



Cabinet de la Ministre du Logement, de l'Égalité
des territoires et de la Ruralité

Paris, le mardi 23 septembre 2014

Seul le prononcé fait foi

DISCOURS de Sylvia PINEL

Ouverture du 75^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat

Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire, Monsieur le Président, cher Jean-Louis Dumont, Mesdames et Messieurs les parlementaires, Mesdames et messieurs les élus, Mesdames et Messieurs les présidents des fédérations, Mesdames et Messieurs les congressistes, Mesdames et Messieurs

Je suis particulièrement heureuse d'être avec vous à l'occasion de l'ouverture de ce 75^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, et de pouvoir m'exprimer aujourd'hui devant l'ensemble des acteurs qui composent le mouvement HLM.

C'est avec un réel plaisir que je m'exprime aujourd'hui devant vous dans cette magnifique Ville de Lyon, cher Gérard Colomb, si dynamique dans sa politique du logement, et intégrée à l'échelle métropolitaine.

Je connais votre action en matière de politique de l'habitat, comme je connais également l'implication forte des services de l'Etat.

Et je m'en réjouis, Monsieur le Préfet Carenco, tant c'est important pour accompagner cette politique ambitieuse du Logement voulue par un territoire particulièrement énergique.

C'est en effet la première fois que je me trouve devant vous dans cette configuration.

C'est pour moi l'occasion tout d'abord de vous exprimer la pleine mobilisation de la Ministre que je suis pour œuvrer avec vous à la défense de cette belle et noble cause du logement social, qui constitue l'un des piliers de notre modèle social français.

C'est également l'occasion pour moi de vous exprimer toute ma reconnaissance et de rendre hommage à votre action collective et à l'énergie déployée en faveur du logement social.

Vous pouvez compter sur ma détermination pour que la politique du logement social soit un axe majeur de la politique du gouvernement en faveur de l'égalité et du vivre-ensemble.

Depuis ma prise de fonction, je me suis engagée sur l'ensemble ces sujets à vos côtés, à l'écoute de vos propositions et je vous exposerai dans quelques instants les résultats de cette collaboration fructueuse et respectueuse que nous avons pu construire ensemble, cher Président, depuis mon arrivée.

Je salue également les associations aujourd'hui présentes, qui jouent un rôle capital dans cette action commune.

Je salue en particulier les associations de locataires, pour qui cette année est une année très particulière puisque se profile un temps démocratique important pour le secteur du logement : celui des élections des représentants des locataires aux Conseils d'administration des bailleurs sociaux.

J'en appelle à une mobilisation forte et soutenue des bailleurs sociaux et des associations afin que cette échéance conduise le maximum des 4.2 millions de locataires sociaux à participer à ce grand rendez-vous démocratique.

J'y reviendrai dans quelques instants.

Affirmation de l'objectif « un logement pour tous »

Monsieur le Président, vous avez voulu placer ce Congrès sous le thème du « Logement pour tous ».

Cette thématique m'est particulièrement chère car elle renvoie à nos valeurs républicaines d'universalité.

Le logement n'est pas une marchandise, ni même un bien de consommation comme les autres !

Il faut le dire et l'assumer : la puissance publique a toute sa légitimité pour ne pas laisser le marché s'occuper seul de la question du Logement.

A l'heure où certains dénonceraient la présence de l'Etat dans la régulation de ce marché, je tiens à réaffirmer aujourd'hui et devant vous que l'Etat doit rester fortement présent sur la question du logement, et tout particulièrement sur le sujet du logement social.

Le logement est le dernier rempart contre l'exclusion sociale. C'est le noyau de vie, qui permet de se construire individuellement et collectivement.

La crise du logement rend donc indispensable l'intervention de l'Etat, aux côtés des collectivités territoriales, pour renforcer la solidarité que notre République doit aux plus démunis.

Le « logement pour tous », c'est un logement adapté à chaque territoire, en fonction des besoins des habitants du bassin de vie.

En tant que Ministre de l'Egalité des territoires, je suis particulièrement attentive à la prise en compte des besoins et problématiques locales.

Certains territoires manquent cruellement de logements, et notamment de logement social. Ceci existe dans certaines grandes villes, mais pas seulement.

D'autres territoires moins tendus nécessitent quelquefois une restructuration et une évolution de leur parc de logements afin de revitaliser certains centres-villes ou centre bourgs.

Je sais que la fédération des offices HLM, cher Alain Cacheux, restent particulièrement attachées à cette dimension territoriale.

