais d'aides directes mais aussi – et on l'oublie trop souvent – par le biais d'avantages fiscaux. Comme vous le savez, un certain nombre de délégations accordées par l'Etat aux EPCI expirent à la fin de cette année 2007. Pour leur renouvellement, elles seront conditionnées par la prise en compte par les collectivités locales du DALO.

Evidemment, les difficultés de logement ne sont pas les mêmes en Bretagne qu'en Ile-de-France. D'ailleurs, les organisations administratives diffèrent. Mais où qu'on soit en France, les échelons administratifs correspondent rarement au territoire de vie de nos concitoyens. Nous devons en tenir compte. Je souhaite que nous fassions de nouveaux progrès dans la prise en compte de la dimension territoriale de la politique du logement. C'est ce que j'ai proposé pour la région Ile-de-France, qui concentre près de la moitié des problèmes de logement de notre pays, en lançant la semaine dernière les « Etats généraux du logement en Ile-de-France ».

A cet égard, je soutiens la plupart des propositions faites dans le premier rapport du Comité de suivi du droit au logement opposable remis au Président de la République. Pour mieux articuler les responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de ce nouveau droit. En particulier, nous devons accompagner les EPCI qui s'engageront dans l'expérimentation permise par l'article 14 de la loi DALO, c'est à dire, qui accepteront de prendre directement en charge la responsabilité de ce droit.

Egalement, comme le propose ce rapport, nous devons nous assurer que les dispositions des documents d'urbanisme, au premier chef, les PLU, prendront bien en compte les objectifs des PLH qui, eux-mêmes devront intégrer les objectifs du DALO.

## **2) La deuxième séquence de cet atelier était consacrée au rôle que peut jouer l'habitat privé pour développer et diversifier l'offre de logement ?**

Le parc HLM ne suffira pas à résoudre la crise du logement des personnes modestes : parc social privé, en accession ou en location, parc en marché libre, pour résoudre la pénurie de logement, tous les leviers doivent être utilisés. Il est indispensable que le parc

privé apporte sa contribution au DALO. C'est le point que je veux développer avec vous.

Pour développer et diversifier l'offre locative privée à caractère social, différents outils existent. Le premier est l'ANAH, dont la vocation est de développer l'offre privée à loyer maîtrisée qui englobe l'intermédiaire, le social et le très social.

Je viens de lui assigner trois missions supplémentaires :

- la lutte contre la précarité énergétique
- les interventions en faveur des quartiers anciens dégradés, notamment, dans les centres villes,
- Et enfin la lutte contre l'habitat indigne, notamment dans les centres d'hébergement.

Comme certains d'entre vous le savent, je viens de lancer un Plan de lutte contre les marchands de sommeil et l'habitant indigne, assortis d'outils techniques et juridiques tels que les travaux d'offices assortis de subventions de l'ANAH. Je rappelle que grâce à une ordonnance du début de cette année, pour les travaux, les préfets et les collectivités peuvent désormais se rembourser beaucoup plus facilement qu'autrefois sur la vente du bien. J'ai envoyé la semaine dernière aux préfets un courrier afin de leur exposer les mesures que j'envisageais ainsi que les obligations de résultat qui en résultaient.

***Pour convaincre les propriétaires privés de louer leur bien, il faut promouvoir la Garantie contre les risques locatifs, la GRL.***

Le risque locatif d'impayés demeure un verrou et ce, à double titre. En premier lieu, il écarte de l'accès au logement les ménages qui ne sont pas en mesure de satisfaire aux exigences exponentielles des bailleurs. Les titulaires de CDD, de contrats à temps partiel, les jeunes en formation, les étudiants sont autant de victimes potentielles, de discriminations dues à leur situation sociale, lorsqu'ils recherchent un logement. En second lieu, le risque locatif dissuade de nombreux bailleurs de mettre leur bien en location. Des centaines de milliers de logements sont ainsi « soustraits » du marché. Les maires ont un rôle de premier plan à jouer pour promouvoir la GRL et contribuer ainsi à remettre sur le marché des logements du parc privé.

Je tiens à vous dire enfin que je travaille en ce moment à de nouvelles mesures fiscales qui devraient permettre d'améliorer les avantages pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à faire des locations très sociales. Le parc privé pourra donc contribuer à la mise en œuvre du DALO.

Une convention signée, par l'Etat avec les partenaires du 1 % Logement et l'ANAH, durant mon opération lyonnaise, va permettre de mobiliser 90 M€ par an pour la mise sur le marché de 70 000 logements d'ici 2013. Des prêts à très bas taux seront accordés au propriétaire bailleur pour compléter l'aide de l'ANAH afin de favoriser la mise sur le marché de logements à loyer conventionné. C'est un soutien très direct pour la mise en œuvre du DALO, d'autant que le propriétaire privé devra souscrire à la GRL (Garantie des risques locatifs) dans ce cas.

En tout état de cause, la GRL rendra inutile la caution et mettra fin à toute une série de discriminations dues aux revenus.

### **3) Je terminerai Mesdames, Messieurs par l'hébergement et le rôle que peuvent avoir les communes et leur EPCI dans ce domaine**

L'hébergement est une compétence de l'Etat, tant en investissement qu'en fonctionnement.

