

Intervention de Madame Christine BOUTIN,
Ministre du Logement et de la Ville

**41EME CONGRES NATIONAL DES SEM
A LILLE**

Mercredi 10 octobre 2007

Mesdames et Messieurs les Ministres,

Monsieur le Président,

Madame le Maire,

Mesdames et Messieurs les Présidents, les Directeurs Généraux, Directeurs et agents des sociétés
d'économie mixte,

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Je suis heureuse de retrouver ce soir à LILLE l'ensemble des représentants des sociétés d'économie mixte qui constituent votre Fédération, vous tous qui êtes si fortement impliqués professionnellement et même souvent engagés personnellement dans la vie locale de nos régions, de nos départements, de nos EPCI, de nos cantons et de nos communes, vous tous qui représentez 480 000 logements dont un grand nombre de logements sociaux et 8500 mises en chantier chaque année , ou encore 54 000 emplois et presque 15 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

La politique est souvent critiquée pour être intrinsèquement parisienne. Paris concentre, il est vrai, sur ses 105 Km², tous les ministères et une part écrasante du pouvoir médiatique. C'est pourquoi récemment à LYON pendant deux semaines du 17 au 28 septembre j'ai souhaité montrer notre capacité à « bouger les lignes » et à bousculer les habitudes, en décentralisant très concrètement le Ministère du Logement et de la Ville avec l'ensemble de mon Cabinet et les représentants des administrations centrales sous ma responsabilité.

Si cette décentralisation a eu, pour moi, valeur de symbole, elle s'est également révélée une source d'efficacité supérieure. En effet, pendant 10 jours, tous les acteurs du logement en France étaient réunis à LYON. Le logement étant, par excellence, un domaine dans lequel l'action n'est possible qu'avec l'engagement de tous, je tenais à venir à la rencontre de tous les principaux acteurs de la construction et du logement en France. C'est donc la même logique qui prévaut ce soir pour expliquer ma présence bien au-delà de la tradition de votre congrès.

Certes, le congrès national de la Fédération des Sem est toujours un rendez-vous important pour un Ministre du Logement et de la Ville. Bien sûr, j'ai déjà eu l'occasion de rencontrer certains d'entre vous à LYON le 19 septembre dernier à l'occasion de notre « Chantier National du Logement » dans le cadre d'une réunion de travail réunissant environ 20 responsables de votre mouvement_ sous la présidence du sage et expérimenté Sénateur Jean-Léonce DUPONT, qui est à la fois Président d'un Office HLM et d'une SEM et qui m'a fait passer quelques messages tout-à-fait clairs.

Ce soir, je suis venue poursuivre le dialogue avec vous tous pour vous exprimer avec force toute l'admiration et toute l'estime que je porte aux sociétés d'économie mixte. Car je nourris l'espoir sincère que grâce à votre esprit positif tourné vers la performance, grâce à la souplesse et à l'efficacité de gestion de vos entreprises au service de l'intérêt général, tous vos efforts contribueront nettement à la résolution de la crise du logement. J'apprécie donc particulièrement, Monsieur le Président, votre déclaration, lorsque vous dites : « *Pour rendre le droit au logement effectif, il convient avant tout d'augmenter la construction de logements sociaux.* »

En tant que Ministre du Logement et de la Ville, de la lutte contre l'Exclusion et la Précarité, ma responsabilité est claire : je dois faire en sorte que tous les habitants de ce pays bénéficient d'un toit. Tel est le vrai sens de la loi sur le droit au logement opposable du 5 mars dernier, dont je rappelle qu'elle a fait l'objet d'un vote unanime du Parlement et qu'elle est non pas un droit partisan mais le bien commun de la société tout entière.

Mesdames, Messieurs,

C'est bien la cohésion sociale qui est menacée et le défi du logement est à l'évidence un chantier essentiel de la République.

Pour cette raison, le Président de la République et le Premier Ministre viennent de fixer des objectifs ambitieux. Il s'agit :

- de construire 500.000 logements nouveaux par an, dont 120.000 sociaux.

