



## Conférence de presse du 30 juin 2009

### Discours de Thierry Repentin Président de l'Union sociale pour l'habitat

Bonjour à tous,

Je vous remercie chaleureusement d'avoir répondu à mon invitation pour ce point presse des six premiers mois de ma présidence de l'Union sociale pour l'habitat

Ma tournée des régions est maintenant bien avancée. J'ai rencontré sur le terrain 14 associations régionales sur 21, rencontres auxquelles se sont ajoutés 9 déplacements thématiques en régions. J'ai vu sur les territoires l'engagement des organismes Hlm, j'ai pu apprécier combien leurs partenariats sont étroits et confiants avec les collectivités territoriales. J'ai également échangé avec eux et avec les délégataires des aides à la pierre sur les difficultés auxquelles ils sont confrontés et sur leurs attentes tant à l'égard de notre Mouvement que des pouvoirs publics.

C'est avec plaisir que je vous retrouve aujourd'hui, après un premier rendez-vous à l'occasion des vœux en janvier dernier et après un petit-déjeuner pointu, exigeant, avec certains d'entre vous lors d'une rencontre organisée par l'AJIBAT. C'est l'occasion pour moi de faire le point avec vous sur les récentes évolutions de la situation du logement social en France et les priorités dont j'invite à se saisir dès cet été le nouveau Secrétaire d'Etat au Logement... dont je regrette toutefois qu'il ne soit pas Ministre de plein exercice.

#### *[I. La production d'une offre nouvelle]*

Pour commencer, quelques chiffres sur la production, je sais que vous les attendez.

Comme vous le savez, notre pays souffre d'une grave crise du logement bien antérieure à la crise économique qui nous frappe depuis l'automne et dont j'estime pour ma part :

- qu'il s'agit d'une pénurie de logements abordables comme en témoigne l'allongement des listes d'attente pour l'accès au patrimoine des bailleurs sociaux (1,2 million au niveau national, 382 000 en Ile-de-France)
- que cette pénurie est organisée territorialement puisque 90% des logements sociaux sont concentrés dans moins de 2 000 communes<sup>1</sup>.
- et que l'on confond crise immobilière et crise du logement : ce n'est pas parce que le marché se retourne que les besoins en logements de nos concitoyens seront mieux couverts.

Face à ce constat, loin de baisser les bras, les organismes Hlm se sont retroussés les manches et ont fortement augmenté leur production d'offre nouvelle ces dernières années, alors même que jusqu'en 2009 les conditions de production étaient très défavorables : rareté et cherté du foncier, hausse des coûts de construction et concurrence pour l'accès au foncier constructible et aux professionnels du bâtiment des autres acteurs immobiliers - dopés par des systèmes de défiscalisation.

Ainsi, en 2008, ce sont 74 500 logements sociaux nouveaux qui ont été financés, soit près de 6 000 de plus qu'en 2007 (68 623 logements financés).

Il convient d'y ajouter les 12 900 logements sociaux neufs financés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et qui contribuent à la création d'une offre de qualité, aux hauts standards environnementaux et énergétiques dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ce faisant, le Mouvement Hlm confirme sa place d'acteur économique majeur qui a toujours su jouer un rôle contra-cyclique.

Dans la crise que nous traversons, il reste fidèle à cette vocation, y compris lorsqu'il s'est agi de trouver une sortie par le haut pour les programmes immobiliers en VEFA en mal d'acquéreurs.

---

<sup>1</sup> Ces 1995 communes représentent 60% de la population.



Les ventes d'environ 5 000 logements étaient conclues à l'automne 2008 et de nombreuses discussions sont encore en cours. Au total 12 à 13 000 logements seront achetés dans le cadre de négociations sur les VEFA.

Je porte à votre attention que les organismes Hlm se sont mobilisés sur cet objectif énoncé par le Gouvernement mais qu'ils ont rencontré plusieurs difficultés inattendues :

- des productions dont les typologies n'étaient pas en adéquation avec la demande locale.
- quelquefois les standards énergétiques retenus par les promoteurs étaient inférieurs à ceux du logement social. Or notre préoccupation est de contenir les charges locatives.
- l'annonce prématurée et malvenue du dispositif fiscal Scellier a incité les promoteurs à clore précocement certaines discussions engagées avec les bailleurs sociaux.

Ces bons résultats de production devraient être confortés en 2009. Je suis en effet en mesure de vous annoncer la production de 90 000 logements<sup>2</sup>, 2009 se dessinant ainsi comme une année historique de production. Cet effort de production est particulièrement sensible dans les zones très tendues telles que l'Île-de-France, Nord-Pas-de-Calais et Provence Alpes Côte d'Azur.

