



Vœux à la presse Discours de Thierry Repentin

20 janvier 2010

Seul le prononcé fait foi

Mesdames, Messieurs,

Je suis heureux de vous accueillir, vous qui faites vivre la question du logement sur la place publique, dans les colonnes de vos journaux ou sur les ondes, vous qui permettez d'en faire un débat de société.

Nous avons eu l'occasion de nous retrouver à plusieurs reprises en 2009 et j'ai grand plaisir à reprendre notre dialogue à l'occasion du rituel des vœux.

2009 est maintenant derrière nous, elle a tenu ses promesses d'une année agitée sur tous les fronts. Au plan international, la crise mondiale a poursuivi sa profonde déstabilisation des économies et des sociétés. Sur la scène nationale, la montée du chômage et de la précarité n'a pas connu de répit.

Face à la crise, l'emploi et le logement sont les deux faces d'une même pièce. Sans emploi sûr, l'accès à un *logement abordable* devient un enjeu vital. Mais sans ressources stables, l'accès à un *logement décent* est rendu plus difficile.

C'est donc dans la tourmente que le Mouvement Hlm a, une fois encore, montré sa capacité à sécuriser les parcours de vie. Les habitations à loyer modéré qu'il construit, réhabilite et gère depuis près d'un siècle constituent un rempart décisif contre la précarité et le mal-vivre. Elles sont une garantie d'autonomie pour de jeunes ménages et pour des personnes vieillissantes. Elles sont un facteur de mixité sociale pour l'ensemble d'une communauté locale.

Sur le plan économique, en offrant des logements de qualité compatibles avec un taux d'effort supportable pour les ménages qu'ils logent, les Hlm sont l'illustration d'un modèle performant.

Or, performantes, c'est précisément ce que n'ont pas été les économies occidentales l'an dernier. Malgré cela, le Mouvement Hlm a pleinement joué son rôle contra-cyclique et *2009 se confirme comme une année record de construction*.

Ainsi, 93 000 logements locatifs neufs ont été financés en France et dans les DOM soit une progression de 30% entre 2008 et 2009 ! A ces logements destinés à la location, il faut ajouter 14 000 autres au titre de la reconstitution de l'offre dans les opérations de rénovation urbaine et 13 500 logements en accession sociale. Des chiffres exceptionnels, qui n'avaient pas été atteints depuis une vingtaine d'années.

Bien sûr, toujours sur l'ouvrage il nous faut remettre le métier. Et les frémissements retrouvés sur les marchés foncier et immobilier ne doivent pas aboutir à évincer en 2010 le logement abordable. Le risque existe car on a tôt fait de confondre crise immobilière et crise du logement. Mais quelle que soit l'évolution des transactions ou du PIB en cette année nouvelle, le déficit de logements sociaux, l'impératif de la réhabilitation énergétique et l'urgence de l'intervention urbaine demeurent. Notre effort ne doit donc pas faiblir.

Car je vous le dis : *ce qui détermine le caractère politique d'un enjeu de société, c'est bien ce que vivent les populations*. Ce sont elles et les difficultés qu'elles identifient comme devant être traitées prioritairement qui doivent guider l'agenda politique.

Or, précisément, le logement à prix modéré, en locatif comme en accession, est une préoccupation essentielle de nos concitoyens. L' élu local que je suis le sait bien et je pense que nombre d'entre vous, présents ce matin, partageront cet avis.

Pourtant, la tentation existe de renvoyer sur le seul marché ce qui est une politique publique. 2010 s'annonce donc périlleuse, peut-être même décisive. L'année qui s'éveille sera assurément celle de la combativité. Et j'entends la placer sous le signe des territoires.



Une fois n'est pas coutume, faisons un peu de politique fiction. Oh, rien de très extravagant : examinons certaines tendances que l'on observe en matière d'habitat, tentons de les prolonger sur une quinzaine d'années et d'imaginer le résultat.

Je vais me risquer, si vous le voulez bien, à faire l'exercice avec vous. Imaginons le logement en 2025...

Première tendance actuelle que l'on peut prolonger : les ménages et les territoires sont fragilisés. Ils commencent à l'être aujourd'hui et le seront davantage encore demain si l'on n'y prend garde.

