

LES ACTES DU DEBAT

Alerte rouge
sur
la construction de logements

24 janvier 2013

**15 PROPOSITIONS
POUR RELANCER
LA CONSTRUCTION**

J'ai lancé l'« Alerte rouge sur la construction de logements » le 24 janvier 2013 à l'Hôtel de Lassay pour faire dialoguer l'ensemble des acteurs économiques qui participent à la chaîne du logement en France. Concepteurs, constructeurs, financeurs et décideurs politiques ont pu confronter leurs analyses et faire émerger des mesures d'urgence à mettre en place pour relancer dès 2013 la construction neuve. Ces mesures ont reçu le soutien du gouvernement.

Le 21 mars 2013, le Président de la République a présenté un plan d'investissement pour le logement.

Le 21 mai 2013, l'Assemblée nationale a examiné en séance le projet de loi habilitant le gouvernement à légiférer par ordonnance pour mettre ces mesures en œuvre.

Je salue la rapidité avec laquelle le gouvernement a fait sienne cette alerte et les préoccupations qu'elle soulève.



Claude Bartolone, Président de l'Assemblée nationale ouvrant le colloque

SOMMAIRE

Page 4

Discours d'ouverture de Claude Bartolone, Président de l'Assemblée nationale

Page 10

Un constat alarmant

Page 13

Les termes du débat

- **Page 13** : L'urbanisme et le logement : faciliter la construction
- **Page 16** : Le financement du logement : renouer avec les investisseurs institutionnels
- **Page 18** : Les ménages et le logement : adapter l'offre à la demande

Page 20

Les 15 propositions

- **Page 20** : Les propositions de court terme
- **Page 21** : Les propositions de plus long terme
- **Page 22** : Les habitudes à changer

Page 23

Discours de clôture de Cécile Duflot, Ministre du Logement et de l'égalité des territoires

Page 29

Deux mois après, l'Alerte rouge a porté ses fruits

Discours d'ouverture de Claude Bartolone, Président de l'Assemblée nationale

Mesdames, messieurs les élus
Mesdames et messieurs les présidents,
Mesdames et messieurs les directeurs généraux,
Mesdames et Messieurs les professionnels du logement et de construction,

Je suis heureux de vous accueillir aujourd'hui à l'hôtel de Lassay. **J'aime que ce lieu soit un lieu de rencontres, de débats et d'échanges entre les acteurs de notre société.** J'aime que s'y déroule un dialogue fécond entre les élus de la représentation nationale et la société civile, entre les techniciens et les politiques, entre les acteurs publics et privés, et qu'on y parle de l'économie réelle autant que d'espérances.

Nous sommes réunis aujourd'hui parce que **l'heure est grave.** La baisse continue de la construction de logements depuis de nombreux mois, et le retard accumulé dans ce domaine, en font **un enjeu particulièrement criant de cette législature.** **Il y a urgence à préserver la cohésion sociale et la vitalité économique de nos territoires.**

Nous constatons ces derniers mois une chute inquiétante des autorisations de construire et des mises en chantier, et les analystes nous prédisent une très mauvaise année pour 2013. **Nous sommes tombés en fin d'année dernière à un niveau de construction historiquement bas, jamais atteint depuis vingt ans.**

Je le rappelle ici, nous avons de grandes ambitions pour la construction : pour répondre aux besoins de nos concitoyens, ce ne sont **pas moins de 2,5 millions de logements qui doivent être construits d'ici la fin de la législature, dont 750.000 logements sociaux.** C'était le 22^e engagement du candidat François Hollande. Donnons-nous les moyens d'atteindre ces objectifs.

Vous êtes les représentants de la chaîne économique du logement : des concepteurs, des constructeurs, des financeurs et des décideurs. Vous portez une responsabilité très importante dans la réussite de cette ambition.

2012 a été une année de transition. Les incertitudes sur l'évolution des outils de soutien à la construction, notamment sur l'investissement locatif, ont pu engendrer un certain flottement. Le contexte économique n'a pas non plus favorisé la solvabilité des ménages, et a pesé sur les établissements de crédit. Nous ne pouvons pas laisser perdurer cette tendance pour 2013, le changement c'est maintenant !

En ce début d'année, de nombreuses réformes sont encore en gestation au gouvernement et au Parlement, et les élections locales qui s'annoncent pèseront certainement sur les projets d'aménagement.

J'ai donc souhaité vous réunir rapidement **pour que nous nous engagions collectivement autour de propositions concrètes.**

Pour relancer la construction, tout ne passe pas par le législatif, nous devons innover aussi dans nos modes de faire, et savoir prendre des risques.

Je compte sur votre participation à tous pour proposer au gouvernement, aux élus locaux, aux parlementaires, à l'ensemble des acteurs économiques du logement, et avant tout aux françaises et aux français qui souffrent de la pénurie de logements, **des solutions de court terme comme de moyen terme.**

Même si nous sommes en période de vœux, ce ne sont pas des vœux que nous devons nous souhaiter, mais des objectifs que nous devons nous fixer. **Il faut que nous réussissions ensemble à inverser la tendance, dès cette année.** Faisons mentir les chiffres en nous retroussant les manches.

Le logement, oserais-je dire **le logement « pour tous », est une priorité**, et je me réjouis du retour en force d'une politique nationale ambitieuse en la matière. Mais ce n'est pas qu'une affaire d'Etat.

C'est au premier chef l'affaire des élus locaux, dont je salue la présence ce matin. **Et c'est également largement l'affaire de toute une communauté:** celle des habitants pour commencer, mais aussi celle des investisseurs, des promoteurs, des entreprises du bâtiment, des maîtres d'oeuvre.

Le logement est un bien de première nécessité. Nous avons la responsabilité de loger nos parents, nos enfants, nos étudiants, nos travailleurs. Et **la construction est aussi un levier de création d'emplois durablement implantés dans nos territoires, et d'insertion professionnelle.** Nous devons résolument trouver les moyens de réduire le chômage en France. Pour cela il faut aider les professions du bâtiment, en facilitant la construction et la rénovation.

On parle depuis plus de dix ans maintenant d'une crise du logement en France. Elle est le fruit de la **double insuffisance de la production de logement et de la solvabilisation des ménages.** Mais elle est également la conséquence de choix économiques et stratégiques qui ne sont pas toujours convergents, et des contraintes budgétaires croissantes des pouvoirs publics. Cette crise ne touche pas de manière identique toutes les régions de France, et cela doit nous conduire à **mieux adapter les solutions que nous préconisons au contexte local.**

Si je vous réunis ce matin, c'est pour que vous confrontiez vos contraintes, et que s'instaure un dialogue constructif entre les uns et les autres, dans un objectif commun, celui de retrouver le chemin de la croissance. Les mesures et propositions que vous ferez lors de la matinée doivent converger vers une finalité : retrouver une dynamique de construction pérenne, qui profite à tous, et notamment aux plus fragiles. La question n'est pas tant combien de logements, mais quels types de logements, et pour quels habitants.

Pour répondre à ce défi, le gouvernement a déjà apporté un certain nombre de réponses durant les six premiers mois de son mandat. La ministre du logement Cécile Duflot a montré toute sa volonté de faire bouger les lignes.

Dès le mois de juillet, le gouvernement a mis en œuvre une première mesure pour freiner l'emballement des prix de location de logements, devenus excessifs dans les grandes métropoles et qui accentuent le mal logement et l'étalement urbain.

Le Parlement a également porté et voté un texte fondateur, celui qui place l'Etat dans son rôle de facilitateur par la mise à disposition du foncier public, et confronte les élus à la difficulté croissante de leurs administrés à se loger décemment, en imposant un nouveau seuil obligatoire de construction de logements locatifs sociaux à 25%. Cette loi a été promulguée aux premiers jours de l'année, et j'y vois un signe précurseur de la mobilisation qui doit tous nous animer en 2013.

Je me félicite également d'avoir vu **le budget du logement sanctuarisé**, alors que d'autres politiques publiques devront supporter des restrictions importantes. De nouvelles sources de financement, à travers la vente de quotas carbone, ont été affectées aux politiques du logement. Et un grand chantier s'annonce pour la rénovation énergétique des bâtiments existants.

Le développement de l'offre de logement social sera facilité grâce aux différentes réformes engagées, et c'est heureux, tant nos concitoyens souffrent de ne pouvoir y accéder (on dénombre 1,7 millions de demandeurs de logement social en France). Mais **il faut aussi s'attaquer au logement privé, locatif et en accession**, au logement dit « intermédiaire » notamment, et vous en êtes les chevilles ouvrières.

Les réformes qui permettront au gouvernement d'atteindre l'objectif fixé par le Président François Hollande de 500 000 nouveaux logements par an passent par **des mesures de natures diverses**. Réforme de l'urbanisme, soutien à l'emploi dans le secteur de la construction, modernisation des jeux d'acteurs et de la gouvernance.. etc. Nombreuses sont les pistes à poursuivre.

Mais ce qui est fondamental, c'est de compléter notre politique de soutien à la demande par une **politique volontariste de l'offre**, un « choc d'offre » comme disent certains, qui réduira la pression sur les prix, et soulagera le pouvoir d'achat des ménages.

Le niveau de prix très élevé atteint en France et la difficulté à construire sont également dus à une réglementation contraignante et à des **actions mal coordonnées en matière de droit de l'urbanisme et de politiques de l'habitat**. C'est l'objet de notre première table ronde.

La mise en place d'une mutualisation des politiques d'urbanisme et de logement dans les grandes agglomérations a montré son efficacité. Elle doit être généralisée. Je pense en particulier à la **situation de la région Ile de France** en la matière, qui doit être débloquée.

L'année 2013 sera celle de la loi de décentralisation et peut-être d'un projet de loi spécifique aux grandes métropoles telles que Paris, Lyon, et Marseille. **La question de la gouvernance du logement** doit absolument y être traitée de manière décisive, avec une autorité unique en charge de programmer les grandes opérations (via un PLH), et de gérer les aides à la pierre. Sans cette réforme structurelle, on ne parviendra pas à inverser les courbes de construction en Ile de France.