Pour être complet, il faut ajouter à la production locative l'engagement du Mouvement Hlm dans l'accession sociale à la propriété. Un peu moins de 15 000 logements sont prévus en 2009, 10 000 en groupé et 4500 en diffus. Cette contribution des Hlm à une production de logements diversifiée est importante :

- elle permet de maintenir un segment d'offre en accession dont les prix sont maîtrisés : + 21% en moyenne entre 2003 et 2007 pour l'accession aidée à la propriété assurée par les Hlm ; + 48% en promotion privée.
- elle permet de produire des logements réellement inscrits dans les exigences de la ville durable : économes en foncier, en énergie, en charges d'usage...
- elle permet le parcours résidentiel de nos locataires d'une façon sécurisée, y compris dans les secteurs tendus où devenir propriétaire est très difficile.

Au total, ce sont plus de 100 000 logements en locatif et accession (hors ANRU) qui sont lancés par les organismes en 2009, soit 12 milliards d'euros injectés dans l'économie, et 200 000 emplois assurés.

Vous le constatez : nous ne serons toutefois pas en mesure d'atteindre les objectifs de production pour 2008 et 2009 relevés par le plan de relance à 132 000 unités (y compris PLS et Plan de relance). Il s'agit d'une accélération de sortie de programmes que les organismes ne sont pas, malgré leur volontarisme et leur compétence, en mesure d'assurer en si peu de temps. Une opération de logement social ne sort pas de terre par la seule déclamation de l'Etat ! Elle nécessite l'engagement partenarial d'autres acteurs, au premier rang desquels les collectivités territoriales et le 1% Logement. Il aurait été plus pertinent - et il est encore temps de le faire - de préserver 50 millions d'euros sur la PALULOS disparue du budget de l'Etat pour 2009 et d'adapter les objectifs de production d'offre nouvelle aux capacités des acteurs, déjà exceptionnelles cette année.

Or, si les Hlm ont au cours de cette récente période montré leur capacité à faire toujours plus de logements avec toujours moins d'aides de l'Etat, cette acrobatie financière trouve désormais ses limites.

Alors que la subvention de l'Etat représentait 6% du plan de financement d'un PLUS en 1999, elle ne couvre plus aujourd'hui que 3% de l'enveloppe.

L'Etat ne peut continuer à se désengager du financement du logement pour tous, il doit être rappelé à ses responsabilités : il est le garant de la solidarité territoriale et le pilote de la politique nationale du logement.

Le logement pour tous doit redevenir une priorité effective des politiques publiques, il doit être reconnu comme une grande cause nationale... et en avoir les moyens ! C'est loin d'être le cas, hélas !

Après une chute de près de 30% des aides à la pierre dans la loi de finances pour 2009 par rapport à 2008, hors plan de relance, je crains que le projet de budget pour 2010 ne soit plus dramatique encore. Si la lettre de cadrage pluriannuel est respectée, la ligne fongible qui permet de construire et

---

<sup>2</sup> 91 500 pour être exact.



de réhabiliter pourrait descendre à 350 millions d'euros, ce qui serait une catastrophe pour le financement de nombreuses opérations en cours de montage.

La préférence prononcée du Gouvernement actuel pour les aides fiscales avec peu ou pas de contreparties sociales pèse très lourd dans le budget de la Nation et se fait au détriment de la constitution d'un patrimoine social pérenne. Cela nous inquiète pour l'avenir d'une offre abordable.

D'autres ressources ont été fragilisées par des décisions récentes, tels que les prêts de la Caisse des Dépôts. Ils représentent les trois quarts du plan de financement de nos opérations (76,5%). Cette situation exige notre vigilance. La centralisation du Livret A et du Livret de développement durable n'est en effet pas assurée en volume<sup>3</sup> au-delà de la période 2009 - 2011. Or, la forte hausse de la collecte en 2008 est en grande partie due à des causes conjoncturelles (rémunération et politique très offensive des banques commerciales) et ne constitue pas une garantie durable de stabilité de la ressource.

Quant aux aides du 1%, elles ont changé de nature (prêts devenus subventions) et sont elles-mêmes passées de 5% du financement d'un PLUS à 2,5% pendant que dans le même temps (1999 - 2009) la participation des collectivités locales grimpe de 2 à 8% et que la sollicitation des fonds propres des organismes était multipliée par 5 (passant de 2 à 10% du plan de financement).

Dans ce contexte, je formule quatre propositions aux pouvoirs publics :

- lancer un débat public éclairé sur la réalité des dépenses de l'Etat, des collectivités locales et des différents partenaires du logement social afin d'apprécier la réalité des évolutions de ces dépenses et l'efficacité sociale de chacune... ainsi que la réalité des recettes générées pour l'Etat par la production de logements.
- redonner la priorité au financement du logement abordable et accentuer l'effort budgétaire dans les zones fortement tendues : cela devra passer par une revalorisation des aides à la pierre, leur modulation territoriale et une meilleure répartition territoriale des objectifs de production annuelle de logements neufs.
- associer le Mouvement Hlm aux décisions de l'Etat et des partenaires sociaux sur l'utilisation des fonds du 1% Logement : cette ressource est essentielle pour la production de logements sociaux, la rénovation urbaine et les garanties de loyers (Locapass) : elle doit donc être sauvée.
- assurer l'avenir de la ressource du Livret A par deux moyens :
  - o la négociation du futur décret relatif au taux de centralisation : l'engagement pris par le Gouvernement devant le Parlement de ne pas descendre en-dessous de 70% doit être tenu.
  - o le relèvement du plafond du Livret A à 20 000 euros (au lieu de 15 000 euros) afin d'obtenir une collecte plus abondante doit être envisagé.

