



## **Discours de Jean-Louis Dumont, Président de l'Union sociale pour l'habitat**

**OUVERTURE du 75<sup>e</sup> CONGRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

**MARDI 23 SEPTEMBRE 2014**

***Seul le prononcé fait foi***

Madame la Ministre,  
Monsieur le Préfet,  
Mesdames, Messieurs les Élus,  
Messieurs les présidents des Fédérations,  
Mesdames, Messieurs les Congressistes,  
Mesdames, Messieurs les représentants des locataires,

Notre rendez-vous annuel est encore une fois accueilli par une collectivité, un territoire engagé pour le logement.

C'est un véritable plaisir, en arrivant à Lyon, en écoutant Gérard Collomb évoquer avec passion ses projets, de sentir à quel point le développement d'une grande métropole, se conjugue avec un engagement sans faille en faveur du logement pour tous.

Ici on construit, ici on réhabilite, ici on a des projets... Ici, pour le Mouvement Hlm, c'est un territoire exemplaire.

Ici, avec ton équipe, vous faites la démonstration qu'un maire bâtisseur est un maire élu et réélu... La preuve par l'exemple. Puisse-tu être « copié » par quelques-uns de tes collègues.

Madame la Ministre, chère Sylvia Pinel, nous avons déjà beaucoup travaillé ensemble. Bien travaillé. Et le calendrier vous a permis d'aller à la rencontre des organismes, aux assemblées générales de nos fédérations.

Aujourd'hui vous nous voyez tous ensemble, dans notre Union. Notre mouvement professionnel, en venant pour la première fois ouvrir notre congrès, quelques mois après votre prise de responsabilité dans ce secteur placé au rang des priorités nationales par le Premier Ministre.

Vous trouvez devant vous un mouvement responsable, dépositaire des efforts du pays en faveur du bien collectif que constitue le logement.

Nous avons choisi de placer ce congrès sous le signe de l'engagement et du métier.

Etre bailleur Hlm, c'est un métier... Ce sont même plusieurs métiers, ceux de la maîtrise d'ouvrage, ceux de la gestion, ceux de la proximité, ceux du service à l'habitant... Ce qui nous unit tous, c'est l'engagement.

Notre engagement : celui de permettre à des millions de nos concitoyens de se loger avec un loyer maîtrisé, d'accéder à la propriété en sécurité quand cela leur semblait impossible.

Cet engagement n'a pas besoin d'être revivifié. Il est fondateur.

Mais il a en permanence besoin d'être rappelé pour affirmer sa modernité. C'est notre rôle, être fidèle à notre engagement, mais en permanence éveillés, innovant pour mesurer les évolutions de la société, les contraintes de notre environnement et surtout : ne jamais nous contenter du statu quo et ne jamais renoncer à faire mieux.

Dans un pays qui cumule les déficits, qui connaît des difficultés liées à un taux de croissance faible, à un chômage structurel chaque mois plus fort, à la raréfaction des fonds publics, il est de notre devoir d'optimiser nos ressources d'être force de proposition, sinon d'autres décideront de notre destin.

C'est pour cela que nous nous sommes engagés.

En cette fin d'année 2014, nous allons initier concrètement le processus de mutualisation/activation d'une partie des fonds propres des organismes en faveur des investissements dans le logement social.

Oui ! La mutualisation d'une partie des fonds propres des organismes est la contrepartie à l'abandon, par l'État, du prélèvement sur la trésorerie.

C'est une contrepartie vertueuse : elle sert la production de logements sociaux et leur réhabilitation, là où la ponction n'avait d'autre objectif que de renflouer le puits sans fond du budget de l'État.

Grâce à votre soutien, la circulation des fonds au sein du Mouvement Hlm a remplacé les fonds qu'on lui prenait pour d'autres usages.

Il n'est pas question que l'argent mis en circulation échappe à ce circuit.

La mutualisation-activation est un mécanisme pensé par et pour le Mouvement Hlm, sans autre intermédiaire que notre partenaire historique, la Caisse des Dépôts.

Je rappelle qu'une commission dédiée, dont la composition est strictement limitée aux seuls membres de notre Union, et désignés par les fédérations, par vos fédérations, en assure le pilotage. C'est une garantie.

Aujourd'hui cette commission est présidée par Christian Baffy, nouveau président de la fédération des ESH.

Il interviendra avec les autres présidents de fédérations devant vous durant ce congrès, mais déjà je peux vous dire sa passion d'entrepreneur, au sens le plus noble qui soit, pour le logement social.