Je sais aussi que la fédération des associations régionales HLM, cher Jean Levallois, est un acteur actif sur ces questions.

En tant qu'élue locale, je comprends bien évidemment cette préoccupation et souhaite y apporter une réponse.

La politique de l'Etat doit épouser au plus près ces besoins, et affiner son action en fonction des particularismes locaux.

J'ai conscience de cette nécessité d'adaptation et je souhaite que mes services veillent à la prise en compte des attentes de ces territoires.

Le « logement pour tous », c'est aussi et surtout du logement abordable.

Comme je le disais il y a quelques instants, cette thématique est terriblement d'actualité et fait écho au constat que nous pouvons tous regretter.

Vous connaissez comme moi les difficultés économiques et sociales que connaissent de trop nombreux ménages en France.

Le chômage, la précarité dans l'emploi et la hausse des prix de l'immobilier laissent encore trop de personnes sur le bord de la route, sans pouvoir accéder, ou conserver un logement.

La hausse des loyers dans le privé ces 15 dernières années a augmenté plus vite que les revenus, faisant passer des taux d'effort des locataires jusqu'à 40 à 50% pour les ménages les plus modestes.

Le parc social a joué son rôle de redistributeur et de régulateur en atténuant la progression des taux d'effort et en préservant le pouvoir d'achat.

Mais vous le savez comme moi, compte-tenu de la situation économique et sociale difficile que nous connaissons, la tâche n'est pas terminée et notre responsabilité collective est de ne pas baisser la garde :

- trop de ménages (1,7 millions) restent encore en attente d'un logement social !
- trop de ménages, 1 sur 5, consacrent plus de 40% de leurs revenus au paiement de leur loyer !
- trop de ménages, 3,5 millions, restent encore mal logés !
- trop de personnes, le plus souvent isolées, se trouvent encore sans solution de logement !
- trop de ménages n'ont pas des revenus suffisants pour accéder aux logements PLAI qui sont pourtant les logements aux loyers les plus bas.

Le logement abordable pose aussi la question du coût des charges locatives, souvent incompressibles.

Les efforts de rénovation du parc social dans le cadre de la transition énergétique poursuivent bien le double objectif de gérer des logements modernisés, mais aussi de faire baisser la facture énergétique des locataires.

Le « logement pour tous » signifie aussi tout simplement en produire suffisamment.

Il faut produire davantage et lever/surmonter les obstacles et les freins pour relancer la construction de logements et répondre à un besoin essentiel pour nos concitoyens. Cela veut dire qu'il convient de :

- surmonter les obstacles politiques lorsque des Maires bloquent des projets déjà programmés !
- surmonter les obstacles techniques en allégeant les normes et les coûts de la construction !
- surmonter les obstacles fonciers en libérant les terrains publics et privés !
- surmonter les égoïsmes et faire le rejet de l'autre, qui n'ont pas leur place dans notre République.

Le monde HLM a tiré depuis plusieurs années la production de logements par le haut et je tiens à vous en remercier chaleureusement.

Je tiens également à vous encourager à poursuivre cet effort car les besoins sont encore prégnants et croissants.

Je sais aussi que cette année est particulièrement difficile en raison notamment des changements d'équipes municipales.

- Produire davantage de logements sociaux, c'est réduire la tension sur le marché de la demande et donc permettre l'accès au logement à davantage de nos compatriotes.
- Produire davantage de logements sociaux, c'est aussi soutenir l'économie et la croissance.
- Produire davantage de logements sociaux, c'est préserver notre cohésion sociale et préparer l'avenir de notre pays.

Le « *logement pour tous* » signifie également de faciliter la mobilité des locataires qui le souhaitent.

- Mobilité en interne au parc social, c'est-à-dire proposer des logements adaptés aux situations des ménages : des familles occupant un logement trop petit et au contraire des personnes isolées occupant des logements trop grands.
- Je pense également à la mobilité vers l'accession sociale à la propriété, que l'on soit issu du parc social ou non.
- Je veux aussi faciliter la mobilité externe en renforçant les parcours résidentiels.

Il y a donc urgence à agir, et je connais votre implication, votre réactivité mais aussi votre capacité à répondre à nos convictions républicaines d'égalité et de solidarité.

Je veux vous dire aujourd'hui que nous devons rester soudés et mobilisés car beaucoup de chemin reste à parcourir, beaucoup d'obstacles restent à franchir, beaucoup de défis sont à relever.