### *[III. Le Mouvement Hlm, acteur de la croissance verte et de la ville durable]*

L'urgence climatique nous impose de réaliser des logements neufs performants mais également d'intervenir sur le parc existant. Tant dans le neuf que dans l'ancien, le Mouvement Hlm s'affirme comme un acteur majeur de la croissance verte.

Ainsi, d'ores et déjà, et avant que ne soit voté le Grenelle, 50% de la production sociale se fait aujourd'hui sous label Haute Performance Energétique, mieux-disant - je le rappelle - que la réglementation thermique en vigueur. Le reste de la production répond à une consommation inférieure à 150 KWhep/m<sup>2</sup>/an, lorsqu'elle ne constitue pas des opérations pilotes en « bâtiment basse consommation », à énergie passive ou même positive.

Cet engagement de longue date dans des bâtiments de qualité permet au patrimoine social d'afficher des consommations d'énergie primaire inférieures de 30% en moyenne et des consommations d'eau de moitié inférieures à celles de l'ensemble des logements français<sup>4</sup>. Mais cela ne nous suffit pas.

Convaincus que seul le logement thermiquement performant est durablement social, nous avons pris l'engagement de rénover d'ici 2020 nos 800 000 logements les moins performants sur le plan

<sup>3</sup> A hauteur de 160 millions d'euros.

<sup>4</sup> Consommation en énergie primaire de 170 KWhep/m<sup>2</sup>/an contre 240 KWhep/m<sup>2</sup>/an pour la moyenne du parc de logements français.



énergétique, c'est-à-dire consommant plus de 230 KWhep/m<sup>2</sup>/an, dont 100 000 dès 2009 et 2010, avec un investissement d'environ 15 000 euros par logement.

L'enjeu est de taille :

- pour nos locataires : nous devons leur proposer une maîtrise à long terme des charges locatives
- pour le secteur du bâtiment, fortement touché par la crise : le maintien de l'activité et de l'emploi dépendra de nos commandes
- pour notre patrimoine dont nous devons assurer la pérennité dans de bonnes conditions
- pour la lutte contre le changement climatique et le respect par la France des engagements pris à Kyoto.

Sur cet important chantier, je me félicite des nombreuses avancées obtenues au cours des six derniers mois :

- dégrèvement de Taxe Foncière sur les propriétés bâties<sup>5</sup> et éco-prêt logement social de la Caisse des Dépôts au taux bonifié d'1,9%<sup>6</sup>. Ces deux mesures permettent de soutenir à hauteur de 20% les opérations de réhabilitation thermique, soit de façon équivalente au soutien apporté au parc privé. L'objectif de 40 000 logements sociaux bénéficiant de l'éco-prêt est maintenu pour fin 2009. Les premiers dossiers sont déjà déposés.
- prêt à taux très réduit (1%) consenti par le secteur du bâtiment (FFB, CAPEB, FNSCOP) : l'enveloppe de 100 millions d'euros devrait permettre de financer la réhabilitation thermique de 5 000 à 10 000 logements supplémentaires, exclus de l'éco-prêt logement social.
- extension du règlement du FEDER aux investissements de performance énergétique et d'énergies renouvelables dans les logements existants : 320 millions d'euros y seront consacrés entre 2009 et 2013.

L'année 2009 est donc d'ores et déjà marquée par une large modification du contexte réglementaire et financier de la réhabilitation des logements sociaux. Toutefois, je voudrais formuler des propositions complémentaires :

- le renforcement des mesures existantes :
  - o réactivation de la PALULOS à hauteur de 50 à 60 Millions d'euros dès 2009 et retour en 2010 à l'enveloppe des années antérieures, plan de relance compris, car nous avons besoin de maintenir une réhabilitation classique<sup>7</sup>.
- des solutions nouvelles pour l'ingénierie financière des projets d'excellence énergétique<sup>8</sup>
- la reconnaissance du rôle de « faiseurs de ville » des organismes Hlm, notamment dans les secteurs très attractifs au foncier onéreux<sup>9</sup>.

Contribuer à la ville durable, c'est aussi mener des opérations de renouvellement urbain complexes en lien avec l'ensemble des acteurs intervenant dans les quartiers. Ainsi, depuis 2006 la production dans le cadre de l'ANRU est devenue significative, passant de 6000 décisions de financement en 2006 à 13 000 en 2008 ; en outre plus de 45 000 logements sont réhabilités chaque année.

A mi-chemin du programme - qui doit s'achever en 2013 - je dois toutefois tirer la sonnette d'alarme. Sans une enveloppe supplémentaire de 1,5 milliard d'euro, les opérations déjà conventionnées avec l'ANRU ne pourront être menées à leur terme de façon satisfaisante, faute de financement.