Chers collègues,

Nous connaissons nos priorités : production, logement accessible aux familles aux revenus les plus faibles, logement pour tous, qualité du patrimoine, renforcement de la qualité de service... depuis notre dernier rendez-vous, depuis notre dernier congrès en 2013 nous avons progressé et nous voulons réunir toutes les conditions pour amplifier utilement nos efforts.

Et disons-le avec franchise, Madame la Ministre, nous avons besoin d'être soutenus.

Rassurez-vous nous ne demandons pas un euro de plus...

Nous demandons juste quelque chose d'absolument indispensable... Nous demandons de la stabilité.

En cette période, je connais bien des ministres qui seraient déjà heureux de cette simple affirmation.

Dans quelques jours vont s'ouvrir les débats autour du projet de loi de finances.

Les semaines de tous les dangers.

Celles où des esprits de courte vue vont penser bon de s'interroger à voix haute.

On les connaît, les inventeurs des « dodus dormants » ! Les rigoristes du court terme, ceux qui pensent que les lois du marché, de l'offre et de la demande vont permettre naturellement à tous nos concitoyens de trouver un toit...

Quel toit d'ailleurs et à quel coût ?

Que ces porteurs de projets néfastes s'intéressent vraiment à la situation de nos locataires. *Savent-ils que leurs ressources baissent ?*

Savent-ils que neuf nouveaux locataires sur 10 n'ont pas un CDI à temps plein ?

Nous leur disons aussi que tant d'énergie serait tellement mieux employée à faire aboutir les mesures de simplification normatives, à peser réellement sur les coûts de production.

Ça c'est une réalité : 85% d'augmentation des coûts de production en 13 ans ! Sans augmentation des aides à la pierre.

C'est un rythme intenable qui pèse sur les loyers de sortie.

Qu'ils ouvrent plutôt le débat sur l'utilisation des résultats des fonds d'épargne ! Pour réaffecter l'ensemble des résultats dégagés par la gestion des encours « logement social » pour le logement social !

N'est-ce pas, cher Alain Cacheux, Président de la fédération des OPH, mais aussi, au nom de notre Mouvement Président de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social ?

Que d'énergie tu déploies face aux représentants du Trésor et du Budget pour faire comprendre ces réalités et accompagner loyalement les organismes dans leurs réorganisations, pour croire en leurs innovations.

Le logement social est une chance pour notre pays, justement parce qu'il peut garantir à tous un toit. Et s'il ne le fait pas encore assez, il le doit !

Il doit donc continuer de produire des logements, de construire... encore et encore, pour le logement pour tous.

Notre pays s'est fixé un objectif ambitieux de 150 000 logements locatifs sociaux construits par an. 120 000 par les organismes Hlm.

A ceux qui pensent que des « *dodus dormant* », dites madame la Ministre, que dans le Mouvement Hlm personne ne dort et que ceux qui produisent moins sont, par la mutualisation, solidaires de ceux qui produisent plus.

Nous sommes même prêts à aller plus loin, car nous avons aussi un devoir vis-à-vis de notre patrimoine ancien. Nous ne construisons pas pour vendre le lendemain, nous construisons et nous sommes propriétaires. Nous voulons amplifier le rythme des réhabilitations au-delà de la démarche plus lourde de renouvellement urbain.

Outre son impact rapide sur le patrimoine, ce sera un ballon d'oxygène pour l'activité économique de notre pays, notamment dans le secteur de la construction qui est profondément touché. Imaginez :

...En son temps l'État avait inventé la PALULOS. C'était une aide essentielle pour rénover, partout, simplement. La rigueur budgétaire en a eu raison, et, 12 ans après, nous en mesurons les conséquences.

Combien d'organismes nous disent leur difficulté à intervenir sur des patrimoines non amortis pour leur redonner de l'attractivité.

Nous ne voulons pas d'un Mouvement à deux vitesses. La rénovation est un acte important et le Mouvement Hlm, en responsabilité, a décidé d'amplifier la mutualisation pour rendre possible un vaste plan de rénovation. Pendant trois ans.

Et oui, quand il y a une vacance importante, car la population du territoire victime de la désindustrialisation a baissé, car le centre-ville a perdu de son attractivité, nous accompagnerons les organismes qui doivent démolir.

Démolir n'est jamais un acte heureux pour les organismes Hlm, mais c'est un acte de gestion indispensable. Ce serait démagogie que de ne jamais parler de démolition.

Recréer une aide à la rénovation, simplifier l'éco-prêt... Il y a un troisième facteur à prendre en compte pour amplifier le rythme des rénovations. Vous le savez, nous le savons, c'est l'amiante.

C'est une préoccupation constante pour les organismes et je le dis tout net, à chaque fois que nous serons mis en cause sur ce sujet, l'Union répondra avec force.

L'amiante, nous la traitons, à chaque fois que nous la découvrons et nous la traitons dans le strict respect des règles.