Projetons-nous en 2025, le manque d'anticipation des besoins - dramatique depuis plusieurs décennies - a fait de l'accès et du maintien dans le logement un facteur fort d'insécurité sociale. La précarité des ménages, l'écart grandissant entre les prix du marché et leurs revenus ont conduit à une explosion de la demande de logements sociaux et à un allongement des délais d'attente.

Dans les territoires, faute d'effort collectif en faveur de la mixité, les populations sont en souffrance. Les déséquilibres sociaux se sont multipliés à force de relégation urbaine et d'appauvrissement de la politique de la ville. L'assignation à résidence se déploie et les espaces comme les logements se spécialisent sur les plans économique, social, générationnel, culturel...

Et puis, en l'absence d'une maîtrise des sols repensée, l'ambition d'un aménagement durable du territoire a laissé la place à l'étalement urbain, au triomphe de la rente foncière, à l'allongement des temps de transports et à la déqualification du tissu ancien dans certaines villes petites et moyennes en déshérence.

Deuxième tendance actuelle dont on peut craindre les effets : la politique publique du logement se contracte.

Nous sommes toujours en 2025, l'Etat a perdu ses moyens d'agir. D'abord, la politique du logement est bloquée : on a renoncé à réguler les marchés fonciers et immobiliers et la mixité n'est plus un objectif structurant à la suite de plusieurs revues générales des politiques publiques. On peut aussi imaginer que la politique du logement n'est plus financée : le budget de l'Etat ne soutient plus le logement abordable, qu'il soit public ou privé, les aides à la pierre ont disparu et le parc privé à vocation sociale est abandonné.

Troisième tendance qui se dessine : l'équilibre des pouvoirs est rompu.

Cap encore sur 2025 : suite au désengagement budgétaire de l'Etat, la responsabilité totale du logement est transmise à des collectivités locales très affaiblies. Les communes et intercommunalités sont en première ligne face aux difficultés d'accès au logement des habitants et à leur insatisfaction. Après l'Etat, les pouvoirs locaux sont eux aussi paralysés.

Enfin, le dialogue avec les associations d'insertion par le logement, les associations de locataires et les partenaires sociaux est mis à mal. Après les atteintes de la loi MOLLE au logement des salariés, on peut même poser l'hypothèse d'une disparition du 1% Logement.

Bon. Retour en 2010. Rassurons-nous : le pire n'est jamais sûr !

Ce que je viens de brosser à grands traits, c'est un scénario possible. Mais c'est un scénario inacceptable.

L'Etat, même en difficulté financière, peut se donner comme priorité d'enrayer de tels engrenages. Et tous les acteurs de l'habitat peuvent prendre leurs propres responsabilités pour éviter ce scénario du pire, par une action volontaire et cohérente sur le terrain, mais aussi par leurs prises de position au niveau national, en invitant l'Etat à prendre d'autres orientations, avec l'appui du Parlement.

L'Union sociale pour l'habitat fera tout pour que 2010 permette d'écrire une autre histoire. Mais le choix est clair : si nous ne sommes pas, avec nos partenaires, décidés à défendre une politique publique du logement ambitieuse, à la fois nationale et territoriale, alors le scénario que j'ai esquissé se déroulera jusqu'au bout.



Les temps sont durs pour de nombreux Français, pour l'habitat, pour le logement social. Après une reconnaissance tardive - *et pour tout dire : brève* - des vertus contra-cycliques et régulatrices du logement social, les déclarations à son encontre, y compris au sein du Gouvernement, se durcissent. Certains me disent que le logement social serait « mal localisé », « trop aidé », « obsolète », ou encore « inadapté à la demande des Français »... Autant d'affirmations que je conteste.

Les Hlm ne sont pas mal localisés, ils sont nécessaires partout mais sont dramatiquement insuffisants dans les agglomérations et secteurs très tendus.

Les Hlm ne sont pas trop aidés, ils sont une bonne allocation des deniers publics : parce qu'ils sont pérennes et parce que les trois quarts de leurs financements proviennent de l'épargne des ménages et ne pèsent donc pas sur la collectivité.

Enfin, les Hlm ne sont pas obsolètes, ils sont un instrument du vivre-ensemble, de la mixité sociale et de la cohésion nationale.

Hélas, aujourd'hui, je fais le constat que l'Etat manque à son rôle de garant de la solidarité nationale. En témoigne la remise en cause des moyens financiers publics pour la construction et la réhabilitation abordables.