Dans ces conditions, il faut également dès à présent préparer une ANRU II, post-2013. Pour être décisive, l'intervention urbaine doit s'inscrire dans la durée. Ne reproduisons pas les erreurs du passé par une intervention massive l'espace de dix courtes années puis l'oubli pendant trois décennies... avant de devoir à nouveau jouer les pompiers. Nos locataires et les habitants de nos quartiers méritent mieux : ils ont besoin d'une action de long terme et résolument urbaine, c'est-à-dire portant sur l'ensemble de ce qui fait la ville - les commerces, les déplacements, les services publics... - et non

<sup>5</sup> A hauteur de 25% du montant des travaux d'économie d'énergie réalisés

<sup>6</sup> Convention du 26 février avec l'Etat.

<sup>7</sup> On peut également citer : l'élargissement de l'éco-prêt logement social aux logements de catégorie D, le fléchage du FEDER sur le logement social, le maintien de l'éligibilité des organismes Hlm aux certificats d'énergie par inscription au registre national.

<sup>8</sup> Egalement dans le temps du crédit d'impôt pour les locataires qui participent au financement des travaux, exonération d'IS pour les produits de la vente d'énergie d'origine photovoltaïque...

<sup>9</sup> Création d'une ressource nouvelle sur la valorisation foncière, consultation des organismes Hlm lors de l'élaboration des SCOT, mesures facilitant l'accès au foncier pour le logement social.



uniquement sur le bâti. Changer le bâti ne suffit pas pour éradiquer la misère et la désespérance derrière les portes de nos logements.

J'ajoute que les 550 quartiers du PNRU doivent rester le noyau dur de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Vous savez sans doute qu'une mission a été confiée à Messieurs HAMEL et ANDRE pour dessiner les contours de la future géographie prioritaire. Je rencontre mon collègue Pierre ANDRE à ce sujet dans quinze jours et lui dirai combien ces territoires doivent bénéficier d'un projet de développement social profondément renouvelé, porté avec une ambition comparable à celle qui anime le projet de transformation urbaine et dans lequel on oublie trop souvent que le premier contributeur financier est le monde Hlm... pas l'Etat !

Enfin, je souhaite que la gouvernance des projets de renouvellement urbain évolue. La déconcentration des décisions de l'ANRU est prévue, qu'elle démarre, elle est urgente. Mais il faut aller plus loin. Je propose que les PRU et les Contrats urbains de cohésion sociale soient placés sous la responsabilité des EPCI et qu'en Ile-de-France, enfin, une « réorganisation » de la compétence logement permette d'améliorer la répartition de l'offre sociale et de mener des politiques ambitieuses, adaptées à l'ampleur des besoins. A mon sens, un équilibre doit être trouvé entre l'échelon de la proximité - commune ou EPCI - et l'échelon de la programmation - Région.

*[III. Une vocation : offrir un logement de qualité à tous ceux qui peinent à y accéder par le marché]*

L'identité du Mouvement Hlm est de proposer un logement de qualité à tous ceux qui peinent à y accéder par le marché... notamment en période de crise.

Autant dire qu'ils sont nombreux aujourd'hui : des plus démunis à une partie des classes moyennes.

Le Mouvement Hlm a affirmé dès avant la publication de la loi instituant le droit au logement opposable sa position quant au logement des populations les plus fragiles : il entend jouer - et joue déjà - un rôle essentiel pour le logement des publics en situation d'exclusion ou en grande difficulté sociale.

Il ne peut toutefois le faire seul comme le montre ce premier bilan chiffré de la mise en œuvre du droit au logement opposable :

- fin mai 2009, 83 500 dossiers ont été déposés ;
- 45% des recours examinés ont fait l'objet d'une décision favorable soit 23 956 ménages à reloger ;
- et seulement 10 145 relogements effectifs sont dénombrés à la fin mai.

Il est d'ores et déjà évident que le contingent préfectoral ne pourra pas absorber la montée en puissance des attributions de logements rendues nécessaires par la mise en œuvre du DALO, en particulier dans les zones les plus tendues : l'Ile-de-France et PACA. Ainsi, en Ile-de-France, au cours des cinq premiers mois de l'année, 14 678 avis favorables ont été rendus... alors que le contingent préfectoral est estimé à environ 10 000 attributions pour l'année entière !

En outre, deux principales difficultés sont rencontrées dans la mise en œuvre du DALO :

- les ressources insuffisantes de certains ménages reconnus prioritaires : cette situation doit nous interroger sur la paupérisation très marquée de certaines catégories de population et sur le risque de leur exclusion durable du logement, sans pour autant que leurs besoins soient ceux d'une solution d'hébergement, d'ailleurs fréquemment refusée<sup>10</sup>.
- un nombre significatif de refus de la proposition d'attribution : 1 418 refus, d'où la nécessité de renforcer l'information et l'accompagnement des personnes déposant un recours.

