



**PREMIÈRE
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Communication

Paris, le 16 novembre 2023

Discours de Mme Élisabeth BORNE, Première ministre

Signature du contrat territorial pour le logement social

Dunkerque

Jeudi 16 novembre 2023

Seul le prononcé fait foi.

Madame la ministre, chère Agnès PANNIER-RUNACHER,
Monsieur le ministre, cher Patrice VERGRIETE,
Monsieur le Préfet,
Mesdames et Messieurs les parlementaires,
Mesdames et Messieurs les élus,
Mesdames et Messieurs,

Merci, Monsieur le ministre, cher Patrice VERGRIETE, de nous avoir exposé la stratégie foncière et immobilière que vous portez pour la communauté urbaine de Dunkerque.

Le Dunkerquois, tu l'as dit, est un territoire en plein renouveau, un territoire qui se réinvente et attire de nouvelles activités, de nouveaux emplois et donc de nouveaux habitants.

Pour soutenir ce développement, nous avons un impératif : chacun doit avoir accès à un logement abordable.

Ce besoin est particulièrement fort ici, où 16 000 emplois industriels vont être créés. En conséquence, nous devons plus que doubler le rythme de création de nouveaux logements.

Sans nouveaux logements abordables, les *gigafactories* de batteries qui sont construites ici ne pourront pas tourner à plein régime.

Sans nouveaux logements abordables, ces nouveaux travailleurs et leurs familles ne pourront pas s'installer durablement.

Sans nouveaux logements abordables, nous raterions le coche de la réindustrialisation et du renouveau du territoire.

C'est le cas, ici, à Dunkerque, mais le défi du logement est national.

Nous traversons une période difficile pour le secteur.

Une période difficile qui a un impact sur notre activité économique et sur la capacité des Français à se loger.

Mesdames et Messieurs,

Je ne vais pas m'étendre sur les origines de ces difficultés, liées en grande partie à la hausse des taux d'intérêt.

Face à l'urgence, nous avons pris une série de mesures pour amortir la crise actuelle, soutenir l'accès au logement et accompagner les acteurs.

Avec les bailleurs sociaux et Action Logement, nous nous sommes engagés pour sécuriser la production de logement sociaux et financer la rénovation urbaine dans les prochaines années.

Nous avons fixé une trajectoire ambitieuse de rénovation des logements sociaux, avec 1,2 milliard d'euros de financement sur 3 ans.

J'ajoute que nous avons pris des mesures fortes pour faciliter l'accès aux logements des salariés. Je pense par exemple à la garantie Visale, qui bénéficiera à 1 million de personnes supplémentaires, d'ici 2027.

Nous avons également agi pour éviter l'arrêt de certains programmes immobiliers, grâce au plan de rachat de près de 50 000 logements par la Caisse des dépôts et Action Logement.

Cette mesure a montré son efficacité. C'est pourquoi j'ai demandé au ministre du Logement, Patrice VERGRIETE, de travailler sur un deuxième plan de rachat pour 2024 en mobilisant davantage d'opérateurs.

Cela doit permettre de soutenir le secteur et de sécuriser de nouveaux programmes.

Pour répondre au resserrement du crédit bancaire, nous avons décidé de prolonger le prêt à taux zéro jusqu'en 2027.

C'est un choix fort du Gouvernement. 800 millions d'euros par an pour soutenir l'accès à la propriété des ménages modestes, mais aussi des classes moyennes, puisque 6 millions de Français supplémentaires y seront éligibles.

J'ajoute que la révision des zonages que nous avons lancée, a déjà permis à 154 communes, représentant 4,5 millions d'habitants, de passer en zone dite tendue.

Nous allons intégrer dans cette extension, les communes qui ont des opérations d'intérêt national ou des grands projets de réindustrialisation, comme ici à Dunkerque.

Grâce à cette extension, nous pourrons ainsi soutenir la production de logements neufs dans ces territoires, où les besoins sont importants.

Nous devons continuer. C'est pourquoi je vous annonce que nous allons engager dans les prochaines semaines une deuxième extension de ce zonage, pour permettre à davantage de communes d'en bénéficier.