Il est temps aussi de **lutter efficacement contre les recours abusifs** qui grèvent considérablement les projets. Jusqu'à 10% d'un parc autorisé peut se trouver bloqué par des procédures contentieuses, qui sont très majoritairement déboutées. Il faut y remédier, en amont, par une concertation plus solide avec les habitants, et en aval grâce à la protection des projets d'intérêt général devant les intérêts particuliers.

Un temps précieux et des sommes considérables sont engloutis dans ces procédures, au détriment des projets et... des habitants.

Le logement est devenu la première dépense des ménages, sa part ne cesse d'augmenter et représente en moyenne plus de 20% du budget, et jusqu'à 35% pour les ménages les plus modestes. Avec la hausse inexorable du prix du carburant, et de l'énergie en général, une offre inadaptée de logements, peu qualitative, peu dense, éloignée des pôles d'emploi, peut conduire à un véritable désastre social. La priorité du gouvernement, et la ministre l'a bien compris, doit donc être de libérer l'offre foncière dans les zones urbaines **pour éviter le « déménagement » des logements vers la périphérie.**

Il faut réinvestir nos centres-villes, faciliter les reconversions, innover, ne pas craindre la densité surtout quand elle est source d'innovativité formelle.

Cécile Duflot nous précisera en fin de matinée comment elle envisage de répondre à ces problématiques à travers le nouveau projet de loi urbanisme et logement, pour lequel vous êtes tous consultés en ce moment.

Les leviers économiques maintenant. Notre deuxième table ronde sera consacrée aux outils et aux acteurs du financement du logement. La réflexion pilotée à l'Assemblée nationale par les députés Thomas Thevenoud et Christian Eckert sur l'affectation des **nouveaux taux de TVA au premier janvier 2014** a pris toute la mesure de ces enjeux, et ils sont tous deux ici pour en témoigner. Les fédérations du bâtiment en ont fait également un cheval de bataille. **Le passage à 10% du taux de TVA sur le logement social et la rénovation aurait des conséquences sérieuses sur l'emploi** que le crédit d'impôt compétitivité ne pourra pas compenser, notamment chez les artisans. L'abaissement de ce taux serait un signal fort pour la relance d'activités qui ne sont pas délocalisables.

Je souhaite que nous trouvions la voie pour y arriver. Je mesure cependant l'équilibre fragile des finances de l'Etat et cette hypothèse nécessite de trouver des compensations sur d'autres produits de consommation, ce qui n'est pas sans conséquences sur le pouvoir d'achat. .

Nous terminerons la matinée sur un débat portant sur l'adéquation entre l'offre et la demande.

Vous l'avez compris, notre séminaire portera surtout sur la construction de logements neufs. Comment développer l'offre, et avec quels moyens financiers ? Une plus forte dynamique profitera au marché en stimulant la demande, si elle permet de détendre les prix dans les territoires les plus tendus. Mais elle doit s'adapter aux besoins, et notamment à ceux des plus démunis.

Cette dynamique profitera aux investisseurs s'ils consentent à s'engager sur le long terme, et s'il leur est donné la clé pour trouver dans le logement un placement performant.

Et surtout, cette dynamique profitera à l'emploi, qui doit être une priorité pour tous. Sans emploi pas de croissance, pas de pouvoir d'achat et pas d'épargne des ménages.

Les nouveaux outils de l'investissement locatif et de l'aide à l'accession sont créés, et ils ont été réformés pour mieux répondre à la demande et constituer des leviers pour contrôler les prix.

Mais ils ne suffisent pas à combler le spectre de l'offre de logement. Dans les grandes villes, le développement de l'offre doit faciliter les parcours résidentiels. Il permet de libérer le parc social pour les personnes qui en ont le plus besoin. Le champ du logement intermédiaire, qui s'adresse aux classes moyennes, aux fonctionnaires, doit être réinvesti, pour éviter qu'une partie de la population ne s'éloigne des centres-villes contre son gré.

Il faut rapidement simplifier les procédures, au moins pour débloquer à court les plus grosses opérations. Les contraintes qui pèsent sur les projets d'aménagement, depuis la réforme des études d'impact, sont très lourdes. On additionne des injonctions contradictoires qui pénalisent les plus grandes opérations et favorisent le diffus.

Enfin, pour réussir, nous avons besoins du soutien de financeurs institutionnels pour mobiliser des actifs immobiliers et les gérer sur le long terme.

Proposer des baux emphytéotiques pour déporter la charge foncière, mettre au profit du logement les obligations d'entreprises, construire des partenariats entre établissements fonciers, gestionnaires de patrimoine immobilier et investisseurs... des solutions existent.

Le gouvernement agit pour garantir la solvabilité des banques et cherche à préserver leur capacité à financer l'économie. Le logement et la construction en général en sont une part importante. Vous disposez de ressources, utilisons-les à bon escient.

C'est une tribune qui vous est offerte aujourd'hui, sachons saisir cette opportunité pour fédérer nos projets, faire converger nos intérêts. Je souhaite que la parole soit libre, et que chacun profite de cette occasion pour montrer qu'il peut faire un pas vers l'autre, au bénéfice du plus grand nombre.

Sur les trois thèmes que j'ai retenus : les droits à construire, le financement, et l'adaptation de l'offre, je vous propose d'entendre les propositions de nos intervenants, l'analyse d'un député sensibilisé sur ces problématiques et d'en débattre ensemble.

Les propositions que vous énoncerez ce matin feront l'objet d'un livret que j'adresserai au gouvernement, elles sont primordiales pour la sauvegarde de notre modèle social. Je compte sur votre engagement, votre sens de l'initiative - et du risque ! – pour proposer les solutions que nos concitoyens attendent. Et nous pourrons mesurer, d'ici à quelques mois, le chemin parcouru vers la mise en œuvre de ces propositions.

UN CONSTAT ALARMANT

Alain Dinin, Président de Nexity a dressé un tableau alarmant de la situation du logement en France.



Alain Dinin, Président de Nexity dressant la situation du logement en France

La question n'est certes pas nouvelle...

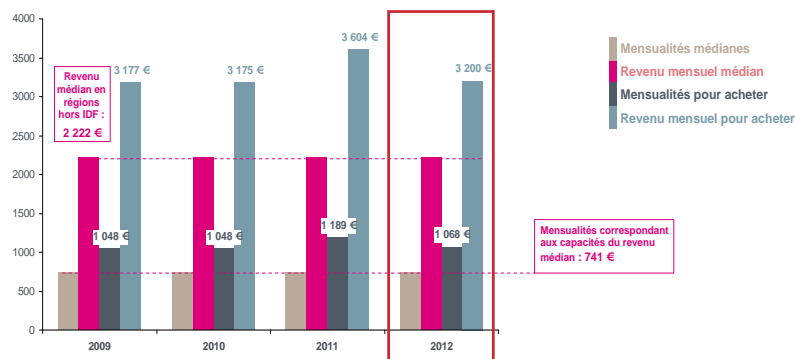
Depuis cette époque, les Pouvoirs publics ont fait de très gros efforts pour redresser la situation et des solutions originales ont été dégagées. Malgré leurs imperfections, malgré leur diversité et leur caractère incomplet, il faut quand même reconnaître qu'elles ont permis de parcourir une partie appréciable du chemin qui nous mène vers la satisfaction des besoins en logement. Certes, il reste beaucoup à faire : nous n'en sommes pas encore aux quelque 500.000 logements nouveaux par an reconnus indispensables sans parler des 200.000 logements anciens qui doivent être tous les ans maintenus en bon état d'habitabilité, ni des très importants besoins nés de la nécessité d'assurer la fluidité du marché immobilier.

Source : Extrait du Journal interne des Caisses d'Epargne (1968)

Le premier constat est l'urgence de retrouver une adéquation entre l'offre et la demande, qui ne pourra se résoudre qu'en construisant des logements neufs, les réhabilitations n'étant plus suffisantes : *« Si on veut accueillir de la population, il faut réhabiliter, mais il faut aussi permettre à cette population de trouver un logement neuf (...) car lorsqu'il n'y a pas assez d'offres et qu'il y a beaucoup de demandes, les prix montent ».*

SOLVABILITÉ DES MÉNAGES FRANÇAIS : 85% DES FRANÇAIS NE PEUVENT PAS ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Simulation pour l'achat par un couple avec 1 enfant d'un T3 BBC de 63 m², avec un taux de TVA à 19,6%, financement sur 25 ans avec apport personnel de 10% soit 204.876 € en régions / 261.765 € en IDF (en moyenne en 2012)



Sources : INSEE / calculs Nexity : avec les taux de crédit en vigueur à chaque date de calcul et sans PTZ

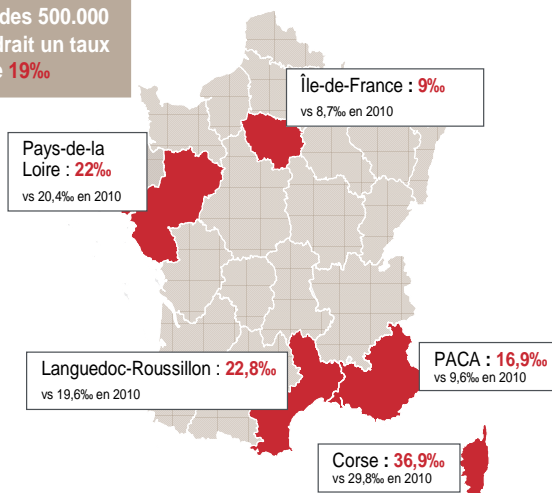
Le second constat est la multiplication des réformes fiscales qui bouscule le rythme de la construction : « *en moyenne, ces cinq dernières années, tous les 15 jours on modifie un texte fiscal, tous les 18 mois on change la loi sur le logement* ».

Le troisième constat est l'importance de garantir un taux de construction élevé autour de 19%⁴ pour répondre à l'injonction des 500 000 logements, or il était de 15% en 2011. Des fortes disparités existent entre les régions avec par exemple un taux de 9% en Ile-de-France.

