

Logement : « amortir le choc » de la crise

Dans un entretien au « Monde », le nouveau ministre, Patrice Vergriete, présente les mesures du gouvernement

ENTRETIEN

Nommé ministre délégué au logement en juillet, alors que la crise de ce secteur s'intensifiait, Patrice Vergriete présente ses mesures pour éviter de basculer dans une crise sociale. L'ex-maire de Dunkerque (Nord), resté président de sa communauté urbaine, promet une grande loi de décentralisation de la politique du logement au printemps 2024. L'encadrement des loyers et des prix du foncier, l'attribution des logements sociaux, ou des objectifs de construction à l'échelle des territoires font partie des propositions mises sur la table.

La France traverse une crise aiguë du logement. Comment proposez-vous d'y faire face, allez-vous relancer la construction ?

Nous ne pouvons pas aller à contre-courant de la macroéconomie : quand les taux d'intérêt passent de 1 % à 3,8 %, que les permis de construire baissent, nous ne sommes pas en mesure de relancer facilement la production de logements. Nous ne pouvons pas non plus attendre que le marché se régule, c'est-à-dire ne rien faire en attendant que les prix baissent, car cela prendrait deux ans, ferait s'effondrer l'appareil productif et causerait une crise sociale, alors qu'il y a un besoin urgent de logements dans toutes les catégories, des étudiants aux seniors.

Notre but est donc d'amortir le choc : maintenir une production en priorité dans les zones tendues, où on a le plus besoin de logements, en travaillant sur les fondamentaux de la demande – l'accès à la propriété, l'investissement locatif, le logement social.

Acheter est devenu difficile compte tenu des conditions d'accès au crédit...

On passe aujourd'hui à côté de personnes qui voudraient acheter un logement, qui en ont la capacité, car elles sont solvables. Elles n'obtiennent pas de prêt parce que les autorités financières imposent des règles de prudence (taux d'effort maximal de 35 %, prêts ne dépassant pas vingt-cinq ans). Les banques ont 20 % de marge, mais ne les utilisent pas totalement.

Le gouverneur de la Banque de France veut rester sur cette position prudente, mais avec Bruno Le Maire (ministre de l'économie), nous allons remonter au créneau. Le gouvernement est légitime à mener ce dialogue avec le régulateur, qui doit aussi entendre que quelque chose ne fonctionne pas. Il faudrait aussi que toutes les banques jouent parfaitement le jeu. Certaines sont frileuses inutilement.

Il y a urgence à agir en faveur du logement étudiant. Quelles sont vos solutions ?

Oui, il y a urgence. Le fait que certains étudiants puissent renoncer à leur projet d'étude, c'est ce qui fait le plus mal, d'autant que j'ai failli connaître cette situation, car mon père avait été licencié des chantiers navals de Dunkerque. J'ai pu poursuivre mes études à Paris seulement parce que j'ai gagné de l'argent en jouant au basket et en travaillant l'été. Donc, avec Sylvie Retailleau, ministre de l'enseignement supérieur, nous travaillons sur plusieurs axes.

D'abord, il y a du foncier disponible sur certains campus universitaires. On peut aussi profiter des nombreux immeubles de bureaux vides. Autant il est compliqué de transformer des bureaux en logements familiaux, autant cela fonctionne pour des résidences étudiantes. Nous avons déjà identifié quelques bureaux vides



Patrice Vergriete, ministre du logement, à la communauté urbaine de Dunkerque (Nord), le 6 octobre. AMÉE THIRION POUR « LE MONDE »

« Nous allons proposer de transférer plus de compétences aux collectivités pour clarifier les rôles »

en région parisienne et nous voulons améliorer la fiscalité pour accompagner cette transformation.

Et puis il faut impliquer les bailleurs sociaux et les collectivités locales à travers des pactes pour le logement étudiant. Ici, à Dunkerque, il y a de grands logements HLM, qui logeaient par le passé les familles nombreuses de l'entreprise sidérurgique Usinor. On peut y faire de la colocation étudiante et ainsi créer plus de mixité.

Comment comptez-vous, plus globalement, aider les ménages à passer cette crise ?