Plus profondément, la mise en œuvre du DALO pointe les contradictions de la loi de 2007 que j'avais moi-même, comme Parlementaire, dénoncées. L'Etat s'impose à lui-même l'opposabilité d'un droit qu'il n'est pas en mesure de rendre effectif. Les collectivités territoriales ont été quasiment exclues du dispositif. Difficile dans ces conditions de leur demander de se mobiliser davantage... alors qu'elles auraient beaucoup à apporter : une meilleure anticipation des besoins, une programmation de la construction adaptée et une cohérence globale des politiques d'attribution et de mixité des quartiers d'habitat social.

<sup>10</sup> Dans le cadre du droit à l'hébergement opposable, plus d'une proposition d'hébergement sur 3 est refusée.



Car là réside la principale dérive du DALO : il induit un risque accru de ségrégation territoriale et de spécialisation « très sociale » du parc Hlm, à l'encontre des objectifs poursuivis par la rénovation urbaine.

Il apparaît que, dans les régions les plus tendues où l'offre de logements locatifs sociaux est très insuffisante, le Mouvement Hlm ne peut à lui seul assurer la mise en œuvre du DALO. Des solutions complémentaires doivent être inventées : je crois ainsi beaucoup par exemple à l'intermédiation dans le parc privé existant comme gisement de logements attribuables au titre du DALO.

Ainsi, nous ne dérogerons pas à notre double mission : mettre en œuvre une politique de diversité et de mixité urbaine et sociale qui favorise l'intégration des plus fragiles et permette de loger le plus grand nombre.

Dans ce contexte, la gestion de la demande et les politiques d'attribution doivent répondre aux attentes parfois contradictoires de la société : égalité de traitement, mise en œuvre du droit au logement et mixité sociale.

Force est de constater que le parc social se paupérise : la proportion de ménages pauvres logés en Hlm est ainsi passée de 16% en 1988 à 24% en 2006<sup>11</sup>. En outre, les trois quarts (74%) des locataires Hlm appartiennent à la moitié la moins favorisée de la population française (moins de 2 100 euros de revenus mensuels).

La véritable problématique de la mixité du parc social est bien là, dans ces chiffres, et non dans les représentations erronées de locataires « profiteurs », scandaleusement utilisées pour ne pas parler des véritables causes de la crise du logement abordable dans notre pays. Seuls 4 % des ménages du parc social qui dépassent les nouveaux plafonds du PLUS sont susceptibles de payer un surloyer de solidarité... et 0,2% - soit 10 000 ménages<sup>12</sup> - dépassent deux fois les plafonds de ressources et peuvent donc voir remis en cause leur bail aux termes de la loi MOLLE. Que d'anathèmes pour un tel enjeu !

Dans ce domaine, l'Union accompagne les organismes et mobilise ses ressources afin de mettre en œuvre les axes du Projet Hlm liés à la gestion de la demande et qui visent à la transparence et la mise en place de fichiers communs de la demande. Nous devons sur ce sujet nous inspirer des expériences européennes et notamment le modèle de Delft qui donne un rôle central au demandeur dans le choix de son logement. Je souhaite que le Mouvement prenne l'initiative d'expérimentations en ce sens, qu'il soit force de propositions vis-à-vis de ses partenaires... et que nous allions vers un fichier unique de la demande à l'échelle d'un bassin de vie, favorisant aussi les collaborations inter-organismes.

Au-delà de notre mobilisation interne, la recherche de la mixité doit également se traduire dans les territoires et dans la répartition de l'offre. C'est pourquoi le respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains demeure une priorité : j'attends que les dispositions de préemption de terrains par l'Etat en cas de carence de la commune soient enfin mises en œuvre par le nouveau Gouvernement.

C'est aussi la raison pour laquelle le Mouvement Hlm se mobilise sur l'ensemble de la chaîne du logement en réalisant des logements locatifs très sociaux et sociaux et en permettant à des ménages peu aisés de devenir propriétaires. C'est le fameux parcours résidentiel.

Ainsi, l'accession à la propriété proposée par les organismes Hlm s'adresse exclusivement aux primo-accédants là où le marché a privilégié les investisseurs et où la part des primo-accédants a chuté de moitié entre 2003 et 2007. En outre, 80% des accédants de nos programmes disposent de moins de 3 SMIC de revenus alors qu'ils ne représentent que 31% des accédants dans le marché (48% en 2003). Cette efficacité sociale trouve sa source dans de nouvelles façons d'agir : sécurisation des acquéreurs, accession progressive via le PSLA, prix de sortie encadrés, expérimentation du foncier différé... Autant de compétences et savoir-faire que nous souhaitons développer et partager avec nos partenaires. Ce sera l'objet de l'Ecole de l'accession sociale dont je vous annonce le lancement pour la rentrée prochaine en partenariat avec la Caisse des Dépôts.

<sup>11</sup> Alors que la part relative du parc social dans le parc total de logements ne s'est que faiblement accrue.