INSUFFISANCE DU TAUX DE CONSTRUCTION

15‰ en 2011, année record

Pour atteindre l'objectif des 500.000 logements par an, il faudrait un taux de construction de **19‰**



Source : SOeS - Ménages : 2007 source : INSEE

⁴ **Taux de construction** : Nombre total des logements construits rapporté au nombre total des logements existants

Dernier constat, aujourd'hui « 85% de la population française ne peut pas acheter un appartement de 65m² en centre urbain, parce qu'il faudrait qu'ils puissent s'endetter à environ 1068 euros par mois et la moyenne des Français peut s'endetter à 741 euros. Il n'y a donc que 15% des Français qui peuvent accéder à la propriété ». Il est donc nécessaire de faire davantage varier le prix du foncier et de développer une offre locative privée diversifiée.

Les principaux chiffres

- **Depuis 20 ans, un million de logements aurait dû être construit**
- **Entre 2007 et 2009, le nombre de logements construits a diminué de 33%**
- **Entre 2011 et 2012, les ventes de logements neufs par les promoteurs ont chuté de 28%**
- **En 2012, 1,7 million de demandes en attente de logements sociaux ont été enregistrées.**
- **Pour combler ce retard et répondre à une demande croissante, il faudra construire 2 500 000 logements en 5 ans, dont 750 000 logements sociaux.**

Une situation d'urgence qui empirera à l'avenir si rien n'est fait :

Trois facteurs vont aggraver l'urgence du manque de logements :

1. **L'augmentation de l'espérance de vie** : en 2060, un quart de la population aura plus de 65 ans
2. **L'urbanisation** : en 2030, 90% de la population sera répartie en 35 agglomérations
3. **L'évolution des modes de vie** : avec les divorces et les décohabitations⁵ la demande en logement va continuellement augmenter

Il faut désormais agir.

⁵ Décohabitation : phénomène de séparation des domiciles des différentes générations d'une même famille

LES TERMES DU DEBAT

La matinée a pris la forme d'une audition, enrichie d'un débat entre spécialistes structuré autour de trois thèmes :

1. Faut-il réformer le droit de l'urbanisme pour relancer la construction ?
2. Quelle fiscalité incitative, quels produits financiers pour le logement ?
3. Quels logements pour quels habitants ?

Nous avons choisi de tirer quelques extraits significatifs de ces échanges. La Présidence de l'Assemblée nationale tient à la disposition de chacun les actes intégraux de la matinée.

L'urbanisme et le logement : faciliter la construction

Trois grandes questions sous-tendent ce débat : le poids des normes, l'enjeu de la gouvernance et enfin les conditions d'une politique de l'offre.



De gauche à droite : Yves LAFFOUCRIERE, François BERTIERE, Dominique LEFEBVRE, Béatrice MARIOLLE, Audrey LINKENHELD



De gauche à droite : Dominique LEFEBVRE, Béatrice MARIOLLE, Audrey LINKENHELD

Des normes contraignantes qui favorisent des recours abusifs

« *Quand on fait de l'aménagement, c'est compliqué avec les contraintes qui sont les nôtres, sur la trame verte et bleue, les compensations écologiques, les compensations agricoles, qui sont légitimes, je ne conteste d'aucune façon. Mais il faut avoir à l'esprit que cela renchérit le foncier et augmente les difficultés à produire du logement* » Claude BERTOLINO, directrice de l'établissement public foncier des Yvelines

« *Les documents d'urbanisme ne sont pas à la portée de tous, ils ne sont pas assez compréhensibles. Il faut vraiment illustrer et énoncer très clairement les choses* » Béatrice MARIOLLE, agence Brès et Mariolle

« *La question maintenant c'est : comment fait-on pour aller plus vite ? (...) Le premier sujet est celui des recours, largement évoqué. Nous avons aujourd'hui près de 2 900 logements dont les permis de construire sont obtenus, qui pourraient commencer tout de suite et que je ne peux pas commencer parce que j'ai des recours ; ils sont bloqués. Au niveau de la Fédération, c'est de l'ordre de 25 000 (...). Avec ces recours, le problème qu'on a, c'est le problème du temps* » François BERTIERE, PDG Bouygues Immobilier

« *Sur les aspects réglementaires, il faut une simplification, desserrer un certain nombre de contraintes réglementaires - j'ai des exemples extraordinaires en Ile-de-France de terrains magnifiquement placés, totalement disponibles au bord de la Seine, à 15 minutes de la Gare de Lyon et qui ne sont pas urbanisables, parce qu'il y a un PPRI depuis quelques années qui complique l'aménagement. Je pense qu'il faut vraiment desserrer les contraintes* » Yves LAFFOUCRIERE, directeur général I3F

Une meilleure gouvernance

« Il y a une vraie priorité, qui ne relève pas d'un dispositif législatif, mais simplement d'**une organisation, d'une meilleure gouvernance** » Yves LAFFOUCRIERE, directeur général I3F

« Il faut un accompagnement favorable dans les collectivités locales et un niveau de décision adéquat, probablement **une échelle de mutualisation politique** des sujets qui permet de faire face au double obstacle, à la fois de l'opposition locale et des freins politiques. Il faudra un jour, non pas nier ces problèmes, mais les mettre à **l'échelle de responsabilités de mutualisation** qui est la bonne » Dominique LEFEBVRE, député du Val d'Oise, président de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

« La question de la **concertation à l'échelle architecturale, à l'échelle urbaine et à l'échelle territoriale** est centrale. On gagne énormément de temps dans la mise en œuvre, parce qu'on a des territoires qui sont beaucoup plus lisibles, énoncés, concertés, et finalement, les gens se sentent également un peu impliqués dans ce processus » Béatrice MARIOLLE, agence Brès et Mariolle

« **La question de la gouvernance est centrale.** Dans les auditions qu'on a menées, il ne nous a pas échappé qu'il ne suffirait pas d'édicter une nouvelle loi, mais qu'il faudrait aussi que les consignes soient claires, aussi bien du côté des ministères « vendeurs » que de ceux qui en évaluent le prix » Audrey LINKENHELD, députée du Nord

Une politique de l'offre

« Cela fait 30 ans qu'on a des politiques publiques d'aide au soutien de la demande, **le sujet principal c'est un problème d'offre. Et l'offre c'est l'offre du foncier constructible** ». François BERTIERE, président de Bouygues Immobilier

« On demande **de la visibilité et des règles au moins pérennes pour le temps d'un mandat de 5 ans.** A partir de là, nous ferons tous du bon travail, aussi bien les privés, le logement intermédiaire, que l'ensemble des organismes HLM » Jean-Louis DUMONT, député de la Meuse et président de l'USH

Le financement du logement : renouer avec les investisseurs institutionnels

Trois enjeux sont ressortis du deuxième temps du débat : la question des incitations fiscales et du rendement de l'investissement des produits financiers, la construction d'une chaîne d'acteurs et l'enjeu du taux de la TVA.

Les incitations fiscales et le rendement de l'investissement des produits financiers

*« Pour développer le logement intermédiaire, on n'échappe pas à revoir le mécanisme fiscal. Si nous voulons des logements intermédiaires, il faut que les gens aient intérêt à y aller (...). Ce que nous suggérons ce sont des mesures en matière de TVA et d'impôt foncier qui auront un impact en termes de **taux de rendement pour les investisseurs** (...). Si l'on mettait en place des **sociétés spécialisées dans l'investissement locatif intermédiaire**, avec des professionnels pour cela, qui peuvent offrir aux investisseurs privés, institutionnels, le même régime que l'assurance-vie, nous pourrions réellement construire des dizaines de milliers de logements immédiatement »* Alain TARAVELLA, président d'ALTAREA Cogédim

*« Nous sommes demandeurs d'investir dans le logement, dans le résidentiel, notamment le **résidentiel intermédiaire**. Le résidentiel présente la caractéristique d'avoir des portefeuilles très diversifiés et donc d'avoir un risque de vacance très limité, **c'est donc une classe d'actifs qui structurellement nous intéresse** »* Jérôme GRIVET, directeur Général de PREDICA (crédit agricole assurances)

[À propos du logement indigne]

*« Il faut imaginer **un avantage fiscal spécifique** qui pourrait être attribué, immeuble par immeuble, plutôt que zone par zone : une personne ou un groupement qui s'engage à réhabiliter tel immeuble pourrait bénéficier d'une exonération de différentes taxes ou d'avantages fiscaux »* Mathieu HANOTIN, député de la Seine-Saint-Denis

La chaîne d'acteurs

*« On voit comment la confiance des opérateurs locaux, investisseurs institutionnels, organismes HLM, collectivités et d'autres partenaires, peut permettre de produire des **choses intéressantes** (...). On peut travailler avec les promoteurs privés. C'est intéressant que les promoteurs puissent venir vers nous aussi pour pouvoir acquérir du foncier »* Patrice TILLET, directeur général d'Alliade Habitat (ESH)

*« Il faut s'intéresser aux **« bords »**, impliquer les gens et ne pas simplement les concerter. L'exemple de la ville de Versailles est très intéressant avec l'initiative d'un EHPAD à laquelle sont impliqués une coopérative multi collègues, multi partenaires, multi parties prenantes de la collectivité locale, des opérateurs, des résidents et des financiers. C'est cela **l'effet de bord** »* Jean-Louis BANCEL, président du groupe Crédit coopératif

L'enjeu du taux de la TVA

« Pour le taux réduit de TVA, au titre de l'union sociale pour l'habitat, j'indique que notre mouvement exige **un taux réduit pour le logement** » Jean-Louis DUMONT, député de la Meuse et président de l'USH



De gauche à droite : André YCHE, Jean-Yves MANO, Mathieu HANOTIN, Jean-Louis DUMONT

« **Le taux à 5% doit s'appliquer aux produits de première nécessité, donc l'alimentaire, les médicaments, les abonnements électricité et gaz, c'est acquis. Le logement social est un bien de première nécessité, donc je le mets en numéro 1** » Thomas THEVENOUD, député de la Saône et Loire

Le cas du Grand Lyon

« Sur l'agglomération lyonnaise, il y a des secteurs de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme : un promoteur n'obtiendra son permis de construire que s'il démontre qu'il y a un bailleur social qui acquiert 20% du programme. Il a fallu un an pour qu'on s'entende avec les promoteurs et c'est désormais un sujet « détendu ». On a des relations privilégiées avec l'ensemble des opérateurs, c'est donc possible. On arrive à faire des choses assez remarquables sur le Grand Lyon, avec 3500 à 400 logements programmés chaque année **grâce à la synergie de tous les acteurs** »

Patrice TILLET, directeur général d'Alliade Habitat (ESH)

Les ménages et le logement : adapter l'offre à la demande

Il ressort des échanges sur ce thème les trois enjeux suivants : l'adéquation entre l'offre et la demande, le retour de la confiance et l'encouragement à une plus grande flexibilité et plus d'innovation.



