



Ministère du Logement,
de l'Égalité des territoires et de la Ruralité
Seul le prononcé fait foi

Paris, le lundi 14 octobre 2015

DISCOURS de Sylvia PINEL

Congrès de la Fédération des entreprises publiques locales (EPL)

mercredi 14 octobre 2015, à Nancy

Monsieur le Préfet, Monsieur le Président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier accélère la mobilisation du foncier public, Monsieur le Président de la Communauté urbaine du Grand Nancy, Monsieur le Directeur général de l'Agence nationale de Rénovation urbaine Monsieur le Président de la Fédération des EPL, Mesdames et Messieurs les Présidents et Administrateurs d'EPL, Mesdames et Messieurs les Directeurs d'EPL, Mesdames, Messieurs,

Je suis particulièrement heureuse d'être parmi vous dans cette belle ville de Nancy et dans cette magnifique salle que j'avais pu découvrir lors du Congrès des OPH. Les aménageurs que vous êtes auront été sensibles aux différents travaux urbains menés ici, à travers l'histoire. Je pense notamment au quartier de la « ville-neuve » et son plan, typique de la rationalité de la Renaissance.

Je tenais à vous remercier chaleureusement pour votre invitation à venir vous parler, non pas d'histoire, mais de l'avenir de l'aménagement de nos territoires.

Ma participation à votre Congrès me permet tout d'abord de souligner la qualité des travaux qui, chaque année, y sont menés. Ils reflètent bien toute la richesse des débats et des propositions formulées au sein de votre réseau.

J'ai surtout voulu répondre à votre invitation, Monsieur le Président, pour vous rappeler toute l'importance que j'accorde au rôle, au positionnement et à l'action des Entreprises Publiques Locales, dans le domaine de l'aménagement, de la construction et de la gestion de logements.

J'avais eu l'occasion de vous le dire lors de mon intervention en juillet dernier.

L'efficacité de l'action publique, en faveur d'une offre de logement et de projets de qualité, requiert des opérateurs, grâce à leur connaissance des marchés immobiliers et des contextes locaux, la mise en œuvre de dispositifs bien ciblés.

A ce titre, les EPL, qu'elles soient d'aménagement ou immobilières, jouent un rôle fondamental en intervenant sur tous les segments : social, accession à la propriété, renouvellement urbain...

Vous conciliez une gouvernance par des élus, une forme entrepreneuriale et un statut juridique adapté à chaque type de projet.

Grace aux différents types de société que votre Fédération représente, vous offrez aux collectivités un large panel de solutions.

Ceci explique que ce modèle des EPL soit présent dans la plupart des pays européens. Je note d'ailleurs qu'il est bien souvent plus développé chez nos voisins qu'en France.

Pour ces raisons, Monsieur le Président, il me semble primordial que nous puissions poursuivre une réflexion commune pour conforter le positionnement et le rôle des 1.200 EPL.

Je souhaite bien naturellement, en cette période d'examen du projet de loi de finances pour 2016, évoquer notre ambition pour le logement social.

Vous connaissez l'attention que je porte à ce secteur et aux acteurs qui y participent activement.

A ce titre, je veux rappeler les engagements pris par le Président de la République, lors du Congrès de l'USH, auprès du mouvement HLM.

Et je souhaite présenter quelques mesures annoncées à cette occasion et, notamment, la création d'un Fonds national d'aides à la pierre.

Il permettra d'engager 500 millions d'euros, contre 400 millions aujourd'hui, pour la construction de logements sociaux. Les crédits de l'Etat seront, quant à eux, doublés en 2016.

Ce fonds, cogéré par l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs, permettra de mutualiser les ressources, de pérenniser le financement du logement social et de définir, par territoire et par catégorie de logements, la programmation des aides à la pierre, en fonction des situations et des besoins.

Dans le soutien à la production de logement social, il ne faut pas oublier les 4 milliards d'euros d'aides fiscales affectées au secteur. Avec la baisse du taux de TVA à 5.5%, décidée en 2014 ou les exonérations de taxes foncières, qui ont été prolongées.

De plus, la baisse du taux de commissionnement du livret A permettra d'améliorer le financement du logement, suivant des modalités qui sont actuellement en discussions.