Il est de notre responsabilité de trouver les réponses adaptées, innovantes, pragmatiques et concertées pour répondre aux besoins de logement social de notre pays, en particulier pour les plus fragiles de nos compatriotes.

Afin de relever ces défis, j'ai besoin de votre soutien, de votre rassemblement et votre implication!

Oui, j'ai besoin de vous pour réussir et vous pourrez aussi compter sur ma totale détermination.

Le « *logement pour tous* » nécessite une action conjointe et une capacité à nous remettre en cause à chaque instant.

Nous devons définir une politique du logement qui réponde aux besoins des français et de nos territoires.

Monsieur le Président, je sais qu'il s'agit d'une préoccupation constante de votre Mouvement : vous adapter en permanence pour être plus efficace.

Il a déjà prouvé sa capacité d'adaptation, et son histoire plus que centenaire nous rappelle la pertinence de ce modèle.

Je sais que vous tous avez aussi la capacité d'oser et d'innover, et je vous sais gré d'avoir travaillé ces derniers mois à mes côtés pour faire, ensemble des propositions d'actions novatrices qui tracent des perspectives d'avenir ambitieuses.

Votre rapport au Congrès concernant le « *logement pour tous* » est édifiant et riche en propositions.

Vous aurez noté que le Gouvernement a déjà mis en place certaines mesures que vous appelez de vos vœux.

Je suis prête à tout étudier, tout expertiser et à travailler avec vous dans un climat de confiance et de sérénité sur tous les sujets que vous mettez aujourd'hui sur la table.

Nous ne pouvons pas nous permettre, face à l'urgence des besoins et compte-tenu des contraintes économiques et social auxquelles nous faisons face, de refuser de manière dogmatique des pistes possibles de modernisation et d'adaptation.

Introduction de l'Agenda HLM 2015 - 2018

Le travail collaboratif et actif que mon Ministère a mené avec l'USH depuis mon arrivée n'est pas resté sans résultat et je suis heureuse, très heureuse, de pouvoir vous présenter les grandes lignes d'un accord triennal que nous avons baptisé Agenda HLM 2015 – 2018, et que nous signerons ensemble, cher Jean-Louis Dumont et Mesdames et Messieurs les présidents des fédérations, en présence du Premier Ministre jeudi.

L'Agenda HLM nous donne un cap pour les 3 prochaines années.

Il nous engage, l'un et l'autre, par des mesures fortes et innovantes, ayant un impact concret et réel sur les locataires du parc social, que ce soit sur la production, la rénovation ou sur la gestion locative.

Cet Agenda ne renie pas le pacte d'objectifs et de moyens signé avec l'Etat le 8 juillet 2013.

Bien au contraire : il le réaffirme et l'amplifie par des mesures nouvelles et des actions novatrices qui font parfaitement écho à la préoccupation majeure que vous évoquerez pendant ce congrès : le « *logement pour tous* ».

Ce travail va devoir maintenant se poursuivre par des accords particuliers et techniques.

Je suis fière de ce travail parce qu'il démontre une nouvelle fois que l'Etat et votre mouvement sont capables de se mobiliser ensemble.

Mais cette satisfaction réside aussi dans le fait que nous ciblons des sujets extrêmement importants pour la vie quotidienne des locataires, ainsi que des sujets encore orphelins comme l'amiante, j'y reviendrai.

Je souhaite vous dire que cet Agenda n'est pas une finalité en soi : il doit être la source de notre dynamique pour les années à venir et je souhaite la faire vivre pleinement avec vous.

Rappel de l'action du Gouvernement

Avant d'évoquer les grandes lignes de cet accord, je souhaiterais rapidement revenir sur les efforts que le Gouvernement a réalisés en faveur du logement social entre 2013 et 2014.

Ils méritent d'être rappelés, d'autant plus que l'Agenda que nous signerons les réaffirme pleinement:

- abaissement du taux de TVA pour la construction et la rénovation des logements sociaux,
- abaissement du taux de l'Eco prêt pour la rénovation des logements sociaux, relèvement du plafond du livret A,
- renforcement pour les communes de l'obligation de production de logement social.

Ces mesures témoignent de la détermination pleine et entière du Gouvernement pour relever les défis du logement social.

Ces mesures ont commencé à porter leurs fruits : avec en 2013 117 000 logements locatifs sociaux financés, dont 25% de PLAI, 47% de PLUS et 28% de PLS, et en 2012 la production de logements sociaux est en augmentation de 14% par rapport au total de logements sociaux financés.