- de promouvoir l'accèsion à la propriété, avec l'objectif de 70% de propriétaires dans notre pays. Et pour ce faire, un moyen parmi d'autres, qui je le sais fait débat, la vente chaque année, de 40 000 logements sociaux à leurs locataires.

C'est un programme très ambitieux, je le sais, mais je sais aussi que c'est le seul à la hauteur des enjeux d'aujourd'hui.

Que faut-il pour le réussir ?

1. il faut de la volonté politique
2. il faut rétablir la confiance entre tous les acteurs du logement
3. et enfin, il faut mettre en pratique le principe de solidarité.

Notre but c'est de construire durablement, beaucoup, là où les besoins sont les plus forts, pour que les Français ne souffrent plus des difficultés de logement.

A présent, nous devons nous mettre en ordre de marche pour donner à chaque homme, chaque femme et chaque enfant de ce pays, un toit digne de ce nom.

Plus vous construirez de logements, plus nous serons capables d'atteindre cet objectif.

Ma détermination générale s'appliquera en particulier en faveur de vos cinq priorités.

- 1) J'ai bien noté, Monsieur le Président, que votre première priorité était de sécuriser les concessions d'aménagement urbain remises en cause par plusieurs tribunaux administratifs à la suite d'un avis motivé de la Commission Européenne. Nul besoin de préciser que l'indépendance des pouvoirs exécutif, législatif et judiciaire et la prééminence du droit européen sur les droits nationaux compliquent sérieusement votre demande, nul besoin de préciser non plus que le Conseil d'Etat est tout aussi jaloux de son indépendance.

Avec mon Collègue Jean-Louis BORLOO, Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire qui est en charge de l'élaboration des règles d'urbanisme et d'aménagement, nous sommes très attentifs à la sécurisation des concessions d'aménagement. Il ne faudrait pas que la remise en cause des contrats a posteriori ruine tous nos efforts de construction de logements par ailleurs. Vous avez eu ce matin un atelier de votre Congrès qui portait spécifiquement sur ce sujet juridique et auquel participait le numéro deux de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC), Monsieur Etienne CREPON, qui vous a informé de

l'avancement du projet de circulaire relative à la passation des concessions d'aménagement.

Quant à l'allègement des procédures d'urbanisme, je suis entièrement d'accord pour continuer les efforts entrepris en la matière. Vous savez comme moi que la simplification du permis de construire est en vigueur ! il n'y a plus que trois types de permis, celui de construire, celui d'aménager, celui de détruire, une seule déclaration préalable est nécessaire, un permis est valable deux ans, en cas de recours, ce délai de péremption est suspendu, tout cela représente un vrai progrès et doit encourager les maires bâtisseurs et les particuliers.

- 2) Votre seconde priorité, Monsieur le Président, est de réorienter les aides publiques en faveur du logement social, y compris dans les DOM où la crise du logement est encore plus forte qu'en métropole. La gravité de la crise du logement ultramarin ne m'a pas échappée, mais je dois vous rappeler que les aides en faveur du logement, notamment l'aide à la pierre et à la lutte contre l'insalubrité, sont gérées par le secrétariat d'Etat à l'Outre mer, mais mes services apportent leurs compétences techniques. Ce partage des compétences et des budgets, établi depuis bientôt dix ans, a bien fonctionné. Mais je veux que nos compatriotes ultramarins sachent que je me soucie de leur situation dont je sais qu'elle est difficile.

Mon Collègue du Gouvernement, Christian ESTROSI, Secrétaire d'Etat aux DOM, a entrepris une nouvelle tournée des DOM, après celles immédiatement consécutives au passage du cyclone DEAN fin août, pour examiner l'ensemble de leur situation. Le Premier Ministre s'est lui-même rendu sur place et a été sensibilisé au sujet. De nouvelles mesures favorables au logement dans les DOM sont à l'étude.