De gauche à droite : André YCHE, Jean-Yves MANO, Claude BERTOLINO, Mathieu HANOTIN, Jean-Louis DUMONT

Adéquation offre / demande

« Il faut être conscient qu'il y a une insuffisance d'offres pour la question du logement des étudiants, mais surtout, des jeunes travailleurs. Aujourd'hui c'est un sujet crucial pour le secteur, il faudra se poser la question de l'évolution des structures qui ne sont, pour l'essentiel, que des structures publiques ou parapubliques, de portage, et il faudra faire bouger les choses » Jean-Louis BANCEL, président du groupe Crédit coopératif

« Nous devons réfléchir à ce que signifie l'élaboration d'une offre sur mesure, adaptée aux besoins spécifiques de chacun qui peuvent être des besoins un termes de statut d'occupation, en termes de mobilité ou en termes d'aptitude à supporter un effort consistant » André YCHE, Président de la SNI

Le retour de la confiance

« La notion qui me paraît être la notion-clé, c'est la notion de confiance, de la part des investisseurs institutionnels pour revenir effectivement dans ce secteur du logement intermédiaire, et confiance aussi des particuliers pour se lancer dans leur propre projet (...). La confiance pour les institutionnels, c'est assez largement la stabilité des règles et l'aptitude à réaliser une certaine conjonction d'intérêts entre des investisseurs longs et des investisseurs qui peuvent être un peu plus courts » André YCHE, Président de la SNI

« Il y a le risque que cette loi soit victime de ce que l'on pourrait appeler le syndrome SRU. J'ai le souvenir d'un temps législatif passionnant, mais pendant ce temps-là, il ne se passait pas grand-chose. Je ne voudrais pas que nous soyons dans la même situation de bilan dans quelques années (...). Ne pensons pas qu'avec quelque chose de fondateur, on va régler les problèmes qui sont immédiatement devant nous. On a des urgences sur lesquelles il faut se concentrer. **Et l'Etat doit être là pour ça.** Le Parlement doit pouvoir être saisi, parce que sinon, on n'y arrivera pas » François BROTTES, président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, député de l'Isère

L'encouragement à une plus grande flexibilité et plus d'innovation

« Au début de l'année, nous avons constaté une baisse significative du rythme des ventes. La solution que nous avons mise en avant consiste à dire : tous les accédants, dans la gamme intermédiaire ou dans la gamme sociale, nous leur garantissons, pour une durée de 8 ans, **la réversibilité de leur choix patrimonial, c'est-à-dire la réversibilité de l'opération de l'accession** » André YCHE, Président de la SNI

« **Il faut changer la donne et oser des choses nouvelles pour bousculer le marché de l'immobilier (...).** Les gens ne peuvent plus accéder à la propriété, le moment est venu de **bousculer les choses en matière de tradition d'accession à la propriété.** Peut-être que la notion de bail emphytéotique et donc de séparer l'acquisition des murs et du terrain, et de louer le terrain, se pose (...). Notamment en réduisant la part foncière dans la constitution du prix, pour élargir le champ de rotation, du parcours résidentiel et **mettre de la fluidité dans le marché.** Un bail avec des propriétés transmissibles, cessibles au cours des 99 ans, avec des clauses semi spéculatives » Jean-Yves MANO, adjoint au Maire de Paris, président de Paris Habitat

« Il faut avoir une réflexion sur les logements insalubres et trouver des solutions. Peut-être **par le biais du développement d'hébergements mobiles** dans toutes les communes qui pourraient être, si cela est décrété d'intérêt national, sous l'autorité des préfets qu'imposeraient un nombre d'hébergements mobiles dans chacune des communes de zones tendues. C'est quelque chose que l'on peut faire rapidement et qui peut être mis en place dans l'ensemble des communes en un an » Mathieu HANOTIN, député de la Seine-Saint-Denis

LES 15 PROPOSITIONS

Le débat a permis de faire émerger 15 propositions pour relancer la construction.

LES PROPOSITIONS DE COURT TERME

- 1. Accélérer la mise à disposition des terrains publics au profit de la construction de logements.** Cette mesure devra notamment s'appliquer en zone urbaine pour éviter le déménagement des logements vers la périphérie en vue de relâcher la pression sur les prix.
- 2. Recourir à des mesures d'exception pour mieux gérer l'encombrement dans les tribunaux et le blocage des projets par les recours contre les permis de construire.** Il y aurait selon les promoteurs aujourd'hui 25 000 logements dont les autorisations sont en attente de jugement.
- 3. Relancer l'investissement locatif dans les zones tendues grâce au nouveau dispositif Duflot, et évaluer l'impact d'un dispositif exceptionnel de ce type pour les investisseurs institutionnels.**
- 4. Rapprocher les investisseurs institutionnels des opérateurs fonciers et engager la construction de plusieurs dizaines de milliers de logements intermédiaires aux meilleurs rendements.**
- 5. Développer les pratiques innovantes comme l'usufruit locatif social et les baux emphytéotiques dans les territoires où le coût du foncier est très élevé et la demande très forte.**
- 6. Mettre en place une TVA réduite en 2014 sur tout ou partie des champs d'activité de la construction.** Le logement social, en temps que bien de première nécessité devrait bénéficier en priorité d'une TVA à 5%.



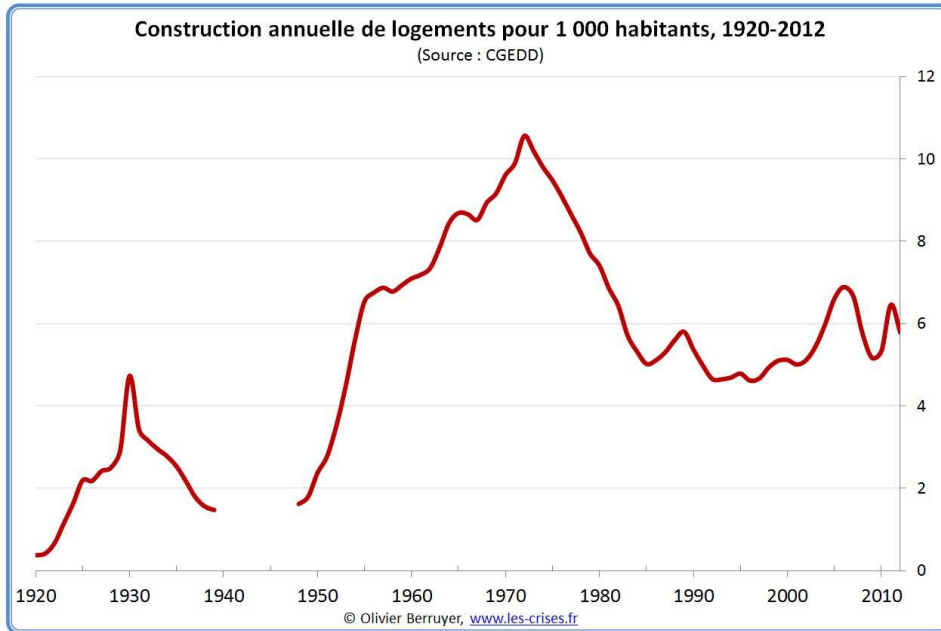
LES PROPOSITIONS DE PLUS LONG TERME

7. **Simplifier les règles de gouvernance du logement.** A l'avenir il faudra mutualiser les politiques d'urbanisme et de logement dans les grandes agglomérations.
8. **Rendre les documents d'urbanisme plus compréhensibles** (dessins, plans, etc.) et **mettre en cohérence les contraintes normatives** (normes environnementales, contrainte générale d'accessibilité) et les procédures d'études préalables.
9. **Favoriser la mise à disposition du foncier constructible.**
10. **Développer des mécanismes de régulation des prix au niveau local**
11. **Activer l'ensemble des leviers de construction** en favorisant la construction économe, tout en évitant le dogme de la non artificialisation des sols. (40% de la croissance démographique s'opère en zones périurbaines et rurales).
12. **Renforcer la concertation** et l'implication des habitants dans la mise en œuvre des projets en amont.



LES HABITUDES A CHANGER

13. Promouvoir **une politique de l'offre** pour le logement, en incitant à la construction plutôt qu'en stimulant la demande.



Evolution de la construction annuelle de logements pour 1000 habitants

14. Améliorer les **synergies entre acteurs publics et privés**.

15. **Faire converger les intérêts des investisseurs institutionnels et des promoteurs** en travaillant sur le rendement des placements en actifs immobiliers.

Discours de clôture de Cécile Duflot, Ministre du Logement et de l'égalité des territoires*



Cécile Duflot, Ministre du Logement et de l'égalité des territoires, clôturant le colloque

Monsieur le Président,
Messieurs et Mesdames les présidents,
Mesdames et Messieurs les parlementaires.

Quand on est Ministre en charge du logement et de l'urbanisme, on a une alternative assez compliquée à gérer, le Président Brottes l'a dit avec justesse, **c'est le syndrome de la loi SRU**.

Loi extrêmement intéressante, dont on voit d'ailleurs qu'elle avait été bien travaillée, puisque la loi que j'ai eu le plaisir de présenter, que vous avez eu la joie de voter, était un rehaussement de la loi SRU. Elle a bien démontré 10 ans après que sa structure était solide et stable et qu'il ne nécessitait pas de la remettre en cause sur ce volet qui est le pourcentage de logements locatifs sociaux. Mais il est vrai, et tous les témoignages font foi, que, simultanément, au moment de son élaboration, l'effondrement des chiffres de construction de logements, et en particulier de logements locatifs sociaux, ont été dévastateurs.