Cependant, et je l'ai rappelé tout à l'heure, je reste très inquiète quant à la production de l'année 2014 : trop de projets sont retardés, trop d'attentisme, trop d'égoïsme, pénalisent notre action.

Je souhaite à cette occasion souligner que la loi du 18 janvier 2013 relevant le seuil de 20 à 25% dans les communes dites SRU est un formidable moteur d'équilibre social et de solidarité. Vous le savez nous réalisons cette année les bilans triennaux des communes et devons fixer les pénalités pour les communes carencées.

Je serai extrêmement ferme et vigilante quant à l'application stricte de cette règle et demanderai aux Préfets de quintupler les pénalités chaque fois qu'une carence avérée sera établie et que la commune présentera une volonté délibérée de ne pas construire suffisamment de logements sociaux.

Par ailleurs, comme annoncé le 29 août dernier, il est demandé aux Préfets de délivrer dès le 1er janvier 2015 les permis de construire pour les opérations de logements dans les communes carencées.

L'Etat a le devoir de reprendre la main lorsqu'une commune est en défaillance manifeste et délibérée de production de logements sociaux.

La production de logement sociaux est un enjeu de solidarité : face à la crise du logement que nous traversons, et aux demandes pressantes des demandeurs :

- comment pouvons-nous admettre qu'une commune puisse se soustraire à ses obligations ?
- comment pouvons-nous tolérer qu'un Maire bloque, pour des raisons idéologiques ou électoralistes, des projets de logements déjà lancés ?

J'ai également demandé aux Préfets d'être fermes sur ce point et mon cabinet, en liaison avec l'USH et la fédération des promoteurs immobiliers, a encore la semaine dernière fait un point sur les projets bloqués en vue d'y apporter une solution adaptée.

Aux côtés de la mobilisation des financements de l'Etat et des collectivités territoriales, la mobilisation d'Action Logement, dont je salue aujourd'hui les représentants, a constitué un pilier fondamental de la production de logement.

Le modèle d'Action Logement doit être préservé et je veux le réaffirmer ici.

Le rapport entre emploi et Logement est évident, étroit.

Comme vous le savez, l'Etat est en discussion avec Action Logement en vue d'élaborer une convention quinquennale 2015 - 2018 qui prévoit un volet concernant le financement du logement social, ainsi qu'un volet concernant l'ANRU.

Les discussions ont extrêmement bien progressé, et je souhaite, à cette occasion, saluer le dialogue que nous avons pu construire et la qualité de nos échanges.

Un accord devrait maintenant être trouvé dans les prochains jours et je ne doute pas que les partenaires sociaux mettront toute leur énergie, comme moi, pour trouver une solution pérenne.

J'ai souhaité associer l'USH à cette négociation et la réunion tenue la semaine dernière a été extrêmement positive.

Action Logement est un acteur essentiel du financement du logement social et doit être reconnu à la hauteur de son rôle et de son engagement.

Je me permets de le dire ici, devant vous, acteurs avertis, mais je souhaite que cela soit également rappelé dans chaque première pierre ou inauguration des opérations de logement social qui serait faite, aux côtés de l'Etat et des collectivités territoriales.

La production de logement pâtit également d'un nombre insuffisant de foncier mobilisable et de sa cherté. Libérer le foncier, c'est stimuler la production de logements, et faire baisser les prix de revient.

Le Gouvernement a souhaité mobiliser le foncier public et privé.

Le foncier public tout d'abord en mettant fin à la paralysie des cessions.

J'ai installé à la fin du mois de juillet la Commission nationale, de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) et nous avons confié la présidence au sénateur Thierry Repentin, que vous connaissez bien.

C'est un outil opérationnel qui doit permettre d'accélérer et d'amplifier les cessions.

Pour ce faire, elle organise la nécessaire mobilisation de tous les acteurs concernés afin de relever ce défi.

La CNAUF pourra solliciter un arbitrage à haut niveau chaque fois que cela sera nécessaire et jusqu'au Premier Ministre s'il le faut.

Il est de ma responsabilité que l'Etat puisse tout mettre en œuvre pour accélérer la construction.

Mais la cession du foncier public ne suffit pas, c'est pourquoi j'ai également souhaité solliciter le foncier privé.

Le Gouvernement a pris les mesures fortes pour inciter à sa libération.

L'abattement exceptionnel de 30% sur la taxation des plus-values du foncier non bâti libèrera, je le souhaite, du foncier pour construire du logement et en particulier du logement social.