Je l'affirme : les locataires Hlm sont sans doute les mieux protégés aujourd'hui. Car dans le parc social, avant chaque rénovation on fait des prélèvements.

En est-il de même partout ailleurs ?

Faut-il pour autant s'en satisfaire ?

Non. Nous voulons pouvoir aller plus vite. Une première étape peut être franchie et la Caisse des Dépôts a travaillé pour proposer des améliorations aux conditions de financement des travaux de désamiantage.

C'est une étape indispensable, et Madame la Ministre, Madame la représentante du Gouvernement, nous avons besoin de stabilité dans l'interprétation des règles, nous avons besoin que la recherche au service de la détection et du traitement se développe, nous avons besoin que la filière se développe pour réduire les coûts. Il nous faudra des années pour venir à bout du traitement de l'amiante.

C'est avec la même franchise que nous abordons le débat qui s'ouvre sur la transition énergétique.

Nous sommes sereins.

L'éco-performance est une préoccupation de longue date dans le secteur Hlm. Si nous ne sommes pas dans l'hyper-technicité de dispositifs qui coûtent plus qu'ils n'économisent, c'est un levier efficace pour limiter les charges énergétiques des ménages.

Dès 2009, nous avons généralisé dans toutes nos opérations neuves le recours au label Bâtiment basse consommation. Aujourd'hui, la consommation moyenne d'énergie des Hlm est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble des logements en France.

Et cette année encore nous avons, en les rénovant, permis à plus de 90 000 logements de bénéficier d'une amélioration de leur étiquette énergétique.

L'objectif à atteindre d'ici à 2015, est 100 000 logements. Nous pouvons y arriver. Et nous avons demandé à notre partenaire financier qu'est la Caisse des Dépôts de nous y aider en simplifiant les conditions d'accès à l'éco-prêt. Je sais que cela est possible.

Construire, rénover, maîtriser les charges... Notre rapport au congrès exprime la grande exigence que nous avons vis-à-vis de nous-même.

Il décrit avec rigueur, une réalité, celle des plus de 750 organismes Hlm, il trace des pistes que nos débats de ces trois jours enrichiront, et il fait un constat. Il met des mots et des chiffres sur une réalité que les organismes connaissent, que nos amis des associations expriment. Nous devons amplifier la production de logements à très bas loyers. Nous devons renforcer notre engagement pour l'accompagnement social des locataires les plus en difficulté.

Les effets de la crise sont accentués et amplifiés dans le parc social. Là aussi, nous avons formulé des propositions pour augmenter concrètement le nombre de logements programmés à des niveaux de loyers équivalents à ceux des plafonds de l'APL. Nous prenons cette responsabilité en adressant au gouvernement un double message.

- L'APL est sans doute une des aides les plus efficaces. Dans le parc social les loyers sont plafonnés et elle bénéficie directement au pouvoir d'achat des locataires. À chaque fois qu'elle est désindexée, même pour quelques mois, ou sous indexée, ce sont les plus fragiles qui sont touchés.
- Notre engagement pour produire des logements à très bas loyers, en abondant des PLAI classique, doit être « EN PLUS » pas « À LA PLACE DE » l'État. Sinon il n'aurait plus aucun sens. D'ailleurs, nous voulons réfléchir avec les associations à son affectation territoriale, en lien avec la programmation de l'État.

Madame la Ministre, la « mission sociale », les « missions sociales » ne sont pas de vains mots dans le monde Hlm, pas plus que la capacité à réaliser un projet collectif... Et je tiens à vous redire, que dans la famille Hlm, il y a le savoir-faire « locatif », il y a le savoir-faire en accession sociale de nos coopératives, et il y a le savoir-faire des SACICAP.

Nos amis, représentés par le Président Yannick Borde, se sont engagés vis-à-vis de l'État à initier 25 000 logements en accession à la propriété et à réaliser entre 350 et 500 millions d'euros de financement des missions sociales, sur la période 2008-2017. Les SACICAP sont collectivement en avance sur cet objectif, démontrant leur capacité à tenir leurs engagements collectifs.

La légitimité des SACICAP est une réalité, tant au niveau des missions sociales que des activités opérationnelles.

Cette légitimité repose notamment sur les 700 conventions signées avec les collectivités locales et le tissu associatif, mais également sur la présence constante sur les territoires des SACICAP dans le domaine de l'immobilier.

La mise en extinction du Crédit Immobilier de France, dont les dividendes finançaient jusqu'ici les missions sociales, impose de concevoir d'autres formes d'interventions.

Soyons collectivement fidèles à nous-même et innovants !

