

Congrès de l'Union sociale pour l'habitat
Discours d'ouverture du mardi 28 septembre 2010
Thierry Repentin, Président de l'Union sociale pour l'habitat

Chers congressistes,

L'an dernier, en ouvrant le Congrès de Toulouse, j'avais ressenti fierté et émotion de me présenter devant vous pour conduire ce qui était alors mon premier Congrès en tant que président de notre Mouvement.

Un an plus tard, nous nous connaissons mieux, je suis moins tendu, mais la fierté et l'émotion sont toujours là.

J'ai plaisir à vous accueillir à Strasbourg, siège du Parlement européen et de la Cour européenne des droits de l'homme. Deux institutions qui résonnent fort avec nos missions et notre vocation d'offrir un logement décent à toutes celles et tous ceux qui ne peuvent se loger sur le marché.

A cet égard, je souhaite la bienvenue à nos homologues européens, membres de l'association qui nous regroupe au niveau européen, le CECODHAS, qui se sont réunis hier soir à Strasbourg et qui nous font le plaisir d'assister aux travaux du Congrès.

Vous êtes venus nombreux – environ 4 000 – faire étape dans la capitale alsacienne en cette fin septembre pour déguster choucroute, flammkuche et bretzels... rien de plus naturel, n'est-ce pas Monsieur le Maire ?

Je veux vous en remercier... et saluer aussi la contribution du Ministre à ce succès ! Nul doute que les récentes communications sur le budget 2011 et le projet de prélèvement sur les locataires des organismes y sont pour quelque chose ! Ce Congrès, on va en parler, j'en suis convaincu !

Mais avant d'entamer nos travaux, remettons-nous en mémoire l'année écoulée depuis le Congrès de Toulouse. Je veux revenir sur deux faits marquants : c'est une belle année j

D'abord, *une année d'exercice consciencieux de nos missions.*

Tout particulièrement en matière de construction. Après les très bons résultats de 2009 où nous avons pleinement joué notre rôle contra-cyclique, nous dépasserons en 2010 la barre symbolique des 100 000 logements locatifs financés, dont 20 000 très sociaux. Bravo !

S'y ajouteront 18 000 logements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine. Et parce que l'accession sociale à la propriété est aujourd'hui une activité de toutes les familles Hlm, il y aurait en plus autour de 10 000 logements neufs en accession réalisés par près de 300 organismes.

J'ajoute que non seulement vous construisez beaucoup mais en plus vous construisez durable.

Dès le second semestre 2010, 70% des permis de construire déposés par les organismes répondent aux exigences des bâtiments basse consommation. C'est une révolution silencieuse que vous êtes en train de porter, en faveur du développement des matériaux et innovations du développement durable, technologies que vous retrouvez dans le salon H'Expo.

Et puis, vous construisez au bon endroit : là où sont les besoins, anticipant et répondant à la demande de collectivités locales qui veulent sauver des villages, conforter des chefs-lieux de canton, diversifier l'offre des communes périphériques, réduire la pression dans les zones très denses et chères des grands centres urbains ou encore dynamiser les villes moyennes.

Par exemple, la région Alsace qui va voir la production de logements sociaux augmenter de 19% cette année en est une bonne illustration.

Voilà pour la construction. Mais le métier des Hlm, c'est aussi entretenir et réhabiliter.

Par la rénovation urbaine d'abord. Quelques opérations sont achevées et la plupart sont aujourd'hui bien avancées. Pour aller au bout du programme national, l'argent reste à trouver. Et il reste aussi à trouver pour des opérations non encore engagées mais nécessaires avant que la situation ne soit critique. Un second programme national de la rénovation urbaine est à mettre sur pied.

A titre de précaution, je précise tout de suite, pour éviter toute mauvaise idée, que ce PNRU II ne pourra pas être financé par les organismes eux-mêmes.

L'amélioration des conditions de logement, du cadre de vie et de la tranquillité dans les quartiers en grande difficulté sociale relève de la solidarité nationale. *Ce serait un comble* que l'Etat soit le seul à se défaire alors que les bailleurs sociaux et les collectivités locales y investissent sans relâche !

Nous réhabilitons aussi beaucoup pour améliorer la qualité de nos logements, notamment pour contenir l'évolution des charges.

Ce sont plus de 90 000 logements qui feront l'objet d'une réhabilitation énergétique cette année.

Nous avons donc accueilli avec satisfaction la décision d'élargir l'éco-prêt à certains logements de catégorie D. Jean-Louis Borloo, vous vous en souvenez, l'avait annoncé à Toulouse l'an dernier. Le secrétaire d'Etat au logement y a donné suite, récemment, à la fin de cet été.