Il a été décidé que le prêt à taux zéro pour l'accession, plutôt que de favoriser l'étalement urbain, va être réformé pour se concentrer sur les zones tendues, dont le périmètre est élargi. Ce sera ainsi plus simple de construire. Nous visons plus de 40 000 prêts à taux zéro en 2024, soit autant qu'en 2023, sur un territoire plus petit. Nous comptons donc booster ce prêt en revoyant les plafonds et les barèmes. Nous avons aussi décidé de le maintenir sur tout le territoire pour l'accession sociale (prêt location-accession, bail réel solidaire, vente HLM...)

Je souhaite aussi renforcer l'attractivité du bail réel solidaire. Ce dispositif encore peu connu consiste à acheter le bâti et à payer une redevance pour le terrain, ce qui permet de diminuer le prix du logement. Son plafond de ressources va être relevé. Troisième levier, le logement social. L'urgence est de permettre aux organismes HLM de tenir leurs calendriers de rénovation énergétique tout en relançant leur production. Je viens d'annoncer des subventions et des prêts bonifiés pour les aider sur ces deux volets.

Les meublés touristiques de type Airbnb participent à l'assèchement du marché locatif. Comment y remédier ?

Les locations saisonnières sont un vrai problème sur certains territoires. Je propose donc de ne plus les favoriser et d'aligner la

fiscalité des meublés touristiques et des locations traditionnelles et des abattements de 40 %. Mais le débat est ouvert, il y aura des premières discussions dans le cadre du projet de loi de finances 2024 qui arrive au Parlement.

Il s'agit là de justice fiscale, mais cela ne suffira pas à régler le problème. Pour être efficace, nous voulons créer un outil de régulation des meublés touristiques qui sera mis à la disposition des collectivités locales. Nous passerons par le biais de la proposition de loi préparée par la députée Renaissance Annaïg Le Meur (Finistère). Il faut donner davantage d'outils que la compensation – un logement transformé en meublé touristique doit être compensé par la transformation d'un commerce ou d'un bureau en habitation –, que certaines collectivités utilisent déjà.

Allez-vous imposer l'obligation de rénover les passoires thermiques aux locations saisonnières comme au parc locatif classique ?

Oui, il faut tout aligner, même si certaines dérogations pourront être finement regardées, je pense notamment aux gîtes ruraux. Mais je ne vois pas très bien pourquoi les locations touristiques seraient exonérées de l'obligation de contribuer à la transition écologique, qui n'est pas une option et s'applique à tout le monde.

Comment pensez-vous faire face à l'envolée des prix du foncier ?

C'est le coût du foncier est un facteur-clé de la crise structurelle de

l'offre de logements. Nous regardons donc comment, dès 2024, revoir la fiscalité sur les plus-values de cession foncière, qui, aujourd'hui, incite à conserver un terrain sur la durée. Cela permettrait d'augmenter l'offre foncière. Nous travaillons aussi à élargir les droits des collectivités à préempter du foncier pour lutter contre la spéculation. Quant à réduire le prix du foncier public pour faciliter la création de logement social, une question se pose : est-ce à l'Etat, donc au contribuable national, d'assumer la totalité de la décote sur le prix d'un terrain, ou est-ce au contribuable local de participer à cet effort ? Enfin, nous envisageons de confier aux élus locaux la possibilité d'encadrer les prix du foncier.

Pourquoi le président de la République veut-il décentraliser la politique du logement ?

Il me faut plus évaluer les besoins de construction au niveau national, cela n'a aucun sens. Nous voulons une politique du logement au plus près du terrain. La France compte autant de logements que de ménages. Certains en déduisent qu'il n'y aurait plus besoin de construire. Et pourtant, il y a un terrible besoin social. Il y a des endroits où la vacance est très forte et ne se règle pas ; et d'autres où la demande est énorme.

Les besoins ne sont pas les mêmes à Paris, au Pays basque, à Barentin (Seine-Maritime), ou en outre-mer. Dans les territoires en voie de réindustrialisation, comme Dunkerque, il faudra davantage construire que dans des régions où la demande est moins forte et où il y a de logements disponibles. Et les élus sont les mieux placés pour trouver les terrains à lancer les opérations.