Cependant, rien ne se fait dans ce domaine sans l'assentiment, sans la complicité des communes ou leurs EPCI. Les maires délivrent les permis de construire des centres d'hébergement d'urgence ou des CHR. Et les plans de financement de ces structures s'équilibrent souvent grâce aux apports des collectivités.

Vous avez un rôle à jouer dans l'acceptation de ces structures auprès de l'opinion publique. Nous autres élus locaux avons avec nos administrés des relations que je qualifierais de riches et ... complexes ! La population est déjà rétive quand on lui parle de logement social. Alors bien sûr elle est souvent « toutes griffes dehors » dès qu'on évoque l'implantation d'un foyer.

Loin de moi l'idée de jeter la pierre aux habitants ou aux Maires qui renâclent à accueillir la pauvreté chez eux. La sinistre affaire du Malodore, a montré qu'il fallait être très attentif aux problèmes soulevés par l'accueil de

sans-abri dans une commune. Quand un maire en vient à ce genre d'extrémités ou prend un arrêt anti-mendicité, c'est en général parce qu'il ne sait plus comment venir à bout d'une situation ingérable. C'est d'ailleurs pourquoi j'ai décidé de mettre tout le monde autour de la table : élus, associations de lutte contre les exclusions, représentants de riverains et personnes accueillies dans les centres d'hébergement. Par ailleurs, je réunis régulièrement un groupe de maires, de toutes sensibilités politiques, concernés par les situations les plus difficiles. Nous allons regarder ce que l'on peut faire ? Ce qui a marché ici ou ailleurs et comment on peut éviter que des situations locales ne s'enveniment.

Je ne jette donc la pierre à personne mais je le dis aussi solennellement à tous. Nous ne pouvons pas laisser à la rue des hommes, des femmes et des enfants sans toit. De plus en plus de personnes ne peuvent avoir accès au logement ordinaire. Il faut leur proposer une solution. Je rappelle que la loi sur le droit au logement opposable est aussi une loi sur l'hébergement opposable.

J'ai besoin de vous comme relais d'opinion pour convaincre nos concitoyens.

Le Plan d'Action Renforcé pour les sans abris, le PARSA signé au lendemain de l'épisode du Canal saint Martin à Paris, qui consiste à transformer les centres d'hébergement d'urgence en centres de stabilisation est une réussite. Fin 2007, plus de 90% du processus de transformation sera enclenché ou terminé. Ce qui représente déjà un travail considérable. Ainsi par exemple, nous venons de signer avec les partenaires sociaux une convention pour permettre l'accès au logement social de 3 000 travailleurs pauvres, accueillis actuellement en CHRS : 1 000 cette année, 1 000 également en 2008, puis en 2009. C'est une bonne nouvelle car, autant l'hébergement est une solution temporairement adaptée à la situation de certains sans-abri, autant les travailleurs pauvres doivent pouvoir accéder normalement au logement.

La convention que j'évoquais à l'instant concernant, la remise en 5 ans sur le marché de la location de 70 000 logements privés prévoit aussi que 10 000 d'entre eux seront également réservés aux travailleurs pauvres sortant de CHRS, soient 2 000 chaque année à partir de 2008.

Il y a cependant, un domaine dans lequel nous devons poursuivre nos efforts : c'est le passage de l'hébergement au logement. Les ouvertures des Maisons-relais notamment sont lentes. Ce sont des projets lourds, très lourds : il faut construire et organiser tout un accompagnement social. Nous avons besoin de vous pour mener ces projets à leur terme.

Comme je l'ai dit tout à l'heure: je ne souhaite pas revenir sur l'article 55 de la loi SRU. Cela ne nous conduirait qu'à des débats stériles et des affrontements sans fin. Cependant, je suis très sensible aux remarques des maires qui voudraient que soient mieux pris en compte leurs efforts pour accueillir sur leur territoire des structures d'hébergement.

Je vous rappelle que les CHRS entrent effectivement dans le décompte de l'article 55 mais trop partiellement selon moi. Comme vous le savez, aujourd'hui 3 places de CHRS équivalent à 1 logement locatif social. Pour ma part, je serai favorable à une meilleure prise en compte des places d'hébergement. Il faut étudier le pour et le contre. Je veux que les maires et les EPCI aient intérêt à soutenir l'Etat dans son effort. Il ne faudrait pas, cela étant, que cet effort nuise au développement de la construction de logements sociaux. Il faut, bien sûr, qu'il l'accompagne.

Mesdames, Messieurs,

Si nous ne prenons pas à bras le corps la question de l'habitat, nous allons vers des tensions sociales et urbaines majeures.

Logement, hébergement, rien ne pourra se faire sans vous. Et à la veille d'élections municipales qui, naturellement, vous mobilisent tous, je souhaite vous dire que la France a besoin de tous ses maires : ses maires de droite, de gauche, comme du centre et de tous ses EPCI. C'est avec vous et avec tous les partenaires de la chaîne du logement, publics et privés, que nous relèverons le défi du logement.

Cette grande cause nationale mérite l'élan d'un Etat résolu et d'une nation rassemblée.

Je sais quelle contribution essentielle vous y apportez et pour cela, au nom de l'Etat, au nom du gouvernement qui attendent de nous des décisions courageuses, des décisions généreuses, au nom de nos enfants dont nous avons la responsabilité, je vous remercie de continuer à être une force de résolution et d'action.