L'année écoulée, c'est enfin *un Mouvement Hlm vivant*.

Et il est *vivant* d'abord par le tissu de ses organismes. Entamée au printemps 2009, j'ai achevé ma tournée des régions plus d'un an après son démarrage... La France est grande !

Je remercie chacune et chacun de l'accueil que j'ai reçu. Notre dialogue m'a permis de confirmer une double conviction : toutes les régions ont des spécialités, tant en matière gastronomique que de marché local de l'habitat !

Mais toutes ont des besoins en logement social, que ce soit en métropole ou à l'outre-mer où la situation est à cet égard saisissante.

J'ai également pu approcher la réalité du travail des associations régionales et cela m'a conforté dans l'idée que l'USH en régions est un élément essentiel de notre influence locale et nationale grâce aux contacts entretenus avec les élus locaux.

Le tissu des organismes... L'an dernier, à cette même époque, vous vous souvenez que le Ministre avait tenu des propos qui se voulaient définitifs sur la taille des organismes et les nécessités de regroupements. Alors que le Ministre sous-estimait l'importance de leur ancrage local, nous avons expliqué, démontré, précisé, illustré... et nous l'avons apparemment convaincu. Aujourd'hui, l'ancrage local et la coopération entre organismes sont des idées davantage partagées, y compris chez nos grands actionnaires. Je veux saluer ici les cinq présidents de fédération avec qui j'ai écrit l'hiver dernier au Ministre à ce sujet car leur cohésion – et donc celle du Mouvement Hlm – a permis de faire bouger les lignes.

Vivant, le Mouvement Hlm l'est aussi dans le partenariat. Je vous avais annoncé l'an dernier le lancement de la démarche des Etats généraux du logement. *C'était un pari, c'est aujourd'hui un succès*. Et le 4 mai a été un moment fort.

Les 15 propositions qui en sont issues ne sont pas *toutes* nouvelles mais elles sont aujourd'hui partagées et leur mise en application changerait bien des choses. Je pense notamment aux aspects fonciers et à la fiscalité de l'urbanisme.

Je pense aussi à la suppression de la déductibilité des intérêts d'emprunt – l'une des mesures de la loi Travail Emploi Pouvoir d'Achat. Tous les partenaires avaient suggéré le 4 mai de réorienter ces importantes exonérations fiscales vers le soutien à l'accession véritablement sociale. *Nous avons en partie été entendus !* Le Président de la République l'a annoncé à l'occasion de la réforme de l'accession à la propriété. Je m'en réjouis même si

j'aurais souhaité qu'une part *au moins* des crédits recouverts soit aussi affectée au logement locatif social.

Aujourd'hui, les réseaux locaux de plusieurs partenaires s'organisent, avec nos associations régionales, pour prolonger sur le terrain la démarche nationale des Etats généraux.

Vivant, le Mouvement Hlm l'est enfin par les hommes et les femmes qui l'animent. Quelques mois après le changement à la tête de la fédération des entreprises sociales pour l'habitat, je veux saluer le travail accompli par la présidente sortante, Valérie Fournier – ici présente – et renouveler devant vous réunis tous mes vœux à Michel Ceyrac, son successeur, pour l'action qu'il entend conduire.

Je tiens aussi à saluer Jean-Pierre Caroff, le président de la fédération des Offices de l'habitat. C'est ici son dernier Congrès comme président puisqu'il a décidé de quitter ses fonctions à la fin de son mandat, en décembre prochain. Il aura été pendant 13 ans un président volontaire et un vice-président de l'Union très présent. Que tu en sois remercié au nom du Mouvement Hlm dans son ensemble.

Les hommes et les femmes des Hlm, ce sont aussi les services de l'Union, des fédérations et des associations régionales, et les différentes facettes de leur action à votre service. J'ai initié, vous le savez, un audit sur l'organisation professionnelle du Mouvement pour apprécier la qualité des services rendus et rechercher les pistes d'amélioration de notre gouvernance. Nous devons améliorer la situation actuelle pour être mieux encore au service des organismes.

Un Mouvement vivant doit savoir ajuster son action et être en phase avec la société, tel un bateau manoeuvrant aussi bien sous les vents porteurs que sous les vents contraires. Comme je m'y étais engagé, nous présenterons les principaux résultats du travail que nous avons mené en fin de matinée.

Voilà pour hier, le retour sur l'année écoulée.