<sup>12</sup> Estimations réalisées à partir de l'enquête d'occupation du parc 2006 et des nouveaux plafonds.



Des outils nouveaux restent toutefois à introduire dans la loi, tels que la possibilité d'inscrire dans les PLU une part minimum de logements en accession sociale dans tous les nouveaux programmes. La proposition en sera faite à l'occasion du projet de loi Grenelle II.

Nous veillerons par ailleurs à pérenniser le P.T.Z. moins coûteux (700 M€), mais plus efficace que la déductibilité des intérêts d'emprunts de la loi TEPA dont le coût est faramineux (1 400 M€).

Toute la profession se mobilise pour construire plus mais sait-on à quel point elle s'applique à construire mieux et à gérer mieux ?

La qualité, pour nous, c'est la qualité architecturale et urbaine, la qualité du service rendu à nos locataires, mais c'est aussi la qualité environnementale de notre parc. La crise, loin de mettre à mal la dynamique du développement durable, nous confirme dans notre responsabilité sociétale en ce sens.

La vocation universelle du parc Hlm impose d'être particulièrement exigeants sur la qualité de service.

En effet, tant la vocation large d'accueil de catégories de population diversifiées que la situation captive d'une partie de nos locataires sont pour nous une injonction au bien-habiter.

Ainsi, la généralisation d'une culture de la performance est un enjeu stratégique de premier plan à la fois au niveau national et dans les régions.

Le Mouvement Hlm s'est engagé à réaliser des enquêtes triennales de satisfaction auprès de ses locataires dont les résultats sont sans équivoque<sup>13</sup> : 83% d'entre eux sont globalement satisfaits.

Cette objectivation de la qualité du service rendu est nécessaire car elle permet d'évaluer le résultat des efforts réalisés par les organismes (évaluation à laquelle ne s'astreint pas le secteur privé), notamment sur l'évolution de leurs méthodes et outils de gestion, l'adaptation des organisations de proximité et le management des équipes.

J'ajoute qu'il ne s'agit pas de changements de pratique à la marge ou sans évaluation des résultats. Bien souvent, les organismes ont pris des engagements contractualisés avec leurs locataires ou leurs parties prenantes à travers une charte, un référentiel interne ou une démarche certifiée.

#### *[IV. Des chantiers en interne]*

Vous devinez mon attachement au partenariat et ma conviction que le Mouvement Hlm doit « sortir de lui-même » pour promouvoir dans la société son identité et son projet.

Je n'ignore pas que cela implique de mener parallèlement un certain nombre de chantiers en interne.

Le premier d'entre eux porte sur l'image du logement social. Je constate que le débat sur l'avenir du logement social ne dépasse pas aujourd'hui un petit cercle de hauts fonctionnaires, de quelques journalistes et de spécialistes alors qu'il affecte le quotidien de millions de Français. Je ne me satisfais pas de cette captation. Il est urgent de restaurer le dialogue avec l'opinion.

J'ai donc souhaité qu'une étude d'image soit réalisée afin de mieux appréhender la place symbolique - les valeurs, les missions et le rôle - des Hlm dans la société française.

On considère généralement que l'habitat social souffre en France d'une image profondément négative... sans que l'on sache toujours si cette image est partagée par la société dans son ensemble, si elle est au contraire intériorisée à tort par certains groupes de la population voire portée par ses seules élites. Or, quelles qu'en soient la réalité, l'ampleur et les formes exactes, la stigmatisation de son patrimoine a un impact direct sur les politiques de régulation à l'œuvre dans le champ du logement et de l'urbanisme. Par exemple, on peut faire l'hypothèse que plus le logement social est rejeté par les élus, plus son image se dégrade, plus il est médiatiquement ciblé comme le lieu où se concentrent les violences urbaines... et plus les élus le rejettent. C'est un cercle vicieux.

C'est pourquoi nous avons décidé d'aller à la rencontre des différents segments de l'opinion, les décideurs, les experts, nos différents partenaires - élus, associations, organisations professionnelles mais vous aussi, journalistes... -, et enfin le « grand public », dont les perceptions sont trop peu connues.

Cette étude présente une envergure particulière : elle est réalisée - en ce moment même - sur la base d'une soixantaine d'entretiens individuels et d'une quinzaine de groupes qualitatifs à Paris et en

<sup>13</sup> Sur la base d'une consolidation intégrant 450 organismes fin 2008.



régions. Je souhaite en partager les résultats avec vous au Congrès de Toulouse en septembre prochain.

Le deuxième chantier interne d'envergure est la réalisation d'un audit de notre organisation professionnelle. Valoriser nos atouts à l'extérieur passe aussi par un regard honnête sur ce que nous réussissons sûrement bien mais aussi moins bien sur nos éventuelles insuffisances ou dysfonctionnements internes.

L'objectif de l'audit est d'analyser le fonctionnement de l'Union et de ses différentes composantes (les 5 familles adhérentes) et d'identifier les points forts et les points faibles de notre action vis-à-vis de l'externe comme de l'interne.