Le Mouvement Hlm est faiseur d'innovation sociale comme le montre le démarrage encourageant du programme « logement hlm accompagné ». Déjà 30 projets approuvés, représentant près de 1 000 logements pour la première phase de l'appel à projet.

Il faut dire qu'il bénéficie de la meilleure ambassadrice possible en la personne de Marie-Noëlle Lienemann qui, au-delà de sa responsabilité de présidente de la fédération des coopératives, porte et défend sans relâche le projet 10 000 logements accompagnés. C'est déjà un succès.

Nous attendons Madame la Ministre un signe fort pour le poursuivre en 2015.

Le Mouvement Hlm c'est aussi, une contribution directe, via les organismes, à l'accès à l'emploi de leurs locataires, particulièrement dans les quartiers : près de 2000 emplois d'avenir, clauses d'insertion, chantier d'insertion, insertion par l'économique... C'est un foisonnement d'innovations sociales et des partenariats avec les réseaux associatifs qui s'élargissent et s'enrichissent.

Je parlais il y a quelques minutes des métiers. Voici des métiers qui évoluent, s'adaptent.

Ce sont des professionnels qui innovent pour aller dans le sens permanent d'un meilleur service aux locataires et aux demandeurs.

Ils s'engagent, dans le cadre d'une coopération positive avec les services de l'État sur la mise en œuvre de la réforme de la demande qui va dans le sens de la simplification, du renforcement du droit à l'information.

C'est un chantier important qui va avoir un impact sur l'organisation, les procédures, des systèmes d'information et les relations partenariales locales.

L'Union sociale pour l'habitat sera là pour appuyer les organismes, comme elle l'est pour répondre aux exigences sociétales en matière d'informatiques et de libertés.

Cet appui solidaire aux organismes confrontés à des situations complexes, nous continuerons de le développer dans la démarche d'amélioration de la qualité de service.

Notre Mouvement doit réussir cette nouvelle étape. Il a la responsabilité de plus de 4,5 millions de logements, il accueille plus de 10 millions de nos concitoyens, il représente 16 milliards d'investissement par an... C'est énorme.

Et en même temps, il est de plus en plus impliqué localement, en partenariat avec les collectivités locales.

Il est sollicité pour s'adapter à des besoins spécifiques. C'est légitime. Nous devons être capables d'agir et de penser à toutes les échelles.

Demain la réforme territoriale mise en œuvre, déjà l'émergence de nouvelles compétences à l'échelle intercommunale vont bouleverser nos pratiques.

Vous le savez, je suis un fervent défenseur des associations régionales. Et mon cher ami Jean-Levallois, le président de leur Fédération sait se faire l'écho de leur rôle indispensable. Nos associations régionales sont à l'ouvrage pour accompagner ces mutations, pour organiser le partage d'expérience, partager nos savoir-faire.

Madame la Ministre nous allons ensemble renouveler et élargir les engagements réciproques de l'État et du Mouvement Hlm.

Nous avons avancé ensemble et nous signerons avec satisfaction cet « Agenda ». Il est une étape importante et nous savons que sans votre propre détermination il n'aurait sans doute pas pu voir le jour, bénéficier du soutien du Premier Ministre qui viendra clore nos travaux jeudi.

Nous mettrons en œuvre ensemble l'Agenda. Et nous aurons encore besoin de votre détermination.

Je pense notamment à la préparation concrète du NPNRU. Il nous faut nous y atteler et mener de front deux chantiers :

- Finir dans de bonnes conditions de financement le PNRU 1 qui a été un engagement majeur pour les organismes. Faut-il rappeler qu'ils ont mobilisé pour sa réussite, sur leurs fonds propres ou par emprunt 18 milliards ;
- et dans le même temps, nous devons réunir les conditions de la réussite du NPNRU. Le nombre de quartiers sera plus restreint, l'enveloppe financière mobilisée par l'État aussi.

Aujourd'hui les organismes et de collectivités locales nous pressent, à juste titre, au nom des habitants qui méritent qu'on défende leurs intérêts avec fermeté.

Avançons !

Et démontrons que notre intelligence collective est au service de notre secteur, de nos organismes, de nos salariés et, des locataires et accédants, actuels ou futurs.

C'est ma conviction profonde.

Dans une société qui a peur, qui voit ses repères se dissoudre, un Mouvement Hlm passif, attentiste serait un Mouvement Hlm fragile. Et cela, en tant que Président de l'Union sociale pour l'habitat, en tant que militant, comme vous, du Mouvement Hlm, je ne le souhaite à aucun prix.

Débattons et confrontons nos points de vue, faisons progresser tous ensemble la cause du logement social

... c'est une «garantie pour l'avenir »

... je vous souhaite à toutes et tous un excellent Congrès.