*

Mesdames et Messieurs,

Au-delà de l'urgence, nous devons aussi préparer l'avenir et transformer notre politique du logement sur le long-terme.

Aujourd'hui, la crise de l'immobilier fragilise particulièrement les jeunes et les classes moyennes. L'accès au logement ne doit pas être un frein pour les études ou pour l'emploi.

Notre premier objectif, c'est de développer une offre adaptée aux besoins des Français dans chaque territoire.

Et clairement, sur les marchés immobiliers les plus tendus, il faut maintenir une production importante.

J'en appelle à la mobilisation de tous : bailleurs sociaux, Caisse des dépôts, Action Logement, investisseurs institutionnels, collectivités et, bien sûr, Etat. Chacun avec nos compétences, nous devons agir ensemble.

C'est le sens de la convention territoriale qui sera signée dans un instant, où chacun s'engage pour la production et la rénovation du logement social pour les prochaines années.

Je souhaite que nous multiplions ces conventions locales à travers le territoire. Et je sais combien le ministre Patrice VERGRIETE, s'y attelle.

De plus, pour soutenir la production de logements là où il y en a le plus besoin, nous avons décidé de sélectionner « 20 territoires engagés pour le logement » d'ici la fin de l'année.

Notre objectif : accélérer les opérations d'aménagement là où l'offre de nouveaux logements doit être particulièrement soutenue.

Ces territoires seront sélectionnés à partir des remontées locales.

Nous y mettrons les moyens nécessaires pour accompagner la production de 30 000 nouveaux logements d'ici 3 ans.

Nous voulons aller vite. Nous proposerons au Parlement de prendre des mesures d'exception pour accélérer ces opérations.

Enfin, nous avons pris une série de mesures pour développer le logement locatif intermédiaire pour les classes moyennes.

Il est accessible à de nouveaux territoires que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Dans les territoires de réindustrialisation, comme ici, à Dunkerque, ces logements pourront donc permettre d'accueillir les nouveaux salariés.

Ils permettront également d'offrir des résidences services abordables pour les personnes âgées et les étudiants.

La semaine prochaine l'Etat signera avec les opérateurs du logement locatif intermédiaire, les bailleurs sociaux, la Caisse des dépôts, Action logement et d'autres investisseurs institutionnels, comme les assureurs, un plan de développement du logement locatif intermédiaire.

L'objectif de cet engagement est de pouvoir doubler la production de ce type de logements, pour atteindre plus de 30 000 par an d'ici 2026.

Cela requiert un effort supplémentaire de plus d'un milliard d'euros.

Je vous annonce que l'Etat et la Caisse des dépôts mobiliseront 500 millions d'euros. Les ministres réuniront prochainement les investisseurs institutionnels et les opérateurs du secteur pour contribuer à cet effort.

C'est de cette manière que nous pourrions améliorer la situation : en soutenant la production de logements là où le besoin est le plus important, avec tous les acteurs autour de la table.

Produire de nouveaux logements est indispensable, mais en parallèle, il est tout aussi important de se mobiliser pour les logements existants.

Nous devons mieux lutter contre la réduction du parc de résidences principales, dans certains territoires, du fait de l'augmentation des locations touristiques meublées et de l'accroissement de la vacance.

Pour remettre davantage de résidences principales sur le marché, en particulier pour la location, nous agissons sur tous les plans.

Nous avons déjà agi en permettant à davantage de communes d'utiliser la fiscalité locale pour lutter contre la vacance de logement.

Nous devons aller plus loin.

Il faut donner aux collectivités de nouveaux outils pour réguler les meublés touristiques. Une proposition de loi a été déposée à l'Assemblée nationale en ce sens. Le Gouvernement la soutient.

Nous devons aussi agir sur la fiscalité pour favoriser les locations de longue durée. C'est le sens de la mission parlementaire, que j'ai confiée aux députées Annaïg Le MEUR et Marina FERRARI. Leurs conclusions sont attendues pour le premier trimestre 2024.