N'oublions pas non plus les efforts réalisés et à venir pour simplifier les normes de construction : les 50 mesures de simplification à mettre en application dès la fin de l'année, feront baisser les coûts de construction, y compris pour les bailleurs sociaux.

Voici donc les actions que nous avons menées jusqu'à présent.

Nous avons été actifs. Nous avons tenus nos engagements.

L'agenda HLM que nous avons élaboré ensemble ira encore plus loin, et je souhaite partager avec vous maintenant les principales mesures qui y figurent, tout en vous rappelant que le Premier ministre précisera et complètera certains de ces éléments jeudi.

Mesures « Production des logements sociaux »

Notre premier objectif est de soutenir la production et la rénovation des logements sociaux. Les besoins sont importants, les réponses doivent être à la hauteur.

Je sais pertinemment que les équilibres économiques des opérations de logement social sont extrêmement sensibles à la fiscalité.

Outre les mesures du pacte de juillet 2013 qui sont maintenues, le Gouvernement soutiendra dans le cadre du Projet de loi de Finances toute proposition prorogeant l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sur 25 ans dans le cadre de l'offre nouvelle de logements sociaux.

Cette mesure, destinée à être ramenée à 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, sera donc prolongée.

L'accord de mutualisation que j'ai signé avec vous le 22 août 2014 sera également prorogé sur la durée de l'Agenda.

Il permettra d'accompagner les organismes à construire, à rénover, dans certains cas à démolir, en faisant circuler entre eux leurs ressources financières.

Cet accord sera pleinement mis en œuvre pendant la durée de l'agenda.

Il s'agit en effet d'une question d'efficacité et de solidarité. Cet accord contribuera, aux côtés des financements de l'Etat, des collectivités locales, d'Action Logement et de la Caisse des dépôts à servir l'objectif de production des 150 000 logements sociaux.

Soutenir la production, c'est également dynamiser la construction de logements destinés aux ménages les plus modestes.

Alors que 8 millions de personnes se trouvent aujourd'hui sous le seuil de pauvreté, il est indispensable de construire une offre de logements très sociaux, caractérisée par un très faible loyer, au-dessous du plafond PLAI.

L'Agenda HLM prévoit la mutualisation par votre mouvement de 300 millions d'euros sur les trois prochaines années destinée à créer une offre nouvelle de « super PLAI HLM ».

15 000 logements (5 000 par an) seront ainsi financés par cette ligne de financement spécifique et permettront de créer des loyers PLAI au-dessous du niveau actuel, avec l'objectif bien déterminé de se rapprocher, voire de passer en-deçà des plafonds APL.

Cette production spécifique et innovante s'ajoutera à la production PLAI traditionnelle de l'Etat.

Elle s'ajoutera par ailleurs au programme de PLAI adaptés dont j'ai lancé le deuxième appel à projets en mai dernier et dont j'attends des résultats positifs.

Je rappelle que cet appel à projets auquel je vous invite à participer vise à créer dès 2014 2 000 super PLAI et 3 000 par an à partir de 2015.

Nous créons ainsi un choc de grande ampleur visant à produire des PLAI plus accessibles que les PLAI traditionnels.

Cette action démontre notre volonté, celle du Gouvernement et celle de votre Mouvement, de placer la solidarité au fondement des politiques publiques.

Ce sont des valeurs qui sont au cœur de notre pacte Republicain et je tiens tout particulièrement à leur donner une concrétisation.

Mesures « logement des plus démunis »

Je resterai engagée à agir concrètement en faveur des personnes les plus fragiles.

La France se doit de protéger et d'accompagner ses concitoyens.

Je sais que je peux compter sur vous pour soutenir le gouvernement dans cet objectif.

L'accès au « logement pour tous » est une de mes priorités. L'Agenda que nous signerons lors de ce congrès le rappelle au travers du logement accompagné, dont je souhaite la montée en puissance le plus rapidement possible.

Un appel à projet a été lancé le 1er avril 2014 pour réaliser 10 000 logements sociaux accompagnés sur trois ans.

L'enjeu est de favoriser la coopération entre bailleurs sociaux et associations afin de faciliter l'accès au logement social de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

3 millions d'euros ont été dédiés à cette action. Je vous invite à y adhérer massivement.

Au vu des résultats très encourageants de cette première session, j'ai décidé en concertation avec vous, de lancer deuxième session de l'appel à projets afin de transformer l'essai et permettre le développement de ce produit innovant.

Je travaille actuellement par ailleurs à l'élaboration d'un plan d'action volontariste pour améliorer l'accès au logement des bénéficiaires du DALO dans tous les territoires.