Pour ce qui est d'aujourd'hui, force est de constater que notre Congrès est au cœur d'une actualité brûlante. Et à propos de brûler : *le budget logement est pour le moins cuisant !*

Alors que les besoins en logements sociaux ne faiblissent pas – bien au contraire - l'Etat se met en retrait.

Alors qu'il consacrait aux aides à la pierre 716 millions d'euros en 2009, il n'en consacrera plus que 500 millions d'euros en 2011, 450 millions en 2012 et 400 en 2013.

Et encore, bien moins que ça en réalité ! Car l'essentiel de ces crédits ne seront plus issus des caisses de l'Etat. Chaque année pendant trois ans, 340 millions d'euros seront en fait prélevés sur *tous* les organismes Hlm et les SEM. *Un milliard d'euros en trois ans !* L'argent viendra d'une taxe d'environ 2% sur les loyers que l'Etat demandera aux bailleurs sociaux de prélever sur leurs locataires. Cette taxe représente 240 euros par locataire sur trois ans : ce n'est pas rien, *grosso modo un mois de loyer*. Et ce, alors que nos locataires subissent la crise de plein fouet.

Bref, en dépenses réelles, l'Etat ne consacrerait plus au logement abordable que 160 millions d'euros l'an prochain, 110 millions en 2012 et 60 millions en 2013 ! On voit bien que les aides à la pierre disparaîtraient à l'horizon 2014.

Par le prélèvement d'un milliard d'euros, on fait financer par les loyers ce qui était auparavant financé par le budget de l'Etat ! Et on se prive au passage de 60 000 logements nouveaux sur trois ans qui ne pourront sortir de terre. En effet, il leur manquera l'apport en fonds propres des organismes, siphonné par le prélèvement.

Les projets actuels de conventions d'utilité sociale sont nécessairement remis en cause par ce nouveau contexte budgétaire.

Je sais que cette année a été consacrée, pour nombre d'entre vous, à leur finalisation. Et ça n'a pas été une mince affaire. Vous avez été nombreux à regretter que la réglementation ait sacrifié l'essentiel sur l'autel du pointillisme. Au lieu de repérer de grands objectifs partageables et les moyens de les évaluer, on a multiplié les données à fournir ou à élaborer. *Trop d'indicateurs tuent l'indicateur !* L'outil risque bien d'être inutilisable... et méritera en tout cas un profond remaniement.

En effet, nous ne signerons pas des CUS que nous avons bâties sur des capacités d'investissement et d'auto-financement aujourd'hui bouleversées. Elles devront être renégociées. *Si l'Etat ne tient pas ses engagements, nous, nous tenons nos comptes !*

Autant la chute vertigineuse de la solidarité nationale que le stratagème imaginé pour la dissimuler sont absolument inacceptables. Les présidents des cinq fédérations Hlm et moi-même dénonçons avec fermeté cette mesure injuste et inopportune. Cela explique qu'avec le comité exécutif, nous avons choisi de soumettre cette année au vote, à l'issue de nos travaux, une résolution unique sur ce seul sujet.

Au-delà du monde Hlm, de nombreux acteurs de l'habitat s'inquiètent du fléchissement de la politique nationale du logement abordable. Les collectivités locales voient s'accroître le nombre de leurs habitants aidés par les CCAS et des fonds de solidarité logement ; les associations voient la grande précarité s'étendre ; les syndicats voient les difficultés des salariés à se loger décevant... tous ont conscience de rôle de cohésion sociale que joue le parc Hlm.

L'Etat est impécunieux et sa situation financière est alarmante, c'est un fait. Mais nous considérons tous ici que proposer aux Français un logement abordable et de qualité, qui réponde à leurs besoins et à leurs aspirations, est une priorité ; que c'est même une priorité essentielle, de celles qui participent de la dignité de la personne humaine.

L'actualité brûlante, ce sont aussi des *territoires inquiets*.

Après la suppression de la taxe professionnelle intervenue cette année, une réforme plus générale des collectivités territoriales a été engagée.

Pour l'heure, personne ne peut dire quelle en sera la consistance définitive mais elle introduit depuis quelques mois un fort climat d'incertitude qui pèse sur les orientations et décisions des collectivités locales, nos partenaires de toujours.

C'est en pensant à notre ancrage sur les territoires auprès des habitants que nous avons choisi le thème du Congrès de Strasbourg : « Une place pour tous dans la Cité ».