Depuis ma prise de fonction, je suis absolument convaincue qu'il faut gérer ces deux sujets. Parce qu'à l'inverse, n'être que dans l'agitation, l'enchaînement des mesures ponctuelles et la réponse à l'urgence, est finalement assez préjudiciable. Je donnerais volontiers, sans polémique, des éléments de bilan de la mandature précédente, où des dispositifs fiscaux ont été portés assez rapidement avec des effets pervers qu'on a voulu corriger. Mais en les corrigeant, on donnait brutalement des coups de frein là où on devait donner des coups d'accélérateur.

* *Seul le prononcé fait foi. Ce discours ayant été prononcé sans note, il a été légèrement remanié pour sa publication écrite.*

Je pense notamment à un dispositif en matière d'urbanisme qui était l'augmentation automatique, sauf opposition du conseil municipal, de la constructibilité de 30 %. On se disait : il faut absolument construire et construire plus. Donc on a augmenté la constructibilité. Pourquoi pas ? En raisonnant de manière froide. Mais qu'est-ce qui s'est passé ? L'effet collatéral, c'est que tous les propriétaires qui étaient en cours de cession de leurs biens ont dit : « Ah, formidable ! Mon terrain vaut 30 % de plus ». Et hop ! Tout s'est arrêté. Alors même que la question de la rente foncière était déjà une question importante. **Donc je pense qu'il faut absolument prendre ces deux dossiers de front, le court terme et le long terme : c'est-à-dire s'attaquer à un certain nombre de réformes de structure.**

Vous avez pointé la question des recours abusifs. Pour répondre à cette question, il faut évidemment un dispositif législatif. Mon prédécesseur avait annoncé pour la fin mars 2012, un décret pour limiter les recours abusifs. Ce décret n'est pas paru parce qu'il était impubliable pour la bonne et simple raison qu'il faut des modifications législatives qui ne sont pas simples. Nous touchons à la constitutionnalité du droit à ester en justice qui est extrêmement protégé. Donc la question est très compliquée et en même temps, la réalité est très sensible. C'est-à-dire qu'il y a des recours - et je sais que vous l'avez évoqué - parfaitement mafieux, des gens qui sont quasiment au bord de l'organisation entrepreneuriale en matière de recours sur les permis de construire.

Et c'est parfaitement inacceptable. **Et c'est pour ça que sur cette question-là, il faut que le travail législatif en amont soit très solide.** Nous avons de nombreux échanges avec le Conseil d'État pour aboutir à un dispositif qui sera efficace. C'est un élément d'illustration. Donc il faut mener ces deux chantiers de front. Je suis très heureuse, Monsieur le Président que vous ayez organisé cette matinée parce que je crois qu'il faut - en tout cas c'est ce que je souhaite s'attaquer à l'urgence et préparer simultanément les réformes de structures, qui nous permettront d'être dans une situation différente.

Et, je le dis avec tranquillité, que personne n'espère que des dispositifs financièrement plus incitatifs apparaîtront dans 6 mois et qu'ils justifieraient l'attentisme aujourd'hui, parce que nous nous sentirions acculés. Ça n'arrivera pas. Je l'ai dit dès ma prise de fonction : je souhaite, fondamentalement, donner une lisibilité durable aux opérateurs parce que je pense qu'en matière de construction, le meilleur cadre que peut offrir la puissance publique, c'est un cadre lisible et durable, y compris en matière de normes. Et le travail de la loi Duflot sera, un travail en matière d'urbanisme, de clarification. Il n'est pas à l'ordre du jour d'inventer de nouvelles normes. Mais au contraire, **de clarifier les règles d'urbanisme, de mieux articuler les différents niveaux de schémas, de fusionner dans les grandes intercommunalités, les schémas de déplacements d'habitat et les PLU.** J'entends bien le débat sur le bon périmètre. C'est une discussion intéressante que nous avons. En même temps, la situation actuelle ne montre pas une capacité à dégager des solutions plus intéressantes qu'une intercommunalisation de ces questions. Et je crois qu'un travail sur le foncier, sur la réutilisation du foncier existant, est un travail assez décisif.

Je voudrais, à cet instant, évoquer, non seulement le travail des EPF en Ile-de-France, mais le travail qu'a fait l'observatoire du foncier en Ile-de-France. C'est absolument édifiant ! C'est-à-dire que le foncier existe. Tout le monde dit : « un des problèmes, c'est le foncier ». Le foncier existe. Il n'est pas mobilisé pour plusieurs raisons, mais il existe. **C'est-à-dire que nous ne sommes pas dans une situation sans solutions. Nous sommes dans une situation difficile face à laquelle il faut trouver des solutions.** Et il faut à la fois que ces solutions répondent à des nécessités de construction, à la préservation du système productif dans le secteur, qui est le système de la construction qu'il est absolument décisif de préserver.

Je le dis ! Il est beaucoup plus difficile de remonter une pente après une grande crise que de trouver les moyens, pas seulement de faire le gros dos, mais de serrer les dents un peu collectivement ; et notamment parce que **le logement social doit jouer son rôle traditionnel contra-cyclique dans cette période**. Et je le redis devant Monsieur le Président, il le sait : **l'objectif de 150 000 logements sociaux est un objectif que nous avons financé**. Je ne reparlerai pas du débat sur la TVA. Je crois qu'ici chacune et chacun connaît parfaitement les tenants et les aboutissants de cette histoire. Il nous faudra effectivement trouver une solution pour que ces opérations soient financables, mais elles devront être mises en œuvre. Et nous ferons un point mensuel sur l'avancée de ce chantier tout comme un point très régulier prévu avec les préfets de région sur la question du foncier public. Je sais que beaucoup de gens étaient inquiets sur ce dossier-là. Et je voudrais vous dire les choses avec franchise.

Je remercie Monsieur le Président d'avoir indiqué qu'effectivement, un piège avait été tendu à la Ministre que je suis sur le foncier public. Mais cela a permis finalement d'identifier très vite les difficultés auxquelles nous devons faire face aujourd'hui. Ça a été très formateur finalement, donc très positif puisque la loi a donc été publiée au journal officiel samedi dernier.

Je tiens quand même à dire qu'entre une validation par le Conseil constitutionnel le jeudi, une promulgation le vendredi, une publication au JO le samedi, vous pouvez voir, comme un élément de test, **la détermination du gouvernement et du Président de la République à la mise en œuvre de cette loi**.

Et donc, nous ferons un point très régulier avec les préfets de région, qui sont mandatés de manière extrêmement précise sur la cession des parcelles déjà utilisées. Les décrets sont en cours de rédaction et de finalisation, je pense que les choses vont aller très vite. Et je vérifierai très régulièrement, pour répondre à ce que vous dites, aux opérations qui seront engagées dans le cadre de l'application de cette loi. Donc l'idée est bien d'avoir une avance permanente des questions d'urgence et des questions structurelles. C'est pourquoi cette loi a été votée plus tôt.

De la même manière, **je veux parler de la question des recours abusifs, où là, ma détermination est très grande, nous lèverons au maximum les difficultés juridiques**, nous irons très vite. Je voudrais simplement dire sur la situation actuelle, qui nous permet d'être lucides sur la réalité qu'une des difficultés, c'est moins le nombre des recours que la durée de leur traitement. Nous avons un grand problème sur la durée de traitements de recours. Puisque nous sommes entre nous, il est quand même obligatoire de se dire que, dans certains tribunaux administratifs, l'augmentation du nombre, en plus des moyens limités, provoque, par voie de conséquence, des délais qui s'allongent.

Donc je pense que nous devons travailler - **parce que nous ne supprimerons pas tous les recours**, ne soyons pas naïfs -, **nous devons travailler sur des questions de délai** ce qui permet aussi aux opérateurs de se projeter en sachant qu'il y a un délai qui n'est pas un délai estimatif, mais un délai réaliste. De la même manière que pour l'instruction d'un permis, le délai existe, pour le traitement d'un recours, il semble assez naturel d'imaginer que ce délai puisse aussi exister et que cela permettra aux uns et aux autres de se projeter.

Mais de la même manière, je souhaite pour cette question - et ce sera le cas aussi pour la concertation - que nous travaillions sur ce qui se fait dans d'autres pays européens : c'est-à-dire **une concertation formalisée en amont**. Que signifie une concertation formalisée en amont ? C'est autre chose que planter un panneau et donner l'adresse à laquelle on peut consulter le dossier de permis de construire. C'est prendre la peine, y compris pour les constructeurs, d'aller rencontrer les voisins.

Parce qu'il existe des recours abusifs mafieux, mais il existe, et ceux-là, nous ne pourrons jamais les éviter, car c'est le droit constitutionnel d'ester à agir, des recours qu'on peut trouver exagérés, mais qui sont légitimes. Et je pense qu'une grande partie de ces recours peut être supprimée en amont par un renforcement des obligations de concertation.

Je le dis pour l'avoir vécu quand j'étais maire adjointe à l'urbanisme : il suffit parfois, simplement, de mettre deux protagonistes autour de la table et d'avoir une discussion sur la forme du pignon, et puis simplement une question de respect, de pouvoir faire autre chose que simplement prévenir indirectement les voisins, d'assumer le fait que le PLU le permet, qu'il va y avoir un immeuble de R+2 à côté d'une maison, que ce n'est pas très agréable, que ça peut être surprenant, mais que c'est anticipé, que c'est discuté, que c'est expliqué. Et je pense qu'il faut qu'on travaille sur ces deux dimensions qui nous permettront aussi d'aller effectivement plus vite.

Je voudrais dire un mot sur les règles en matière de non artificialisation des sols et répondre au Président Brottes qui a parlé des zones humides. Lors du congrès de l'AMF, des maires d'une commune de la baie de Saint-Tropez avaient parlé des cistudes, qui sont des tortues protégées. Je pense que l'idée n'est absolument pas de rajouter des couches de normes compliquées.

Mais en même temps, de pouvoir anticiper l'ensemble de ces aspects. C'est pour ça d'ailleurs que je parle de clarification et que toutes les règles qui pèsent sur les terrains, que c'est aussi tout le sens de PLU intercommunaux, soit connues à l'avance, et qu'en l'occurrence, l'opération de ce maire a pu être construite après la réalisation d'un grillage enfoncé de 50 cm dans le sol autour de son terrain. Donc **il y a beaucoup de sujets qui cristallisent énormément d'agacements, alors que s'ils sont traités en amont, peuvent être bien simplifiés**. Et je pense qu'il faut qu'on soit aussi très clairs sur l'anticipation des permis de construire pour rendre la constructibilité beaucoup plus aisée.