Avec la contraction de la ligne fongible, l'Etat réduit cette année quasiment de moitié ses subventions directes. Ainsi, en 2010, et hors plan de relance purement conjoncturel, seulement 480 millions d'euros de subventions directes seront consacrés au logement social. La subvention unitaire d'un PLUS est ramenée à 1 000 euros alors qu'il coûte 150 000 euros à réaliser. *Un tel recul est inacceptable.* A ce rythme, les aides à la pierre auront disparu après 2011.

Dans le même temps, l'ANRU ne tient qu'au prix d'une lourde ponction sur le 1%, ce qui ne garantit, pas la bonne fin des opérations récentes, encore moins la mise en place de l'indispensable ANRU 2. Vous voyez que nous ne sommes pas très loin du scénario de l'inacceptable de tout à l'heure !

Je regrette d'ailleurs vivement la suppression du financement autonome du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU qui apportait un regard précieux, sans concession, sur l'activité et la mise en oeuvre des actions de l'agence.

Dans le même temps, le soutien au logement libre sans contreparties sociales ni environnementales est maintenu. Et surtout les mesures fiscales de la loi TEPA créent des dépenses de plus en plus lourdes à mesure de leur montée en régime, sans rien apporter aux secteurs du logement ni du bâtiment.

Or, comment faire face aux besoins en construction nouvelle quand l'Etat fait défaut ?

Oh, la rhétorique est déjà prête, la solution nous est déjà présentée par Benoist Apparu : avec le désengagement de l'Etat, on nous demandera de trouver d'autres ressources.

Déjà, les ventes de logements sont présentées comme une façon de compenser l'assèchement des finances publiques. *Je le dis : c'est hors de propos.* Les ventes, quand elles se font, sont *au service* des parcours résidentiels et non *au secours* du budget de l'Etat.

L'accord signé par l'Etat et l'Union en décembre 2007 le stipule de façon très explicite : *les produits de la vente ne doivent pas se substituer aux moyens financiers de l'Etat.*

Quant à la réhabilitation, elle souffre elle aussi. La disparition de la PALULOS nous empêche d'engager autant de rénovations classiques que les années précédentes. *Or, je ne me satisfais pas de laisser une partie de notre patrimoine sans intervention à échéance régulière. Dans quel état sera-t-il, sinon, dans vingt ans ?*

Nous n'avons plus la PALULOS, il nous reste à obtenir son remplacement par des mécanismes nouveaux, à inventer.

Quant à la rénovation thermique, nous prouvons chaque jour que des acteurs de la société civile peuvent prendre leurs responsabilités, concrètement, dans la lutte contre le changement climatique. *Les chefs d'Etat réunis à Copenhague en décembre ne peuvent en dire autant !*

Le parc social consomme déjà en moyenne 30% d'énergie de moins que le reste du parc résidentiel. Mais nous avons encore trop de logements dont les charges de chauffage sont élevées pour nos



locataires. Grâce notamment à l'éco-prêt et à la réduction de taxe foncière, issus d'un accord signé avec Jean-Louis Borloo en février dernier, *nous avons lancé en 2009 l'amélioration de 35 000 logements de catégories E, F et G.*

Nous sommes prêts à aller plus loin et à intervenir sur les logements de catégorie D. C'est ce que j'ai défendu, au nom du monde Hlm et avec Pierre Quercy, auprès de la commission Grand Emprunt présidée par Michel Rocard et Alain Juppé. Les Hlm sont les seuls, dans le secteur immobilier, à pouvoir obtenir rapidement des résultats substantiels en matière d'économie d'énergie et de soutien aux filières innovantes. Partageant ce constat, les deux anciens premiers ministres avaient retenu notre proposition d'y consacrer une partie du Grand Emprunt et lui avaient attribué une enveloppe de deux milliards d'euros.

Mais le chef de l'Etat n'a pas cru bon de la reprendre... et le Grand Emprunt s'est transformé en grande déception !

Je n'en suis pas resté là et la semaine dernière j'ai fait part au Secrétaire général adjoint de l'Elysée de mon incompréhension et de ma colère. Notre échange ne m'a pas satisfait. Mais il n'a pas été inutile puisqu'il m'a été indiqué que *l'éco-prêt actuel pourrait être prolongé au-delà de 2010.* Cette perspective n'est cependant pas tout à fait à la hauteur des enjeux et la question du financement des réhabilitations thermiques des logements de catégorie D reste posée.