A travers de ce plan, je veillerai particulièrement à la mobilisation des contingents, au développement des baux glissants dans le parc social, et à la mobilisation de l'ensemble des partenaires dans le cadre d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.

Pour concrétiser ma volonté politique, j'adresserai début octobre une circulaire aux préfets afin de les mobiliser pleinement dans la mise en œuvre du plan d'action.

Mesures « rénovation des logements sociaux et traitement de l'amiante »

Au-delà de la production de logements sociaux, un autre chantier me tient particulièrement à cœur : celui de la rénovation du parc de logements sociaux existants. Il s'agit du quotidien des locataires.

Là encore, nous proposons avec l'USH une mesure historique et d'envergure : mutualiser les ressources des bailleurs sociaux pour les cibler sur la rénovation et la restructuration.

Les montants sont historiques : 250 millions d'euros par an sur 3 ans, soient 750 millions d'euros, uniquement ciblés sur la rénovation et la restructuration des logements sociaux.

C'est une opportunité formidable pour réaliser des travaux ambitieux et nécessaires, et qui doit désormais concentrer toute notre énergie.

Je souhaite qu'une programmation soit donc établie dès que cette mutualisation sera mise en place, afin de lancer ce vaste programme de rénovation le plus rapidement possible.

Je souhaite également qu'une part à déterminer de cette enveloppe soit consacrée au traitement des immeubles en zones détendues, nécessitant une restructuration complète, c'est-à-dire dans certains cas une démolition en vue d'une revitalisation d'un quartier, d'un centre-ville ou d'un centre bourg.

Vous savez qu'en tant qu'élue locale je suis attachée à cette question, mais je sais qu'Alain Cacheux la partage également.

Ces mesures constitueront une nouvelle étape dans le financement de la rénovation.

Sur le plan de la mutualisation, ce sont donc plus d'1 milliard d'euros qui seront donc réunis au cours des 3 prochaines années pour rénover les logements des locataires et créer une offre très abordable !

Le « *logement pour tous* » sera donc au cœur de cet effort historique et solidaire.

Vos efforts seront accompagnés par l'Etat et la Caisse des Dépôts qui adapteront les conditions d'accès au Prêt à l'Amélioration (prêt PAM).

Il s'agit bien d'un partenariat et vous pouvez le constater, l'Etat sera donc à vos côtés.

Je tiens particulièrement à saluer l'implication des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et notamment de son président Yannick Borde.

Ils ont en particulier permis de faire avancer les réflexions sur le développement du microcrédit.

A ce titre il me semble important de favoriser les expérimentations dans ce domaine.

Ensemble nous concentrons nos efforts pour créer les conditions de la rénovation du parc social.

Les effets seront concrets, rapides, non seulement pour les locataires qui bénéficieront d'une amélioration sensible de leur environnement, et de leur pouvoir d'achat ; mais aussi pour l'emploi, la croissance et je pense en particulier aux plus petites entreprises du bâtiment.

Cher Christian Baffy, je vous sais très attaché et vigilant à ce propos.

Avec l'innovation, la transition énergétique est un des leviers essentiels pour la relance de la construction et l'avenir du secteur.

Les mesures que nous avons mises en place commencent à porter leurs fruits : le rythme de rénovation des logements sociaux a également été fortement amplifié : de moins de 2 000 par mois à près de 5000 par mois grâce au prêt Eco PLS.

Je souhaite poursuivre dans cette direction car l'impératif écologique représente une formidable opportunité économique. A cette fin, je m'engage à mener un travail de simplification avec vous sur les conditions d'octroi de l'éco-prêt PLS.

En matière de rénovation, un sujet précis vous préoccupe particulièrement et l'absence de réponse technique ou financière peut conduire au blocage de certains projets.

Je veux bien sûr parler de la problématique de l'amiante et de sa prise en charge dans le financement des travaux. Je mesure la complexité de ce sujet. Là aussi, le Gouvernement souhaite répondre à vos préoccupations légitimes.

L'amiante présente dans les bâtiments est un véritable fléau, pour la santé comme pour l'environnement. Aussi, une réglementation protectrice a-t-elle été définie.

Elle relève des ministères du travail, de la santé, de l'environnement essentiellement et j'ai souhaité que mon Ministère soit à l'initiative et pilote une réflexion interministérielle sur ce sujet.