L'appel d'offre sera lancé avant l'été et portera sur deux aspects principaux :

- le fonctionnement des instances de l'Union au regard de ses statuts et du règlement intérieur mis en place en mai 2007. A l'époque avaient été prévues des dispositions transitoires avant son adoption définitive en assemblée générale. Il est temps que cette période d'essai fasse l'objet d'un bilan partagé ;
- l'efficacité de l'organisation professionnelle (Union, fédérations, associations régionales). Il s'agira d'apprécier :
  - o la perception globale et les principales attentes exprimées à l'égard de chacun des niveaux de l'organisation professionnelle
  - o les prestations et services rendus à qui et par qui : leur nature, leur adéquation aux besoins, la pertinence des réponses apportées, leurs améliorations possibles
  - o la cohérence entre les actions nationales et locales, fédérales et confédérales.

Le rendu est attendu pour la fin de l'année.

Le dernier chantier interne d'envergure concerne la recherche et développement. L'histoire du logement social est intimement liée à celle de l'innovation tant en matière de construction que d'architecture et d'urbanisme. Il a incarné dans ses murs les utopies du XXème siècle.

Sauvage, Le Corbusier, Aillaud - pour ne citer qu'eux - ont laissé leur empreinte dans notre patrimoine à travers des réalisations qui aujourd'hui encore défient le regard et le champ des possibles : gradins de la Cité des Amiraux dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, lignes et couleurs de la Cité Radieuse à Rezé, courbes et mosaïques des Tours Nuage à Nanterre...

Je n'ai pas choisi ces exemples tout à fait par hasard : chacune de ces trois opérations marque une époque du logement social et des préoccupations de la société... et aucune a moins de 25 ans (la plus récente date de 1982).

Pourtant, derrière ces réalisations emblématiques et malgré l'impact négatif qu'elles ont pu avoir par la suite sur l'image du logement social, c'est toute sa tradition de l'audace et de l'innovation qu'elles expriment. C'est en même temps sa connexion étroite à l'air du temps et à l'état de la pensée moderne qui est ici témoignée : l'hygiénisme des années 20, le rationalisme de la reconstruction des années 50, le fonctionnalisme des années 70.

Certes, nous n'avons pas tout à fait perdu cette démarche. C'est elle qui permet aujourd'hui à notre patrimoine d'être en moyenne 30% plus performant thermiquement que le parc total de logements français et 50% plus performant sur la consommation d'eau. Mais notre attention à l'innovation s'est repliée sur les techniques de construction et nous sommes pour le reste, disons-le... frileux.

Nous devons réinvestir le champ de la recherche & développement et l'Union sociale pour l'Habitat va s'y atteler dans deux directions :

- la construction : il nous faut explorer les bâtiments basse consommation, ceux à énergie passive et même à énergie positive. Cela passera nécessairement par le recours à de nouveaux matériaux et technologies, à de nouvelles compétences et à de nouvelles architectures.

Notre cible prioritaire sera d'innover sur la maîtrise des coûts de construction et sur les énergies renouvelables dans une démarche de qualité exigeante. L'Union travaillera en lien étroit avec les organismes mais aussi avec les professionnels du bâtiment, avec les grandes entreprises déployant leurs propres programmes de recherche ainsi qu'avec l'ordre des architectes. Renouons avec une architecture créative car j'en suis convaincu : il est possible d'innover tout en respectant le cadre bâti alentour.



- l'urbain : la pensée de la ville a besoin d'être renouvelée et nous avons besoin de nous y relier à nouveau. Je souhaite que nous puissions entretenir des relations au long cours avec des chercheurs en sciences sociales, avec des sociologues et des urbanistes qui viendront questionner nos pratiques et notre rôle de « faiseur de ville » mais qui pourront aussi nous éclairer sur l'évolution des représentations de nos locataires ou encore sur le rapport espace public / espace privé dans des quartiers d'habitat social paupérisés...

*[Conclusion en forme d'adresse au Ministre]*

Pour terminer, je veux m'adresser au nouveau Ministre et lui faire part de trois convictions :

- le logement est un enjeu économique, social et d'opinion de premier plan.  
21 % du PIB. Près de 11 Millions de nos concitoyens.  
Malheureusement il a été mis à mal par la précédente titulaire du portefeuille logement. Je suis – comme beaucoup d'acteurs du monde du logement – inquiet de la disparition d'un ministère de plein exercice mais me raccroche à l'espoir que le rattachement du secrétariat d'Etat de Monsieur Apparau au grand ministère de Monsieur Borloo peut être l'opportunité de peser davantage dans les arbitrages interministériels que dans la période précédente. Je le souhaite... et j'interpelle Jean-Louis BORLOO en lui demandant s'il va assumer le leadership sur cette question.
- le logement social doit redevenir la priorité de la politique du logement en France : les Français peinent à se loger dans le marché, la puissance publique doit donc se mobiliser pour créer les conditions d'une offre abordable partout où elle est nécessaire.  
Il faut donc prendre le contrepied de la politique budgétaire actuelle en matière de logement qui est ruineuse pour l'Etat avec les défiscalisations et les déductibilités des intérêts d'emprunts, et qui est désastreuse pour mobiliser du foncier au bénéfice du logement pour tous.
- le Mouvement Hlm doit jouer un rôle fort dans la politique du logement, il y est prêt et s'affirme comme l'interlocuteur des pouvoirs publics au niveau national et local.  
Qu'il n'oublie pas que nous sommes les partenaires premiers des collectivités locales sur le terrain. L'Etat ne doit plus tourner le dos à ceux qui incarnent l'espoir pour la majorité des femmes et des hommes de notre pays d'avoir un toit, fut-il locatif voire en accession.