Décidément, 2010 se confirme sous le signe de la montée des périls. On a vu la pression médiatique monter ces dernières semaines, ignorant superbement la trêve des confiseurs.

Ainsi, le Mouvement Hlm est la cible de tentatives de déstabilisation. Je sais que les tentations d'affaiblissement du Mouvement sont nombreuses et pour ma part j'ai bien identifié leurs relais, qu'ils soient en-dehors de lui ou très proches.

Bien entendu, les choses ne sont pas présentées ainsi. *On parle de « réforme nécessaire », de « modernisation » voire, ce qui est plus subtil encore, de « ressources financières nouvelles à identifier ».*

Une bonne illustration en est le procès en construction inutile. Entendez : les Hlm construiraient là où les besoins sont faibles ou inexistantes !

Pourtant, nous ne produisons pas de logements vacants. *Les produits de défiscalisation, types Robien ou Scellier, ne peuvent en dire autant...!*

Même si les tensions ne sont pas les mêmes partout, il y a *partout* des besoins : en logements très sociaux et en réhabilitation par exemple. Nous ne voulons nous désengager *d'aucun* territoire.

En revanche, comme nous le demandons depuis plusieurs années, nous sommes prêts à produire davantage dans les régions très tendues, à commencer par l'Île-de-France ou Provence Alpes Côte d'Azur. *A condition que l'effort de l'Etat soit maintenu partout et renforcé en zones critiques.* Nous y sommes prêts.

La question de la localisation de la construction des logements sociaux illustre bien l'importance des territoires dans les politiques publiques du logement, actuelles et à venir. Ils sont pour moi la voie de la conciliation du droit au logement et de la mixité sociale.

On le voit à travers la question du « tissu » des organismes, hélas plutôt mal posée dans des débats pour le moins biaisés et abondamment relayés, de note blanche en dîner privé.

L'Union et les fédérations qui la composent n'ont pas attendu 2010 pour y travailler car l'adaptation de notre Mouvement et l'amélioration de ses performances sont des objectifs permanents. Mais elles entendent le faire sur la base de principes fondamentaux clairement posés.

Les présidents de fédérations et moi-même venons d'écrire ensemble au ministre pour lui faire part de nos convictions communes en la matière. Vous avez déjà pris connaissance de ce courrier, versé dans le dossier qui vous a été remis tout à l'heure.

Premièrement, l'ancrage territorial des organismes est fondateur. C'est notre conviction. Notre présence durable dans les territoires, c'est notre richesse et le cœur de notre métier. Elle nous permet de répondre au mieux aux besoins locaux, en lien étroit avec les élus et les collectivités, et en dialogue avec les habitants, les associations, le monde du bâtiment et de l'entreprise.



Notre seconde conviction, c'est qu'il faut rester plus attaché à la logique de performance globale qu'à l'édification d'une norme. Dans notre secteur, on ne sera pas plus efficace en recherchant le gigantisme. Bien au contraire : quand on est plus petit, on est aussi plus léger, plus réactif et plus souple, notamment pour prendre en compte les problématiques locales. Et les fonctions spécialisées, là où elles sont nécessaires, peuvent être mises en place par coopération entre organismes autant que par fusion pure et simple.

Je m'interroge donc légitimement sur les motivations des projets que l'on prête au Secrétaire d'Etat au logement en matière de spécialisation du tissu. Je refuse la perspective de voir le Mouvement Hlm écartelé entre d'une part des Sociétés condamnées à l'obésité pour ne pas mourir, et d'autre part des Offices renvoyés au tarissement des finances publiques locales. Un tel modèle ne sera pas aussi solide que notre modèle économique actuel, tout perfectible qu'il est. Gardons-nous de confondre développement et restructuration avec l'aventure que certains nous proposent ! Ils s'essaient à jouer au grand « meccano » en pensant peut-être au grand « monopoly ». Pourtant, ici, ce qui est « de société », ce sont les enjeux, pas les jeux !

Je tiens pour ma part à une approche qui prenne en compte toutes les familles Hlm, et ne crée pas de clivages artificiels. Sur le terrain, je l'ai vu au cours de ma tournée des régions, élus comme habitants veulent des logements abordables et de qualité, ils se moquent du statut de l'organisme. Quant aux organismes eux-mêmes, ils travaillent main dans la main au sein des associations régionales, sans distinction de statut.