Plus généralement, en métropole, nous devons ensuite mener une réflexion sur les aides pour qu'elles aillent à ceux qui en ont le plus besoin. Je crois que les esprits sont mûrs pour aborder cette question. L'effort de l'Etat et des partenaires sociaux en faveur du logement est important. Il représente, à hauteur de 33,7 Milliards d'Euros, 2 % du PIB, et prend les formes les plus diverses : fiscalité, aides à la pierre, aides à la personne, etc., au sein desquelles c'est l'aide à la personne qui est devenue quantitativement prépondérante pour diminuer le taux d'effort des ménages les plus modestes. Que les choses soient claires : nous entrons dans une ère où nous ne devons plus nous contenter de dégager des lignes budgétaires mais où nous devons aussi nous soucier de performance sociale. C'est bien la logique de la Révision générale des politiques publiques (R.G.P.P.) . Une question

posée est celle de la clarification du financement des aides personnelles, qui suppose sans doute la fusion des trois aides actuelles – APL, ALF et ALS – et une modulation plus équitable du barème et de son indexation. A ce titre, je m’opposerai à la remise en cause éventuelle de l’indexation automatique des aides personnelles sur l’IRL, telle que la loi DALO l’a prévue. Je ne pense pas, d’ailleurs, qu’elle soit à l’ordre du jour.

Vous m’avez interrogée sur l’efficacité des dispositifs fiscaux « Robien » et « Borloo populaire » d’incitation à l’investissement locatif privé. Je vous confirme, comme l’a prévu la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, que le Gouvernement remettra dans quelques jours au Parlement un rapport d’évaluation sur ce sujet dans le cadre des débats de la loi de finances pour 2008.

Concernant les délais de paiement anormalement longs et la modification des règles de financement en cours d’opération de l’ANRU, j’ai donné instruction à son Directeur de réformer ses procédures de telle sorte que ces déconvenues soient réduites aux cas exceptionnels ou ne soient plus qu’un lointain souvenir. Une nouvelle organisation financière est sur le point d’être mise en place et devrait améliorer le processus. Vous m’avez fait part de certains freins dans les procédures d’engagement et de paiement. Je peux vous assurer ici que ces difficultés sont en passe d’être résolues et que vous trouverez toujours en moi une alliée pour fluidifier au maximum les procédures administratives.

Nous avons engagé trois réformes :

- Un nouveau règlement financier qui permet de verser 70% du montant des subventions sur la seule base de vos déclarations.
- Un suivi précis de l’état d’avancement des procédures projet par projet. J’ai à cet effet demandé aux DDE de vous réunir régulièrement pour faire le point et ainsi réagir rapidement
- Un renforcement et une restructuration du service financier de l’ANRU.

De votre côté, je vous engage à mobiliser vos équipes pour réduire les délais de vos propres procédures. Les visites que j’ai commencées à faire me montrent que le Plan National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) se concrétise et que les quartiers changent. Il faut continuer. Plus nous irons vite, plus nous améliorerons la vie quotidienne de nos concitoyens, plus nous rendrons logique et évidente la poursuite de ce programme au-delà des engagements actuels.

J'en profite pour vous remercier pour votre mobilisation à tous qui a permis à l'ANRU d'approuver 273 projets de rénovation urbaine sur 384 quartiers fragiles regroupant plus de 2.7 millions d'habitants. Les projets concernés portent sur près de 31.5 milliards d'euros de travaux. Un programme d'une telle ampleur ne se met pas en place sur un simple claquement de doigt. L'ANRU, sous l'impulsion de Jean-Paul ALDUY, Sénateur-Maire de PERPIGNAN, et de Philippe Van de Maele, les Préfets et les DDE ont fait un travail remarquable et je les en remercie également. Le nouveau Président de l'ANRU, mon ancien Collègue, actuel Député-Maire de DREUX, Monsieur Gérard HAMEL, a désormais une nouvelle feuille de route pour consolider toutes les opérations ANRU et renforcer la dynamique acquise depuis sa création.

S'agissant de la prolongation au-delà du 31 décembre 2007 de la mesure d'exonération totale ou partielle des plus-values de cessions de terrains à bâtir en faveur des organismes de logement social (HLM et SEM), je soutiens cette demande. Je travaille actuellement à cette prolongation avec mes collègues de BERCY et je pense que nous serons en mesure de maintenir cette exonération très utile au logement social pendant deux années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2009, c'est-à-dire jusqu'au terme du Plan de Cohésion Sociale (PCS).