Ma méthode pour porter ces convictions et les faire partager est un dialogue renouvelé avec l'ensemble des parties prenantes.

Sur le terrain, les collectivités territoriales et leurs élus sont nos premiers partenaires. Plus aucun logement ne se construit aujourd'hui sans le soutien des collectivités locales avec qui nous devons continuer à progresser et travailler ensemble. A mon sens, les intercommunalités ont vocation à devenir les chefs de file des politiques locales du logement, nous devons apprendre à mieux nous connaître.

En Ile-de-France, le courage politique commande une loi spécifique en vue de la réorganisation de la compétence logement et de sa franche décentralisation. Celle-ci devra articuler deux échelles :

- l'échelle de la programmation urbaine : la Région, garante des équilibres intra-régionaux, de l'attractivité et du développement de la métropole. Ainsi, la région devrait par exemple pouvoir territorialiser des objectifs de production de logements - estimés à 60 000 par an - y compris par typologie.
- l'échelle de la conduite des politiques du logement : je pense ici à des EPCI chargés de décliner la politique régionale - qui leur est opposable - en stratégie foncière, règles d'urbanisme, observation des marchés locaux... Le périmètre des EPCI en zone centrale demeure un débat que je ne peux trancher ce matin mais qui doit être mené jusqu'au bout dans les prochains mois.

Autre territoire spécifique : l'Outre-mer a besoin de mesures adaptées. C'est le sens des propositions qui ont été faites dans le cadre de la préparation et de la discussion de ce qui est devenu la loi pour le développement économique des territoires d'outre-mer, de sorte à mobiliser la surcharge foncière de l'Etat pour la production de logements sociaux. Des résultats ont été obtenus, ils doivent être consolidés. Je conteste en revanche le bien-fondé des mesures de défiscalisation retenues par la loi. Elles grèvent lourdement le budget de l'Etat pour une piètre efficacité sociale.



Au niveau national, nous avons la volonté de retisser du lien avec le Gouvernement : je dirai au nouveau Secrétaire d'Etat en charge du logement, comme j'ai tenu à le faire au Cabinet du Premier Ministre peu de temps après mon élection, combien je souhaite que nous travaillions ensemble sur la mise en œuvre de la loi MOLLE, sur le budget 2010 - dont j'ai dit tout à l'heure qu'il sera crucial pour l'avenir de la construction - et sur les Grenelles I et II.

Ainsi, nos attentes vis-à-vis du nouveau Secrétaire d'Etat sont à la hauteur de nos inquiétudes tant le bilan du ministère précédent est peu glorieux. Quelques exemples :

- l'accord passé avec l'Etat en décembre 2007 sur la mobilité, la vente Hlm, la production..., a été mis en cause par la loi MOLLE quelques mois plus tard (suppression du droit au maintien par exemple).
- le budget 2009 a réduit considérablement la ligne fongible (passant de 800 à 550 M€) et a effectué un prélèvement sans précédent sur le 1% Logement.
- le logement se retrouve durablement amputé de la politique de la Ville alors que les deux questions sont intimement liées (cela est-il irrémédiable ?).

Fort opportunément, le passage de Madame Boutin au ministère du Logement se conclut par la parution d'un intéressant rapport du Conseil d'Etat qui expose assez bien les errements de la politique conduite et dont je recommande la lecture attentive au nouveau Secrétaire d'Etat... même si sa mise en œuvre le conduirait à prendre le contrepied total de son prédécesseur sur certains sujets et de ne pas s'en tenir qu'au rêve d'une France de propriétaires !

Pour terminer, quelques mots sur nos prochains rendez-vous.

Les Etats Généraux du Logement que j'avais annoncés dès la fin 2008 sont envisagés au printemps 2010. Alors que le débat sur la politique du logement est entre les mains d'une poignée de décideurs, je veux engager un débat sociétal large qui porte la question du logement social à la hauteur des grands enjeux contemporains.

Enfin, un mot encore sur le Congrès dont le thème retenu cette année est « *Les enseignements de la crise pour la politique du logement* ». Il sera une étape importante avant les Etats Généraux, nous y dessinerons nos premières propositions et vous y trouverez une première traduction de ce que j'évoquais il y a quelques minutes : la volonté de s'ouvrir aux contributions externes, et notamment à des économistes de renom. Je vous invite à y venir.