Les élus ont déjà la main sur l'urbanisme. Qu'est-ce que cette loi va changer ?

Nous allons proposer de transférer plus de compétences aux collectivités, pour clarifier les rôles. Il faudra, bien sûr, trouver des moyens financiers, notamment

les leviers fiscaux. Ces nouvelles autorités organisatrices de l'habitat pourront, c'est à étudier, avoir plus de responsabilités dans les attributions de logements sociaux, adapter les plafonds de ressources pour y accéder, distribuer les aides à la pierre... Tout est sur la table, y compris la boîte à outils de la régulation des meublés touristiques, de l'encadrement des loyers et des prix du foncier. La concertation débute, nous visons un projet de loi pour le printemps 2024.

Des élus craignent une rupture d'égalité entre les territoires...

Tout ne sera pas décentralisé. L'Etat se garde la possibilité, quand il considère qu'il y a un enjeu, d'engager une opération d'intérêt national. Il continuera à financer et à organiser l'hébergement d'urgence. Il fera respecter les objectifs de logements sociaux fixés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et s'assurera que la transition écologique est engagée dans tous les territoires.

Vous souhaitez, dès maintenant, « territorialiser » la politique de logement.

Qu'est-ce que cela veut dire ?

La décentralisation du logement sera une révolution, mais même si la loi est votée en 2024, ses effets ne se feront sentir que sur la durée. C'est la raison pour laquelle nous voulons, dès les prochaines semaines, lancer des conventions territorialisées avec les collectivités qui le souhaitent. Elles fixeront des objectifs de production de logements, y compris sociaux, de rénovation, de logements étudiants. Tout le monde sera autour de la table – Etat, collectivités, bailleurs sociaux, voire Action Logement et la Caisse des dépôts – et devra s'engager.

Et si les collectivités refusent ces conventions ?

Eh bien, on ne signe pas ! Le principe de la décentralisation pose le principe de responsabilité des élus : à eux de faire les choix utiles à leurs territoires.

L'obligation de rénover des passoires thermiques mises en location divisée, y compris la majorité gouvernementale. Le calendrier actuel de mise en conformité est-il tenable ?

On ne parle que de 673 000 logements du parc locatif privé dont l'étiquette est G et qui devront être renouvelés d'ici à 2025. L'urgence aujourd'hui est de passer de G à F. Pour ceux qui ne sont pas en copropriété, les aides MaPrimeRénov' permettent de faire des travaux, et parfois, il suffit de mettre un double vitrage, c'est tout, pour franchir le mur du 1^{er} janvier 2025.

Dans les copropriétés, où les travaux sont longs et compliqués, je souhaiterais mettre en place un dispositif d'accompagnement renforcé. Les propriétaires bailleurs d'un appartement G vont devenir ultra-prioritaires dans l'accompagnement.

Mais il n'y a pas assez d'artisans agréés et MaPrimeRénov' fonctionne mal...

En 2022, MaPrimeRénov' a été distribuée pour la rénovation de 670 000 logements, elle fonctionne ! Mais je suis très attentif à ce que l'on continue d'améliorer le service d'accompagnement. Nous y travaillons. Nous allons aussi faire évoluer et simplifier les aides pour 2024. Il reste un an et trois mois pour rénover les G, cela me semble jouable. Arrêtons de prêcher le renoncement. Si l'on commence maintenant à ouvrir la porte en disant aux gens « vous n'êtes pas obligés de faire la transition écologique », où allons-nous ? On va modifier tous les calendriers et, à la fin, il ne restera plus rien. Arrêtons de trouver des excuses pour ne pas faire la transition écologique. Nous n'avons pas à choisir entre la crise climatique et le droit à un logement décent et abordable. Toute ma stratégie est de tenir les deux et de mobiliser tous les partenaires, dont la filière du BTP, pour y parvenir.

PROFOS ECHELLIUS PAR CLAIRE ANÉ, ÉMÉLINE CAZI ET VÉRONIQUE CHOCRON