Ces dispositifs bénéficient donc d'aides directes et indirectes de l'Etat au financement du logement social et témoignent de notre détermination et de notre volonté à soutenir ce secteur essentiel pour nos concitoyens les plus modestes et pour notre économie.

Je rappelle également que l'accord conclu avec Action logement affectera 17 milliards d'euros sur 5 ans au logement social. Cela constitue un effort important qu'il faut souligner et saluer.

Je tenais à insister aujourd'hui sur ma volonté d'associer pleinement les EPL aux actions conduites par mon Ministère, au même titre que les organismes du logement social.

Il me semble donc essentiel de travailler en lien avec votre fédération pour affirmer votre rôle au sein du secteur HLM.

Je souhaite donc que nous puissions élaborer et conclure ensemble, dans les prochains mois, un engagement conjoint – pacte ou accord-cadre – qui prendra en compte vos spécificités.

La question de la mise en place d'une mutualisation des ressources entre bailleurs sociaux devra y être discutée.

Nous devons définir un objectif commun en faveur de la production de logements dans les territoires où la demande est forte, et encourager les réhabilitations, voire les démolitions-reconstructions dans les zones moins tendues.

Depuis mon entrée en fonction, j'ai, en effet, tenu à ce que chaque territoire reçoive une réponse appropriée.

Vous le savez, la construction de logements sociaux passe aussi par la libération du foncier public et privé.

Je tiens, à ce titre, à saluer l'action de Thierry Repentin, à la tête de la CNAUF.

Le Président de la République a décidé que les cessions pourront désormais se faire de gré à gré avec les bailleurs sociaux. Cette mesure vise à simplifier les procédures et à favoriser le développement de ce parc.

Nous avons également annoncé que la décote sur les cessions de terrains publics serait élargie aux ventes d'anciens logements appartenant à l'Etat pour leur transformation en logements sociaux.

De plus, l'exonération de la taxation des plus-values pour la réalisation de logements sociaux, lors de la vente d'un bien ou d'un terrain sera prolongée au-delà du 31 décembre 2015.

Le défi de la mixité sociale nous impose également d'agir résolument en faveur de l'application de la loi SRU et de lutter contre les égoïsmes locaux.

Je souhaite donc que l'Etat prenne, dans ce cas, ses responsabilités et les Préfets pourront préempter des terrains, instruire des permis ou mobiliser le contingent communal dans les communes carencées et particulièrement récalcitrantes.

Nous travaillons à l'élaboration d'un projet de loi qui traitera de ces sujets.

Il améliorera les politiques d'attribution et de fixation des loyers, tout en garantissant une recette locative constante aux bailleurs.

Il vise à apporter plus d'équité, de transparence et de cohérence au système actuel.

Par ailleurs, d'importants efforts ont été accomplis concernant la dématérialisation des procédures qui devront se poursuivre.

Ces outils nous permettront de mieux satisfaire les besoins des demandeurs, et de mieux respecter les équilibres territoriaux.

Un autre volet de notre politique du logement vise à renforcer les mesures permettant aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété. Avec le double objectif de mixité sociale et d'accompagnement des parcours résidentiels.

Ainsi, je me réjouis du maintien des APL accession, du taux réduit de TVA pour faciliter l'accession sociale à la propriété dans les quartiers de la politique de la ville.

Je citerai également l'élargissement à toute la zone C du PTZ dans l'ancien avec travaux de rénovation. Dans ces zones rurales, ce dispositif, pour être efficace, devait être rendu plus simple et plus visible.

Chacune de ces mesures constitue un levier d'action de mixité sociale dans tous nos territoires.

S'agissant plus spécifiquement des outre-mer, je souhaite évoquer devant vous la question des EPL immobilières.

Avec plus de 60.000 logements dans les DOM, les Sociétés immobilières d'Outre-mer sont en effet un acteur central et un maillon indispensable de la réussite du plan logement outre-mer.

Au-delà des difficultés que peuvent rencontrer certaines de ces structures, l'Etat est déterminé à ce que les SIDOM prennent toute leur place dans cette grande politique publique et disposent des relais nécessaires à leur développement.

S'agissant du cas particulier de la Siguy, un protocole d'aide a été adopté, le mois dernier, par la CGLLS.

Il est cependant nécessaire de réinterroger la gouvernance de ces structures, et nous avons engagé une réflexion dans cette perspective.