Je reviens sur le foncier. La question a été posée de la même manière que celle de l'encadrement des loyers sur l'encadrement du foncier parce **qu'une des difficultés, c'est l'envolée de la rente foncière qui hypothèque certaines opérations** alors même que cette augmentation du prix du foncier est le résultat d'investissements publics très significatifs et que ces investissements publics très significatifs bloquent la réalisation d'un certain nombre de projets parce qu'ils ont renchéri le coût du foncier. Donc il faut qu'on réfléchisse à cette question. Un des moyens les plus utiles, c'est le rôle des EPF de périmètres régionaux et des EPF locaux. Il faut que l'articulation entre les deux soit bien pensée et surtout finir la carte de couverture de ces EPF, peut-être élargir leurs compétences, leur donner une vision plus prospective.

Je pense vraiment que la question de la maîtrise foncière et de la maîtrise du foncier qu'on peut réutiliser, réemployer, notamment dans les zones denses, est un sujet absolument central. Je le dis, notamment, pour ce qui est des bourgs dans les zones rurales voire dans les villes moyennes. Nous sommes en train de commencer à devoir faire face à une paupérisation et à une dévitalisation des centres semi-anciens de certaines villes moyennes qui commence à être inquiétante. C'est-à-dire que la vacance augmente, les bâtiments sont moins entretenus alors même que sont construits des logements, des maisons en périphérie de ces zones. Donc il faut vraiment qu'on travaille sur cette question. Aussi, il faut réfléchir à la possibilité de fusionner deux constructions pour les transformer, pour faire en sorte qu'elles soient adaptées aux besoins de logements actuels. Mais il y a un vrai sujet sur les centres-bourgs et les centres anciens ou semi-anciens des villes moyennes. J'en ai parlé avec l'association des villes moyennes ; les services de l'État sont sensibilisés à cette question ; il faut que nous y travaillions.

C'est bien évidemment en **lien avec la question de l'artificialisation des sols**. Des engagements avaient été pris au moment du Grenelle, la situation depuis 5 ans est une dégradation, une accélération de l'artificialisation des zones naturelles ou des zones agricoles. La sensibilité du milieu agricole sur cette question est très forte et je pense, en revanche, que répondre à cette question permet de trouver les bons outils pour favoriser la densité et pour favoriser la mutation du foncier sur les zones déjà artificialisées. Je pense vraiment que l'enjeu est décisif et que c'est un enjeu qui sera travaillé dans le cadre de la concertation sur ce projet de loi avec les professionnels et avec les parlementaires.

Deux points encore qui sont importants. La question de l'immobilier et du logement privé diffus pour lequel on peut travailler sur une gestion conventionnée. Ce n'est pas une attaque quelconque de dire que la culture du monde HLM en France est une culture de gestion de bâtiments entiers, qui n'est pas du tout une culture de gestion du diffus et en particulier, pas de gestion du diffus dont les propriétaires seraient des propriétaires privés. Alors qu'avec 2,5 millions de logements vacants en France, cette question doit nous interpeller.

Nous avons mis en place des dispositifs coercitifs avec le vote par l'Assemblée Nationale et le Sénat dans le cadre du PLFR de l'augmentation de la taxe sur le logement vacant, et le raccourcissement du délai de 2 à 1 an de vacance pour que la taxe s'applique. Mais je pense que cela ne suffit pas. **Il faut que nous trouvions des dispositifs efficaces, des dispositifs incitatifs pour que les propriétaires qui n'ont envie, en aucune manière, de se préoccuper de la gestion de leurs biens, puissent le confier à un opérateur** qui les loue dans un cadre conventionné pour une durée qui peut être une durée même assez longue pour qu'il ait intérêt à cet investissement, et pour remettre du logement social, y compris dans les zones qui n'en connaissent que peu. Je pense en particulier à un certain nombre de communes qui sont concernées par l'augmentation du seuil de la loi SRU et qui ont besoin qu'une partie du parc mute vers du logement conventionné. Je pense que ce sujet doit être un sujet sur lequel nous allons travailler avec l'USH.

Dernier point sur le rôle de la défiscalisation. Il me paraît tout à fait logique, dans une période telle que nous la connaissons, de faire appel à l'ensemble des outils. Et l'outil de la défiscalisation en fait partie. C'est pourquoi, **il faut favoriser le fait qu'une partie de l'épargne privée aille en direction de l'investissement locatif, sous réserve que cette aide d'État, qui est une aide de la collectivité publique, ait une contrepartie sociale** en termes de montant loyer, et en matière de niveau de ressources des personnes qui sont accueillies dans ces logements. Dans ce cadre-là, il y a une logique aux dispositifs fiscaux.

La question qui commence à devenir brûlante, c'est celle des investisseurs institutionnels.

Tout le monde a fait le bilan d'un problème, à la fois en termes de parc et de parcours locatifs : la baisse très importante, depuis les années 80, du parc des investisseurs institutionnels qui avaient des immeubles avec des loyers à tarifs intermédiaires entre le parc social et le parc privé traditionnel. Cette question est au centre des débats. J'entends bien que les investisseurs institutionnels ont la volonté de pouvoir trouver un certain nombre de dispositifs incitatifs pour améliorer la rentabilité, la sécurisation de ces opérations. Cela ne peut pas aller au-delà du raisonnable. Donc tout le monde doit se préparer à trouver un terrain d'entente qui soit réellement raisonnable dans un monde où la rentabilité de l'immobilier résidentiel, au vu du paysage en matière de placement quel qu'il soit, est une forme de sécurisation et de durabilité qui n'est pas inutile pour ces investisseurs. Donc la discussion est ouverte. Elle devra se clore assez rapidement. Mais la volonté politique du gouvernement d'aboutir sur ce dossier est forte.

Dernier élément qui me semble important, c'est la question du prix du marché, et d'une thrombose à un niveau élevé parce qu'une des conséquences de l'augmentation de la rente foncière et puis d'un certain nombre de dispositifs qui ont sans doute été mal dimensionnés, c'est que nous sommes dans une situation où, **malgré des taux d'intérêt historiquement bas et un changement peu important du niveau des ressources des ménages, il y a un effondrement de la cession et de l'achat d'immobiliers.** Ceci est lié à deux phénomènes. D'une part, un niveau de prix qui se maintient de manière très élevée et, d'autre part, une forme de crainte de la part des ménages dans une situation de crise importante qui, pour un investissement aussi important et d'aussi longue durée, est un frein très significatif. Donc il faut absolument que le paysage apparaisse dégagé. Je rejoins ce qu'a dit le Président Brottes, mais il faut aussi faire en sorte que nous ne continuons pas à entretenir artificiellement une hausse des prix.

Et je ne partage pas l'avis de ceux qui croient qu'il faut à un moment ou à un autre une purge des prix de l'immobilier. Je l'ai dit sur le système productif, c'est potentiellement dangereux et risqué, qu'il nous faut donc avoir une démarche maîtrisée, et que cette démarche maîtrisée passe par la volonté de soutenir la construction de logements neufs de façon significative.

Donc, il est bien dans notre état d'esprit de nous dire : ces deux questions, la question de l'urgence, c'est une réponse déterminée à la situation actuelle, tout autant que la réponse structurelle. C'est en menant ces deux chantiers de front que l'on répond à « l'alerte rouge » que vous avez identifiée et dont je veux confirmer devant vous, non seulement qu'elle est réelle, mais que nous y sommes extrêmement sensibles. Et je sais très bien, aussi, que le **secteur de la construction est un secteur qui touche l'ensemble du territoire français, tous ses territoires et que les menaces en matière de perte d'emploi ne seront pas en centaines, mais en milliers, voire en dizaines de milliers de postes.**

Et donc, la question est aussi décisive en matière d'emploi. Donc voilà pourquoi nous travaillons sur l'ensemble de ces chantiers. Je me félicite de la manière dont nous travaillons avec les parlementaires, Monsieur le Président, je le dis, qui sont associés très en amont avant même l'élaboration du projet de loi. De la même manière nous souhaitons faire en sorte que les professionnels, tous les acteurs concernés par ce débat, soient associés à ce travail.

J'en profite pour rajouter un dernier point. Monsieur le député Hanotin a évoqué la question des marchands de sommeil. On est dans le même cadre que les recours abusifs. Une définition que chacun comprend, mais qui n'a aucune existence légale à ce stade. Nous voulons travailler sur la réalité de ce dossier pour trouver des solutions rapidement opérationnelles. Là aussi, les réformes structurelles ne nous dégagent pas de répondre à l'urgence. Mais répondre à l'urgence en matière de logement indigne et de marchands de sommeil, c'est s'attaquer à un travail législatif qui est un travail forcément robuste. J'espère que nous aurons l'occasion de nous retrouver dans quelques mois, plus probablement dans une année quand nous aurons, à la fois les résultats de ce travail sur l'urgence, et que j'espère, vous aurez voté un projet de loi qui sera suffisamment robuste et solide pour répondre aux enjeux que vous venez de pointer et auxquels je suis évidemment très sensible.

Je vous remercie.

Deux mois après, l'« Alerte rouge » a porté ses fruits...

Deux mesures importantes pour l'avenir du logement sont entrées en vigueur depuis le 1er janvier 2013 :

- **Le nouveau prêt à taux zéro**
- **Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif (dit « Duflot »).**

Ces nouveaux dispositifs facilitent non seulement l'accession à la propriété des ménages les plus modestes mais aussi proposent aux locataires avec des ressources limitées des loyers inférieurs de 20 % aux prix du marché.



La mise en place d'un « pacte » pour relancer le logement

Le Président de la République François Hollande a annoncé début Février un "pacte" avec les acteurs du logement. Il prendra la forme d'un ensemble de mesures fiscales et réglementaires visant à atteindre les 500.000 constructions annuelles nécessaires pour combler le retard actuel, dont notamment :

- Le renforcement de l'épargne privée via l'assurance vie ou le dispositif fiscal Duflot
- La réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement neuf dédié à la location
- La simplification des procédures liées à la construction de logements
- La limitation des recours "abusifs" dont se plaignent les promoteurs immobiliers.
- Le passage au taux inférieur (7% puis 5%) de la TVA pour le secteur HLM.