Nous devons enfin accélérer la rénovation des copropriétés et mieux lutter contre l'habitat dégradé. C'est le sens du projet de loi qui sera déposé au Parlement dans les prochaines semaines.

Mesdames et Messieurs,

Améliorer l'accès au logement de tous, c'est aussi tenir compte de la spécificité de certains publics. C'est notre deuxième axe d'action.

Tu as mentionné les personnes âgées, pour lesquelles nous devons à la fois adapter les logements existants et développer de nouveaux logements adaptés.

Je pense aux agents publics, avec la mission portée par le député David AMIEL.

Mais je voudrais également évoquer la question du logement étudiant.

Pour leur offrir des réponses adaptées, j'ai demandé aux ministres Sylvie RETAILLEAU et Patrice VERGRIETE de définir un plan ambitieux pour le logement étudiant.

Ce plan sera présenté dans les prochains jours. Je vous annonce qu'il va permettre la construction de 35 000 nouveaux logements étudiants d'ici 2027.

Je veux que cela avance vite. Je veux des résultats concrets. Et au regard des enjeux, j'ai décidé de nommer un délégué interministériel pour mettre en œuvre ce plan.

Enfin, notre troisième objectif, c'est que logement prenne le tournant des grandes transitions, écologique et démographique.

Et pour cela, nous avons besoin de tout le monde : des bailleurs et des acteurs institutionnels, qui disposent de leviers pour soutenir l'offre de logements, des promoteurs, des aménageurs, des architectes qui disposent de l'expertise, des collectivités, qui connaissent et aménagent leur territoire, et de l'Etat qui doit apporter des orientations et donner de la visibilité.

La vision que porte mon Gouvernement, c'est de permettre à chacun d'avancer dans le même sens, pour façonner ensemble la ville d'aujourd'hui et de demain.

Je pense bien sûr à la question de la rénovation énergétique. C'est un des combats prioritaires de mon Gouvernement. C'est un enjeu de transition écologique, de qualité de vie et de pouvoir d'achat. Nous avons engagé des moyens très importants pour y parvenir et nous allons encore accélérer.

Plus globalement, concilier les besoins en termes de logement avec les transitions écologique et démographique impose de repenser notre manière de concevoir la ville.

D'optimiser l'espace.

De privilégier le renouvellement urbain.

Nous étions ce matin sur le site de Nicodème. Sur cette friche en partie à l'abandon, des logements vont voir le jour.

C'est un exemple parfait des initiatives que nous devons mettre en œuvre.

Nous devons parvenir à repenser nos manières de concevoir l'habitat et la construction.

Nous y parviendrons en adaptant les procédures d'urbanisme et d'aménagement, notamment pour faciliter la reconversion des friches ou des zones d'entrée de ville.

Nous devons travailler sur la reconversion des bâtiments existants et favoriser la densification douce, par exemple en zone pavillonnaire.

Nous devons soutenir l'innovation.

Je pense aux nouveaux montages financiers pour accéder à la propriété.

Je pense également aux nouvelles techniques de construction, comme la filière de construction hors site.

C'est une réponse à la nécessité de produire des bâtiments performants sur le plan environnemental, rapidement et à des coûts abordables.

Bâtir cette politique est complexe.

Elle engage de nombreux acteurs.

Pour clarifier les responsabilités de chacun, nous devons créer des autorités organisatrices de l'habitat sur l'ensemble du territoire, et leur donner tous les leviers nécessaires.

Tous ces défis, nous y répondrons dans le projet de loi sur le logement que nous déposerons au Parlement au printemps 2024.

*

Mesdames et Messieurs,

Un logement abordable pour tous nos concitoyens : c'est l'objectif de mon Gouvernement.

Cela implique de réformer, de faciliter et d'innover.

Mais pour réussir, nous devons porter une vision globale et rassembleuse, ne pas opposer les urbains aux ruraux, la construction aux enjeux écologiques, les jeunes aux personnes âgées.

Pour sortir de la crise du logement que nous connaissons, pour réussir la ville de demain et pour mener à bien la transition écologique, nous devons concilier toutes ces exigences, et avancer ensemble.

Je vous remercie.