Vous nous avez alertés, à la fin de l'année dernière, sur les surcoûts auxquels vous devez faire face pour protéger correctement les habitants, les professionnels, et l'environnement lorsque vous rencontrez de l'amiante sur un chantier de rénovation ou de démolition.

Mon objectif, en tant que Ministre du logement, est de tout mettre en œuvre pour diminuer ces coûts de gestion de l'amiante.

Nous sommes en train d'élaborer, avec le Premier Ministre et mes collègues concernés, une feuille de route interministérielle.

Un volet de recherche et développement devra nécessairement se déployer pour améliorer les outils et les méthodes de détection, de protection et de retrait de l'amiante.

Dans l'immédiat, je peux d'ores et déjà vous annoncer que le Gouvernement a décidé de créer un nouveau prêt distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations, pour financer les surcoûts que vous rencontrez pour la gestion des travaux d'amiante.

Ce prêt sera bonifié de manière importante, puisqu'il s'alignera sur le barème du prêt EcoPLS que la Caisse des Dépôts vous consent jusqu'à aujourd'hui pour les seuls travaux de rénovation énergétique.

Ce prêt « amiante », plafonné à 10 000 euros par logement, et pourra bénéficier à 40 000 logements chaque année.

Ce prêt amiante sera ouvert aux logements situés dans les départements d'Outre Mer, et je salue à cette occasion les organismes HLM agissant sur ces territoires.

Voilà une réponse concrète à une préoccupation légitime, et qui, je l'espère, accélèrera les travaux de rénovation de certains immeubles aujourd'hui en difficulté.

Mesures « Accession sociale à la propriété »

Au-delà de la production de logements locatifs sociaux, l'accession sociale à la propriété sera également encouragée.

Chère Marie Noelle Liennemann, ce sujet nous tient particulièrement à cœur. L'accession sociale à la propriété est une offre d'intérêt général et il est évident qu'elle présente une efficacité sociale avérée, en permettant à des ménages ayant des revenus modestes de pouvoir devenir propriétaires.

J'ai bien pris en compte vos alertes, et bien noté que la pérennité des dispositifs d'aide à l'accession, et surtout la visibilité que les acteurs doivent en avoir sur le long terme, sont des facteurs clé pour assurer la performance de l'accession sociale à la propriété.

Aussi, nous avons renforcé et amélioré le PTZ. La réforme des barèmes du PTZ, en faveur des zones moins tendues où le PTZ a le plus d'effet de levier, ainsi que l'alignement du prêt PAS, permettront à des milliers de ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété, et de ce fait, de fluidifier les parcours résidentiels.

Dans le cadre de l'Agenda HLM, nous approfondirons ces efforts. Les locataires accédants du PSLA ont besoin d'une visibilité sur leur plan de financement.

Aussi nous travaillerons à la fois avec la Caisse des dépôts pour offrir à ces ménages un prêt PSLA à taux fixe, et avec les banques pour ancrer les conditions du PTZ dès le lancement du PSLA.

Par ailleurs, les plafonds de revenus du PSLA seront revalorisés. Je souhaite que ces nouvelles mesures puissent être expérimentées dès 2015.

Je vous avais promis de ne pas ménager mes efforts pour que l'accession sociale à la propriété puisse rester performante : en voilà la démonstration.

Mesures « Qualité de service »

Je sais que je m'adresse aujourd'hui à des acteurs dynamiques et incontournables de l'habitat et de la solidarité, pour qui la production de logements abordables constitue une impérieuse nécessité.

Je sais également que je m'adresse à des gestionnaires, et je mesure à quel point la qualité de la gestion locative est importante dans un contexte où nos concitoyens ont de fortes attentes en matière de lien social.

Je vous ai invité lors de nos premières rencontres à renforcer les efforts en matière de qualité de service.

Les attentes de nos concitoyens sont grandes en la matière, qu'il s'agisse de leur participation à la vie de quartier, de leur tranquillité, du cadre de vie, des économies d'énergie ou du fonctionnement de leur immeuble.

Le Mouvement HLM est un acteur majeur de cette politique et je sais que plusieurs initiatives sont déjà engagées pour favoriser la mixité et développer le lien social.

Dans un contexte où le lien social et le vivre ensemble sont si importants aux yeux de nos concitoyens, je veux amplifier ces efforts et donner un cadre plus large à cette démarche.

C'est pourquoi j'ai proposé à l'USH d'élaborer ensemble un « accord d'engagement sur la qualité de service » traduisant nos ambitions communes et nous engageant sur leur mise en œuvre, concrète et quotidienne, sur plusieurs thématiques ciblées.