Elle sera bien sûr menée en concertation, avec l'ensemble des parties prenantes.

Par ailleurs, s'agissant des enjeux liés à l'amiante dans les DOM, je vous confirme que je serai très attentive à ce que la spécificité de ces territoires soit bien prise en compte dans le cadre du plan que j'ai engagé.

Votre invitation au Congrès me donne également la possibilité d'évoquer le rôle des EPL d'aménagement.

J'ai eu l'occasion de le mesurer à de nombreuses reprises, dans mes déplacements et notamment, lors des étapes du Tour de France de la construction.

Vous le savez, chaque projet urbain repose avant tout sur une volonté politique. Pour se concrétiser elle doit s'appuyer sur un aménageur, et reposer sur des partenariats avec les maîtres d'œuvre et les opérateurs.

Le grand défi que nous devons relever ensemble est celui de la qualité de ces projets. Il conditionnera la réussite, sur le long terme, du plan de relance.

Il nous faut donc imaginer, inventer les quartiers durables de demain et répondre aux préoccupations de nos concitoyens en matière de cohésion sociale et d'accès aux services ; en définitive une qualité de vie quotidienne.

De ce fait, la relance de la construction doit se concrétiser par une augmentation des opérations d'aménagement concertées.

Votre rôle est donc primordial.

En tant qu'aménageur, votre vision d'ensemble vous permet de coordonner l'action des collectivités et des différents acteurs de la chaîne de construction, en faisant évoluer si nécessaire la gouvernance des projets.

Vous êtes également les garants de la viabilité économique des projets depuis la maîtrise foncière jusqu'à la commercialisation des logements.

La diversité des structures d'aménagement fait écho à celle des terrains et des opérations sur lesquels vous intervenez : depuis le renouvellement urbain de quartiers d'habitat dense, jusqu'à la construction de lotissements dans des communes rurales.

Le chantier du Grand Paris, avec notamment le plan de pour le logement, doit mettre en lumière cette complémentarité.

J'attends notamment des EPL franciliennes qu'elles prennent une part active à la démarche que nous menons.

La crise du logement y est particulièrement forte. Et le niveau de construction, en deçà du seuil fixé, ne permet pas de répondre de manière satisfaisante à la demande.

Parallèlement, les inégalités territoriales tendent à s'accroître avec l'apparition de poches de pauvreté et d'exclusion. La situation des copropriétés dégradées en témoigne. J'ai d'ailleurs présenté, hier, un plan triennal en directions de ces copropriétés fragiles ou en difficultés.

Cette insuffisance de constructions s'accompagne d'une chute, depuis plus de 10 ans, du nombre de ZAC.

Aujourd'hui, 80% des opérations sont menées dans le diffus. Cela pose un vrai problème, car la ZAC permet de définir un modèle économique, de financer des équipements structurants, des espaces publics de qualité, des services et des activités économiques ; d'aménager de vrais « morceaux de ville » respectueux des principes du développement durable.

Les raisons de cette situation sont connues : cherté du foncier ; multiplication des décideurs et des opérateurs ; renchérissement des coûts d'aménagement en secteur déjà urbanisé.

Les 30 milliards d'euros qui seront investis par les pouvoirs publics dans le réseau du Nouveau Grand Paris constituent une opportunité sans précédent d'aménager, autour de ces futurs pôles de transports, des quartiers d'avenir mêlant logements, activités et équipements.

C'est le sens du plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement qui a été lancé, il y a un an.

Votre fédération a activement participé au travail effectué et je veux vous en remercier.

Avec la concertation menée dans le cadre des Ateliers territoriaux du Grand Paris qui ont permis d'identifier une quinzaine de sites à fort potentiel qui vont faire l'objet d'un accompagnement renforcé de l'Etat et qui seront définis à l'occasion du Comité interministériel de demain.

Il se traduira par l'élaboration de Contrats d'intérêt national avec les collectivités concernées.

Ces derniers permettront de déterminer la nature des projets menés en commun, les moyens de leur mise en œuvre et les modalités d'intervention des opérateurs.

En d'autres termes, le plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement ne se réduira pas à la seule intervention de Grand Paris Aménagement, même si le Gouvernement a fait le choix de se doter de ce nouvel établissement.