Ces mesures sont incluses dans le projet d'ordonnances présenté au Parlement le 21 mai.

Le projet de loi « logement et urbanisme »

Cécile Duflot, la Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires a engagé une concertation avec l'ensemble des acteurs du logement et de l'urbanisme pour l'élaboration d'un ambitieux projet de loi qui sera déposé à l'automne 2013.

ANNEXES

Déroulé

Introduction

Claude BARTOLONE, Président de l'Assemblée nationale

Etat des lieux

Alain DININ, président directeur général de Nexity

Table ronde 1 : l'urbanisme et le logement, faciliter la construction

- **Yves LAFFOUCRIERE**, directeur général Immobilière 3F
- **François BERTIERE**, président de Bouygues Immobilier
- **Dominique LEFEBVRE**, député du Val d'Oise, président de la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise
- **Béatrice MARIOLLE**, agence Brès et Mariolle
- **Audrey LINKENHELD**, députée du Nord

Table ronde 2: le financement du logement, renouer avec les investisseurs institutionnels

- **Alain TARAVELLA**, président d'ALTAREA Cogédim
- **Jérôme GRIVET**, directeur Général de PREDICA (crédit agricole assurances)
- **Jean-Louis BANCEL**, président du groupe Crédit coopératif
- **Patrice TILLET**, directeur général d'Alliade Habitat (ESH)
- **Thomas THEVENOUD**, député de la Saône et Loire

Table ronde 3 : les ménages et le logement, adapter l'offre à la demande

- **André YCHE**, Président de la Société nationale Immobilière
- **Jean-Yves MANO**, adjoint au Maire de Paris, président de Paris Habitat
- **Claude BERTOLINO**, directrice de l'établissement public foncier des Yvelines
- **Mathieu HANOTIN**, député de la Seine-Saint-Denis
- **Jean-Louis DUMONT**, député de la Meuse et président de l'Union Sociale pour l'Habitat

Conclusion

François BROTTES, président de la commission des affaires économiques, député de l'Isère

Clôture

Cécile DUFLLOT, Ministre du Logement et de l'égalité des territoires

Dans la presse

Le Moniteur, article publié le 25 janvier 2013

Alerte rouge sur le logement, des propositions pour relancer la construction, par Laurence Francqueville

« Alerte rouge sur le logement » tel était le thème de la matinée d'échanges avec les professionnels organisée le 24 janvier par le président de l'Assemblée nationale, Claude Bartolone, à laquelle Le Moniteur a assisté. Ce dernier leur a demandé de confronter leurs visions et d'émettre des propositions permettant une relance de l'activité à court et moyen terme.

« L'heure est grave », a estimé Claude Bartolone, président de l'Assemblée nationale, en introduisant la matinée d'échanges organisée le 24 janvier avec les professionnels du secteur du logement. « Nous avons atteint un niveau de construction historiquement bas, du jamais vu depuis 20 ans, a-t-il déploré. Or les besoins en logements sont énormes (voir encadré ci-dessous). Et ce secteur pèse lourd dans l'économie. A peine commencée, l'année 2013 ne doit pas être rayée d'un trait de plume. Des mesures ont déjà été prises par le gouvernement et ou votées par le Parlement (décret sur l'encadrement des loyers, loi sur le foncier public, dispositif Duflot pour l'investissement locatif dans le logement intermédiaire...). D'autres dispositions plus structurelles sont en gestation (loi cadre logement et urbanisme, loi sur la décentralisation). Mais tout ne passe pas par le législatif », a averti le président de l'Assemblée.

Les résistances politiques des maires sont souvent très fortes, de l'avis des opérateurs et même de certains responsables de communautés d'agglomérations. Le consensus politique au sein d'une agglomération comme à Lyon ou à Lille facilite donc grandement les réalisations et les innovations (aménagement, démolition, remembrement, nue-propriété et usufruit locatif social, partenariats public-privé, bail emphytéotique, clauses anti-spéculation). « Le moment est venu d'innover, de retrousser nos manches pour réussir, tous ensemble, à inverser la tendance dès cette année », a expliqué Claude Bartolone qui a invité les participants à parler franc et à fédérer leurs énergies. De ces échanges sont ressorties un certain nombre de propositions à mettre en œuvre à court ou moyen terme.

Des mesures d'urgence

- Accélérer la mise à disposition des terrains publics au profit de la construction de logements, notamment en zone urbaine pour éviter le déménagement des logements vers la périphérie et faire ainsi baisser la pression sur les prix. Plusieurs opérateurs ont appelé la ministre à veiller à l'application de la loi qui vient d'entrer en vigueur afin que les administrations s'inscrivent dans la même dynamique.
- Recourir à des mesures d'exception (de type traitement prioritaire) pour juguler l'encombrement actuel dans les tribunaux et le blocage des projets pendant plusieurs années (25 000 logements seraient ainsi en stand-by et 70% au moins des permis contestés).
- Relancer l'investissement locatif dans les zones tendues grâce au nouveau dispositif Duflot.

- Faire revenir les investisseurs institutionnels dans le champ du logement intermédiaire pour financer la construction de plusieurs dizaines de milliers de logements dans les marchés tendus. Ces derniers estiment qu'un rendement locatif net à 3,5% est probablement acceptable (contre moins de 3% aujourd'hui dans le résidentiel libre). En dépit des messages négatifs adressés aux bailleurs ces derniers mois (encadrement des loyers, réquisitions), la mise en place d'une fiscalité adaptée - voire symétrique à celle proposée aux particuliers - pourrait changer la donne, d'autant que cette classe d'actifs est intéressante pour eux (rendements stables et récurrents, diversification du portefeuille, risque de vacance limité, garantie physique). Pourraient également y contribuer des opérateurs de type HLM, moins tenus par un retour sur investissement à moyen terme, voire des fonds d'épargne (type épargne salariale).

- Faire aboutir la réflexion sur la TVA réduite : le groupe de travail copiloté par Thomas Thévenoud et Christian Eckert, doit classer les secteurs d'activités en trois catégories de taux de TVA (5, 10 et 20%) instaurés par la loi de finances rectificative pour 2012 et applicable au 1^{er} janvier 2014 pour générer 10 milliards de nouvelles recettes (TVA et fiscalité écologique) et contribuer ainsi au financement du crédit d'impôt compétitivité emploi. A ce stade, les députés souhaiteraient que le logement social (« un bien de première nécessité »), voire les travaux de rénovation énergétique, bénéficient d'une TVA à 5%. Mais pour valider ces choix, qui doivent être en cohérence avec les objectifs globaux du gouvernement, des calculs restent à faire et la fiscalité écologique devrait être renforcée en conséquence pour équilibrer l'équation.

Des mesures plus structurelles

- Simplifier et stabiliser les règles de gouvernance du logement : mutualiser les politiques d'urbanisme et de logement dans les grandes agglomérations, a minima en prévoyant l'adoption d'un Plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale (ôter la responsabilité du permis de construire au maire semblant pour l'instant difficilement recevable)

- Améliorer les documents d'urbanisme pour les rendre plus compréhensibles par tous (dessins, plans, etc.), les mettre en cohérence véritablement, voire proposer des projets de développement territorial solidaire;

- Inciter les maires à libérer du foncier constructible, voire les obliger à densifier dans les zones urbaines bien équipées;

- Mettre en place des mécanismes de régulation des prix au niveau local comme à Nanterre, Saint-Ouen, etc.

- Desserrer les contraintes normatives (PPRI, contrainte générale d'accessibilité);

- Ne pas faire de la non artificialisation des sols un dogme, car il faut activer sur tous les leviers de construction (40% de la croissance démographique s'opère en zones péri-urbaines et rurales);

- Renforcer la concertation pour impliquer et faire adhérer les habitants et gagner du temps dans la phase de mise en œuvre des projets;

- Mieux connaître les besoins et la production pour pouvoir démassifier l'offre et différencier les politiques selon les territoires,

Une ministre qui se veut volontaire



Cécile Duflot n'a pas dit autre chose en concluant cette matinée : « L'alerte est donnée. C'est pourquoi depuis ma nomination au gouvernement, je travaille sur deux fronts: au-delà des mesures d'urgence déjà adoptées, pour que la construction reparte, nous devons donner aux opérateurs de la lisibilité et un cadre d'action durable». Ce sera notamment la vocation de la loi-cadre sur le logement et l'urbanisme qui sera présentée en juin.

La ministre du Logement a d'abord rappelé sa volonté de clarifier le droit de l'urbanisme (« il n'y aura pas de nouvelles normes ») en articulant mieux les documents d'urbanisme et en plaçant l'intercommunalité au-dessus de la mêlée (« il n'y a pas de solution plus intéressante pour l'instant »). Elle a également indiqué qu'elle suivait personnellement la mise en œuvre de la loi sur le foncier public (« les décrets d'application sont en cours de rédaction et je fais le point très régulièrement avec les préfets de région »). Dans le cadre de la future loi-cadre, elle entend aussi favoriser les établissements publics fonciers et apporter des solutions favorisant le réemploi et la mutation du bâti. La ministre a l'intention de fixer dans la loi un délai réaliste de traitement des recours et est convaincue de l'intérêt d'une concertation formalisée en amont pour déminer les contentieux. Elle a toutefois promis d'avancer avec la ministre de la Justice sur la possibilité de mettre en place un traitement accéléré.

Si la vacance dans les logements privés a été traitée sur le plan fiscal, la ministre entend instaurer des dispositifs incitant les propriétaires à mettre leur bien en le faisant gérer par exemple par un opérateur conventionné. Mais pour les investisseurs institutionnels, la ministre a prévenu : « J'entends qu'il faut trouver un certain nombre de dispositifs incitatifs pour améliorer la rentabilité de leurs opérations, mais cela ne peut pas aller au-delà du raisonnable dans un monde où la rentabilité du marché résidentiel est une forme de sécurisation».

Au final, Claude Bartolone a résumé en insistant sur l'importance du triptyque « innovation, stabilité, confiance ». Les propositions issues de cette matinée de dialogue seront consolidées dans un livret et transmises au gouvernement. Autant dire que les 12-18 prochains mois seront décisifs.