J'ai demandé au Président de l'USH de faire des propositions au Gouvernement sur le développement du lien social, la diminution des dépenses ou l'adaptation des logements pour la prise en compte du vieillissement et du handicap.

La mise en œuvre de ces engagements permettra de donner un souffle nouveau à cette politique au service des préoccupations quotidiennes des locataires du parc social.

C'est une amélioration du cadre de vie et du vivre-ensemble que nous devons réussir.

Cette action doit être nationale, et je compte sur votre soutien à tous pour la mettre en œuvre sur tout le territoire.

Elle s'articulera par ailleurs avec la démarche engagée par ma collègue Myriam El Khomri Secrétaire d'Etat chargée de la Ville, concernant la charte de qualité de service ciblée sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui conditionne le sujet de l'abattement de la TFPB.

Le Premier Ministre reviendra sur ce sujet essentiel jeudi.

Elections des représentants des locataires

Mesdames et Messieurs, je souhaiterais saluer également ici les représentants des locataires, les associations qui œuvrent chaque jour au sein des Conseils d'administration des organismes mais aussi concrètement dans les immeubles sociaux, à faire en sorte que le logement social joue pleinement son rôle, crée du lien social et conserve sa vocation.

Les élections des locataires se dérouleront du 15 novembre au 15 décembre 2014.

Sur ce sujet là encore je souhaite une forte mobilisation, comme je l'ai dit au début de mon propos, pour que la participation soit la plus large possible.

Voter pour son quartier, voter pour son immeuble, voter pour sa cage d'escalier, c'est prendre part et peser pour améliorer sa vie quotidienne et celle de ses concitoyens.

La démocratie doit être une valeur présente à chaque étage, dans chaque logement.

J'ai donc souhaité qu'à cette occasion l'Etat puisse accompagner l'organisation de ces élections.

Pour cela, j'ai débloqué une ligne de financement afin de concevoir un kit de communication à disposition de tous les bailleurs sociaux et afin que chacun des 4.2 millions de locataires reçoive chez lui un document pour l'inciter à aller voter et montrer l'importance de ce scrutin.

Conclusion

Pour conclure mon intervention, je veux vous rappeler mon engagement et ma détermination pour que le secteur du logement social se développe, se modernise et réponde encore mieux aux préoccupations de nos concitoyens.

Notre modèle français du logement social, qui puise ses origines dans la Société Française des Habitations à Bon Marché créée il a exactement 120 ans par Jules Siegfried (SIGFRID), est un système qui a prouvé sa solidité et sa souplesse face aux nécessités d'adaptation.

Vous aurez avec moi un défenseur de ce modèle.

J'ai entendu votre appel, cher Jean-Louis Dumont, il y a quelques mois, face aux attaques faites au niveau européen du caractère généraliste du modèle français du logement social.

Le Gouvernement reste confiant, mais attentif, et je porterai avec détermination votre défense dès que la situation l'exigera, ce qui n'est pas le cas, heureusement, à l'heure actuelle.

Vous l'aurez compris, je suis pleinement mobilisée pour soutenir votre action, aider à l'émergence des projets, trouver des solutions innovantes pour créer une offre de logement abordable, économe en énergie et bien répartie sur le territoire.

Mais j'ai également besoin de votre soutien pour relever les défis qui sont devant nous. Car pour réussir, nous devons œuvrer ensemble pour le logement et ainsi nous répondons collectivement à une préoccupation forte et légitime des Français.

L'accès au logement est ma priorité. Le « *logement pour tous* » répond à une exigence sociale et humaine. Nous le devons à nos concitoyens, et au respect des valeurs qui ont fondé notre République.

Aussi, nous avons l'obligation de réussir cet Agenda HLM ! Il s'agit d'un Agenda de responsabilité.

- Il propose des solutions pragmatiques pour répondre aux besoins et les anticiper
- Il donne une visibilité sur les engagements de l'Etat et du Mouvement HLM sur les 3 prochaines années
- Il aura des effets concrets sur le quotidien des locataires
- Il soutiendra l'activité de construction et de rénovation, et donc la croissance économique et l'emploi
- Il s'adressera à toutes les catégories de locataires, et en particulier aux ménages les plus modestes

Sachez que je suis fier de ce que vous représentez, de l'engagement que vous portez et des valeurs que vous défendez. Nous avons maintenant la responsabilité de réussir notre mission et je vous invite à nous mettre au travail tous ensemble et au plus vite.

Je vous remercie.

Seul le prononcé fait foi