Ce thème, il signifie que notre mission ne peut se réduire à l'urgence, mais qu'elle consiste à participer au droit au logement pour tous. Elle signifie aussi que la politique du logement ne se résume pas à construire quatre murs et un toit. Ce qui fait que l'on se sent bien « chez soi », c'est autant le logement lui-même que ce qui se passe sur le palier et au-delà : l'école, l'accès à des activités artistiques et sportives, l'ambiance du quartier, le sentiment d'y vivre en sécurité, la proximité des commerces, l'accès aux transports publics lorsqu'ils existent, la proximité des zones d'emploi...

Tous ces éléments sont pris en compte lors du choix du logement, que l'on habite le parc privé ou le parc social. C'est légitime.

Les politiques du logement et les opérateurs que nous sommes doivent s'employer à préserver cette liberté de choix en garantissant une offre abordable partout, y compris là où l'immobilier est généralement plus cher.

Permettre cette liberté de choix implique aussi une forte articulation entre politique du logement et action foncière, vie économique, mobilités, éducation, tranquillité... De notre

côté, cela exige des investissements favorisant la diversité de l'offre de logements et les moyens financiers à la hauteur de cet enjeu.

Cela implique enfin de porter un regard juste sur les villes. Elles sont multiples : Montluçon ne vit pas comme Caen ni l'agglomération rennaise comme celle de Lyon ou de Paris. Les dynamiques et les échelles changent mais une chose demeure : la diversité des besoins de leurs habitants.

Porter un regard juste sur la ville, c'est aussi admettre qu'il y a, à l'échelle nationale, 70 à 80 quartiers où l'on vit mal. Dans ces quartiers, l'école et les bailleurs sociaux sont souvent les derniers services publics présents. Et les personnels des organismes y sont de plus en plus confrontés aux violences, verbales et quelquefois malheureusement physiques.

Dans ces quartiers, la rénovation urbaine ne suffit pas à améliorer la coexistence avec ses voisins, mise à mal par le chômage, l'économie souterraine et un quotidien oppressant, parfois insupportable. Dans ces quartiers, la désespérance a pris le pas sur la confiance.

Mais, nous, nous ne désespérons pas. Il est possible et nécessaire de déployer des moyens exceptionnels pour faire face à ces situations d'une gravité elle aussi exceptionnelle.

Les habitants de ces 70 quartiers devraient-ils être sacrifiés au bien-être de tous les autres, comme un mal nécessaire ?

Je ne peux m'y résoudre, aucun de nous ne le peut.

Osons les expérimentations et les réponses nouvelles, en s'appuyant – pourquoi pas ? – sur les bonnes pratiques de nos partenaires européens.

Du prélèvement et du bien-vivre en ville, il sera question tout au long de ce Congrès, j'invite à l'audace et aux débats, notamment à l'occasion de nos tables rondes en plénière.

Il sera aussi question d'Europe. Nous avons tenu tout particulièrement à ce que nos travaux intègrent cette dimension aujourd'hui structurante pour notre Mouvement et son devenir.

Pour la première fois, nous associerons le Parlement européen à nos travaux : et c'est bien naturel alors que nous nous réunissons dans la ville où il siège.

Avant de terminer, je voudrais dire un petit mot au sujet de l'un d'entre nous : Pierre Quercy, le délégué général de l'Union..

Il prendra sa retraite dans les prochains mois, je tiens dès maintenant à lui rendre hommage pour l'action qu'il a conduite et à le remercier pour la collaboration que nous avons établie. J'aurai l'occasion d'en dire davantage demain matin. Je vous invite à venir nombreux dès 9h30.

Vous le voyez, nous avons un programme dense et même très dense avec, comme chaque année, des intervenants de grande qualité qui nous font l'amitié d'être présents, signe que le Mouvement Hlm est considéré comme un partenaire important de la société française.

Et si, chaque année, tout a l'air si fluide pour vous et la mécanique bien huilée, c'est grâce en particulier à Chantal Testa qui, à l'Union, orchestre le Congrès. Elle achève dans 48 heures sa 19^{ème} et dernière édition dans une boucle parfaite puisque son premier Congrès était... devinez où... à Strasbourg ! Je lui adresse tous mes remerciements et lui souhaite également une excellente retraite.

Mesdames et Messieurs, chers amis, le Congrès est ouvert. A nous de nous impliquer pour qu'il soit une réussite à un moment où, vous l'aurez compris, notre unité est plus que jamais nécessaire à l'exercice de nos missions. Notre combativité est plus que jamais nécessaire à la pérennité des moyens qui nous seront octroyés par la Nation.

Bon Congrès à tous !