Les intervenants

	<p>Alain DININ Président-directeur Général de Nexity</p> <p>Diplômé de l'École supérieure de commerce de Lille, Alain Dinin intègre en 1974 une filiale immobilière du Crédit Lyonnais. Il est directeur général de la CGIS (Compagnie générale d'immobilier et de services) entre 1996 et 2000. Il devient directeur général de Nexity de 2000 à 2002 puis président du directoire de janvier 2003 à septembre 2004, avant d'en devenir le PDG en 2004. Depuis 2007, Alain Dinin est également président du conseil de surveillance de Lamy et vice-président du conseil d'administration du Crédit foncier de France.</p>
	<p>Yves LAFFOUCRIÈRE Directeur général d'Immobilier 3F</p> <p>Ingénieur civil des Ponts et chaussées et architecte DPLG, Yves Laffoucrière a été directeur général de la SEMAEST de 1985 à 1993, de l'OPAC de Paris de 1993 à 2001 et de la SIEMP jusqu'en 2003. Il rejoint 3F en 2005 après avoir été directeur interrégional Île-de-France de la Caisse des Dépôts et Consignations.</p>
	<p>François BERTIÈRE Président-directeur Général de Bouygues Immobilier</p> <p>Ancien élève de l'École Polytechnique, diplômé de l'École Nationale des Ponts et Chaussées et architecte diplômé par le gouvernement (DPLG), François Bertière a commencé sa carrière en 1974 au ministère de l'Équipement. En 1977, il devient Conseiller Technique auprès du ministère de l'Éducation. En 1978, il est nommé Directeur adjoint à la Direction Départementale de l'Équipement de la Haute-Corse puis, en 1981, Directeur adjoint à l'Établissement Public d'Aménagement de Cergy-Pontoise. Il intègre le groupe Bouygues en 1985 comme Directeur général de France Construction et devient Président-directeur général en 1988. Il est nommé vice-Président directeur général de Bouygues Immobilier en 1999, puis Président-directeur général en 2001. Il est également Administrateur du groupe Bouygues depuis 2006.</p>



Dominique LEFEBVRE

Député du Val d'Oise et Président de la CA de Cergy-Pontoise

Diplômé de l'ENA, Dominique Lefebvre est devenu en 2005 premier secrétaire de la Fédération du Val d'Oise du Parti socialiste. Il est député socialiste de la dixième circonscription du Val-d'Oise et membre de la commission des finances depuis juin 2012. Il a également été maire de Cergy de 2001 à janvier 2013. Il est président de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise depuis 2001.



Béatrice MARIOLLE

Architecte – Agence Brès et Mariolle

Titulaire d'un diplôme d'Architecte D.P.L.G à l'UPA 3 Versailles, Béatrice Mariolle est maître-assistante à l'ENSA de Paris-Belleville. Elle est membre du conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris et mandataire de l'équipe BMCA (Brès Mariolle et Chercheurs Associés) et par ailleurs vice-présidente de l'ARPAE (Association de la Réflexion sur la Profession d'Architecte). Béatrice Mariolle est associée de la Sarl Brès & Mariolle et associés depuis sa création en 1988.



Audrey LINKENHELD

Députée du Nord et adjointe au maire de Lille chargée du logement

Débutant son engagement politique dans le Mouvement des jeunes socialistes dont elle a été secrétaire nationale, Audrey Linkenheld devient adjointe au maire de Lille chargée du logement en 2008. Elle est élue en juin 2012 députée de la 2^e circonscription du Nord et succède à Bernard Derosier.



Alain TARAVELLA

Président-directeur Général d'Altarea Cogedim

Alain Taravella est un spécialiste des opérations immobilières. De 1985 à 1994, il est Directeur général de Pierre et Vacances. En 1994, il co-fonde ALTAREA, société de création et de gestion de centres commerciaux intégrés dans l'aménagement urbain, en est le directeur général de 1994 à 2004, puis PDG depuis 2004. Il a notamment créé le concept de Family Village et l'a développé dans toute la France.



Jean-Louis BANCEL

Président du Groupe Crédit Coopératif

Diplômé d'HEC et de l'ENA, Jean-Louis Bancel a travaillé à la Direction des assurances au ministère de l'Économie, des Finances et du Budget de France avant de devenir directeur de cabinet du secrétaire d'État chargé de la consommation. Il est secrétaire général du Groupement des entreprises mutuelles d'assurance (GEMA), de 1993 à 1997, puis directeur général de la Fédération nationale de la Mutualité Française, de 1997 à 2004. Il rejoint le Crédit Coopératif en 2005 en tant que vice-président délégué, puis en tant que président depuis 2009. Depuis 2007, il est également Président de l'Association internationale des banques coopératives (AIBC).



Jérôme GRIVET

Directeur Général de Predica et Crédit Agricole Assurances

Diplôme de l'ESSEC, de Sciences Po et de l'ENA, Jérôme Grivet a commencé sa carrière au Ministère des finances. De 1995 à 1997, il est conseiller au cabinet d'Alain Juppé. Il est Directeur financier des activités de banque de détail en France du Crédit Lyonnais entre 1998 et 2001. De 2001 à 2003, il est Directeur de la stratégie du Crédit Lyonnais. En 2003, il devient Directeur de la stratégie et du développement de Crédit Agricole S.A. En 2004, il est chargé des Finances, du Secrétariat Général et de la Stratégie de Calyon, avant d'en devenir le Directeur général délégué en 2007. Depuis 2010, Jérôme Grivet est Directeur général de Predica et Directeur général de Crédit Agricole Assurances.



Patrice TILLET

Directeur Général d'Alliade Habitat

Titulaire d'un DEA en droit social et d'une maîtrise de droit privé à l'Université Lyon 3, Patrice Tillet est chargé de mission au cabinet du Maire de Lyon de 1993 à 1995. De 2002 à fin 2007, il est Directeur adjoint de la Société Dauphinoise pour l'Habitat (entreprise sociale pour l'habitat). Depuis décembre 2007, Patrice Tillet est Directeur de l'Immobilier Social du groupe Amallia action logement, Directeur général d'Alliade Habitat (entreprise sociale pour l'habitat) et Directeur général de Promelia (société immobilière spécialisée dans le locatif intermédiaire). Il est également administrateur du « Club Marketing et Management » de l'Union Sociale pour l'Habitat.



Thomas THEVENOUD

Député et conseiller général de Saône-et-Loire

Thomas Thevenoud a été le 1^{er} adjoint au Maire de Montceau-les-Mines de 2001 à 2011. De 2000 à 2002, il a été conseiller technique au cabinet du Ministre de l'économie des finances. Puis, de 2002 à 2004, il a été conseiller de Laurent Fabius. De 2004 à 2008, il est Directeur de cabinet du Président de la Communauté urbaine Le Creusot-Montceau-les-Mines. De 2008 à 2012, il est Président de l'OPAC 71, puis de 2008 à 2012, il est Vice-Président du Conseil général de Saône-et-Loire chargé de l'habitat et de l'aménagement du territoire. Il est député de la 1^{ère} circonscription de Saône-et-Loire depuis juin 2012.



André YCHE

Président du directoire du groupe SNI

Titulaire d'une licence d'administration publique et d'une maîtrise en droit, André Yche est diplômé de l'IEP de Paris et de l'Institut d'administration des entreprises. Ancien élève de l'Air Academy de l'armée de l'air américaine, de l'Ecole de l'Air et de l'Ecole supérieure de guerre aérienne, il intègre le Ministère de la Défense en 1974. Au Ministère, il occupe le poste de délégué aux restructurations du ministère de la Défense en 1995, de secrétaire général pour les affaires régionales d'Aquitaine en 1996, puis de Directeur adjoint du cabinet civil et militaire du ministre de la Défense en 1997. En 1999, il devient PDG de la Société nationale immobilière (SNI), puis Président du directoire du groupe SNI.



Claude BERTOLINO

Directrice générale de l'Etablissement public foncier des Yvelines,

Architecte urbaniste en chef de l'Etat, Claude Bertolino a été en poste au Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise, puis en directions départementales de l'équipement (DDE). Claude Bertolino a été directrice adjointe de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France. Elle est aujourd'hui directrice générale de l'établissement public foncier des Yvelines.



Mathieu HANOTIN

Député de la Seine-Saint-Denis

Militant de l'UNEF, il adhère au Parti socialiste en 1996. Cadre dans une collectivité territoriale, il commence sa carrière politique aux côtés de Pascal Cherki, alors maire adjoint de Paris chargé des sports. Mathieu Hanotin est élu conseiller général de Saint-Denis-Sud en mars 2008 et vice-président chargé de l'éducation et de la jeunesse en 2011. En juin 2012, il est élu député de la Seine-Saint-Denis dans la 2^e circonscription.



Jean-Louis DUMONT

Député de la Meuse et Président de l'USH

Enseignant, Jean-Louis Dumont est élu pour la première fois au conseil municipal de Jonville-en-Woëvre en 1971. En 1977, il entre au conseil municipal de Verdun et est adjoint au maire de 1977 à 1983. Il devient maire de Verdun en 1989, et ce jusqu'en 1995. Il est député de la Meuse de 1981 à 2012 et membre du Conseil général de la Meuse de 1988 à 1989. Jean-Louis Dumont est aujourd'hui Président de la Fédération Nationale des Associations Régionales, une des cinq fédérations formant l'Union Sociale pour l'Habitat (ex UNFOHLM) et vice-Président de l'Union Sociale pour l'Habitat.



Jean-Yves MANO

Conseiller de Paris, Adjoint au Maire de Paris chargé du Logement et Président de Paris Habitat

Membre du parti socialiste, Jean-Yves Mano a été sénateur de Paris de 2001 à 2004. Depuis mars 2001, il est l'adjoint de Bertrand Delanoë à la Mairie de Paris, en charge du logement. Depuis juin 2001, Jean-Yves Mano, est président de l'Office public d'aménagement et de la construction de Paris (OPAC). Depuis 2006, Jean-Yves Mano est également président de la SGIM, société d'économie mixte immobilière de la Ville de Paris.



Présidence de l'Assemblée nationale

Hôtel de Lassay
126, rue de l'Université
75007 Paris