Concrètement, ces contrats pourront prévoir des formes multiples d'interventions, dans lesquelles les EPL auront toute leur place. Et je compte sur vous pour être particulièrement moteur de cette démarche.

Les discussions autour de ces contrats devront nous permettre de renforcer les relations entre l'Etat et les collectivités, dans les territoires.

Au-delà, je sais que certaines EPL sont très investies dans ces opérations de requalification.

Vous disposez en effet d'une large capacité d'intervention et d'une expertise reconnue dans les centres-villes. C'est le cas en matière de logement, d'équipements et d'espaces publics, mais aussi de développement économique (commerce, artisanat...), de transport ou encore d'environnement.

J'attends toutefois que vous vous impliquiez encore davantage, notamment à travers les EPL départementales, afin de venir en appui aux nombreux maires qui sont souvent démunis face à la dégradation de leur centre ville. L'enjeu est considérable pour nos villes et nos villages.

Votre Congrès me donne également l'occasion de vous faire part de mon attachement à créer des lieux d'échange et de réflexion entre les différents acteurs. C'est le sens du réseau national des aménageurs que j'ai installé en février dernier.

Je sais que vous êtes particulièrement engagés dans l'animation et la production de ce réseau, puisque votre fédération anime le groupe de travail sur l'intégration des services urbains dans les opérations d'aménagement.

Je veux saluer votre implication qui contribue à donner un écho national à la parole des aménageurs. Je souhaite d'ailleurs que ce réseau poursuive sa mission en 2016.

Enfin, je souhaite que le travail de simplification engagé à l'été 2014, pour faciliter les opérations, se poursuive.

La multiplicité des règles et des procédures freine parfois les projets. Or la surenchère normative n'est pas pour autant la garantie d'une meilleure protection de nos concitoyens.

C'est la raison pour laquelle je tenais à souligner deux avancées majeures.

D'une part, la réforme du PLU, qui entrera en vigueur au 1er janvier 2016. Nous avons notamment introduit la possibilité de créer des zones où sont fixées des orientations d'aménagement, qui se substituent au règlement, y compris dans des zones déjà urbanisées.

Cette mesure vise à favoriser l'entrée par le projet et apporte une réelle plus-value dans la reconversion de certaines friches industrielles.

D'autre part, nous menons le chantier d'une meilleure articulation entre évaluation environnementale du document d'urbanisme et étude d'impact du projet, dans le cadre de l'ordonnance prévue par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Mes services ont d'ailleurs sollicité le réseau national des aménageurs pour recueillir ses avis et préconisations.

Ce texte a également permis de lutter contre les recours abusifs, et de renforcer la sécurisation des projets de construction en recentrant l'action en démolition. C'est une préoccupation que j'avais largement entendue, lors des étapes du Tour de France de la construction.

Cette seconde évolution sera de nature à réduire les délais de procédure et diminuer les coûts d'études.

Nous le constatons, les EPL qui interviennent dans les domaines du logement et de l'aménagement élargissent aujourd'hui leurs missions vers des activités complémentaires comme l'énergie, par le biais des interventions en tiers financement.

Je veux encourager ce mouvement qui profitera à la rénovation énergétique dans le bâti existant.

Les avancées législatives et réglementaires que nous avons apportées récemment permettent d'ailleurs d'asseoir l'activité des SEM dans ce domaine.

Et l'aide apportée par la Banque européenne d'investissement permettra de déployer 400 millions d'euros sur ce secteur.

Vous l'aurez compris, sur tous les sujets que je viens d'évoquer et plus largement sur vos propositions opérationnelles pour faciliter l'émergence de projets dans tous nos territoires, y compris en Outre-mer, je compte sur votre engagement.

Quelle que soit la forme de vos structures : SPL, SEM... vous êtes des opérateurs respectés et reconnus, et votre expertise est précieuse dans la conduite de ces opérations.

Je connais l'importance des EPL, dans les politiques du logement et de l'aménagement.

Des besoins nouveaux apparaissent dans nos territoires, et nous devons collectivement y répondre en développant les partenariats et de nouvelles formes de coopération.

Vous pouvez compter sur mon soutien et de celui de mon ministère, pour vous accompagner, pour développer vos actions et vos interventions, aux côtés et avec les élus et les collectivités locales, dans l'intérêt de tous territoires et de nos concitoyens.

Seul le prononcé compte