- 3) Votre troisième priorité, Monsieur le Président, est de redéfinir les règles de récupération des dépenses de gardiennage. La liste des charges récupérables n'a pas été actualisée depuis 20 ans en 1987. De nouvelles demandes sociales se font jour, par exemple en matière de sécurité ou de développement durable. C'est en ce sens que j'ai déjà saisi à LYON dans le cadre du « Chantier National du Logement » la Commission Nationale de Concertation sur ce sujet qui doit me remettre ses conclusions dans un délai de quatre mois.

Concernant la récupération spécifique des charges de gardiennage, convenons que la situation actuelle n'est pas satisfaisante : les bailleurs, notamment les organismes HLM, dans les quartiers fragiles, sont poussés à privilégier le recours à des prestataires extérieurs pour la surveillance ou l'évacuation des déchets, plutôt que de recruter des gardiens d'immeuble. Pourtant, à l'évidence, la présence d'un gardien relève de l'intérêt commun. A mon sens, il conviendrait qu'une partie au moins des dépenses afférentes soit répercutée

en toutes circonstances. La Commission Nationale de Concertation s'est réunie une première fois hier le 9 octobre sur ce sujet des charges de gardiennage. Sa présidente, Madame Isabelle MASSIN, a également prévu deux autres réunions si nécessaire ce mois-ci pour dégager une solution de consensus. Si ce n'était pas possible, alors je proposerai au Premier ministre de signer un décret pour régler ce dossier.

- 4) Votre quatrième priorité, Monsieur le Président, est de garantir la liberté de choix des élus locaux lorsqu'ils souhaitent rapprocher une Sem et un Office Public de l'Habitat. C'est un principe fort et fondamental de la décentralisation, celui de la libre autonomie des collectivités locales qui doit s'appliquer et nous devons donc corriger un vide juridique issu de l'Ordonnance de février 2007 sur les Offices Publics de l'Habitat (OPH). Aujourd'hui, un maire dont la SEM de logement social est en difficulté financière, peut la faire absorber par son Office HLM en bonne santé financière, l'inverse est impossible. Il n'y a aucune raison de maintenir cette situation. En cas de transfert de patrimoine d'un Office Public de l'Habitat (OPH) à une SEM, il convient de préciser les conséquences pour les fonctionnaires de l'OPH et de leur permettre d'opter facilement soit pour la prolongation de leur activité au sein de la SEM soit pour leur mutation dans un emploi de la fonction publique territoriale.

Je profite de ce sujet sur le statut des fonctionnaires des Sem et des OPH pour m'arrêter un instant sur les ressources humaines de vos organisations. « Il n'est de richesses que d'hommes », je sais combien vos Sem peuvent être performantes et réactives, je veux donc rendre un hommage particulier à votre excellente Ecole de Management des Dirigeants de Sociétés d'économie mixte (EMDS) que vous avez su créer dans le cadre d'un partenariat de grande qualité avec HEC et le CPA à JOUY en JOSAS_ accessoirement, dans « mon » département des Yvelines. Comme vous m'y avez invitée dans votre courrier du 12 septembre dernier, Monsieur le Président, j'essaierai de venir remettre leurs certificats aux dirigeants de la septième promotion de l'EMDS le jeudi 24 janvier 2008 sur le campus HEC à l'Hôtel Holiday Inn de Jouy en Josas. Tout ce qui peut motiver les constructeurs de demain est bénéfique pour l'intérêt général.

- 5) Votre cinquième priorité, Monsieur le Président, est votre demande d'indemniser intégralement les bailleurs sociaux en cas de refus de concours de la force publique. Vous me sollicitez là encore pour peser sur une Circulaire du Ministère de l'Intérieur du 17 octobre 2005 qui préconise un abattement de 20 à 30 % au titre du règlement amiable des demandes indemnitaires liées au refus d'octroi du concours de la force publique. Je vais