Ce qui rassemble le Mouvement Hlm, c'est son unique vocation : offrir *partout* un logement abordable et de qualité à tous ceux qui peinent à le faire dans le marché.

Et c'est précisément là que les enjeux actuels de réforme des collectivités locales et du Mouvement Hlm se rencontrent.

... Cinq lois de réforme territoriale - dont une sur les compétences - sont prévues cette année. Elles contiennent quelques avancées, notamment sur la confortation des intercommunalités et la notion de chef de file. Mais elles introduisent aussi de fortes incertitudes, qu'il s'agisse de la fin de la clause de compétence générale des Départements et Régions, ou du devenir incertain des compétences partagées et des financements croisés.

Quant à la réforme de la fiscalité locale, elle pourrait bien entraîner une raréfaction des moyens publics consacrés au logement, à l'heure où les collectivités s'efforcent déjà de compenser la baisse des aides à la pierre.

Dans ce contexte institutionnel en mutation, je n'accepte pas les projets de transferts massifs de capacités financières qui reviendraient à prendre l'argent de territoires moins tendus pour l'injecter dans les secteurs très tendus et ce, en substitution de l'intervention de l'Etat. Nous tenons à ce que les moyens financiers des Hlm soient affectés au logement social. Il faut le faire bien entendu en tenant compte des besoins locaux, mais en aucun cas de la manière qui est envisagée.

Résumons-nous : possible perte de compétence croisée sur le logement, nécessité de contribuer davantage avec moins de capacités financières, c'est déjà la double peine pour les collectivités. Si de surcroît leurs partenaires Hlm devenaient des entités nationales créées essentiellement pour organiser des réaffectations de ressources d'un bout à l'autre du territoire, elles pourront parler de triple peine !

Les Hlm y perdraient aussi, car je peux dire sans risque que des communes et intercommunalités refuseront de soutenir les organismes s'il est mis en place un « aspirateur » destiné à remonter leurs financements vers d'autres régions.

Lorsque l'on prend en compte l'ensemble de ces données, *c'est un système où tout le monde perd, qui se dessine* : nos concitoyens n'auront pas de réponse à leurs besoins en logements abordables, les organismes Hlm auront des difficultés croissantes à remplir leurs missions, les collectivités ne pourront plus faire face... Quant à l'Etat, il aura perdu de vue sa raison d'être : assurer la solidarité nationale.



De cela, je me suis entretenu hier avec l'ensemble des associations d'élus car face aux enjeux de la politique de l'habitat, j'ai la conviction que nous ne devons pas agir seuls.

C'est pourquoi j'ai proposé il y a un an, avec d'autres acteurs du logement, l'organisation d'Etats Généraux, où chacun puisse faire des propositions de refondation de la politique du secteur. La dernière réforme majeure date de 1977. Plus de trente ans ont passé, le contexte a considérablement évolué, appelant des changements en profondeur.

Nous avons lancé cette démarche commune à l'occasion du Congrès de Toulouse, avec les associations d'élus, les promoteurs, les représentants des locataires, les partenaires sociaux, Action Logement, les associations d'insertion pour le logement... Nous travaillons ensemble depuis cette date à l'établissement de propositions concrètes, dans la perspective d'une manifestation nationale qui se tiendra à Paris le 4 mai prochain. Nous ne serons pas d'accord sur tout, mais je suis convaincu que nous pourrons émettre des propositions fortes en matière de gouvernance, de moyens publics et de réforme foncière - par exemple - en vue d'une politique du logement à la fois ambitieuse et réaliste.

Avant de conclure, je veux dresser quelques priorités pour 2010.

Ma première priorité pour le Mouvement Hlm est la production abordable. Les bons résultats de 2009 ne doivent pas nous faire reposer sur nos lauriers. Ceux de 2010 doivent être encore meilleurs car les besoins en logements sociaux de nos concitoyens ne faibliront pas cette année. Ce sont donc au moins 90 000 Hlm nouveaux qui devront sortir de terre en 2010.

Il nous faudra également tenir notre engagement de mener la réhabilitation thermique de 60 000 logements.

Ma seconde priorité va aux valeurs qui font l'identité du Mouvement Hlm et que j'aurai à coeur de faire vivre, avec vous tous, au cours de l'année.

Nous partageons une vision de la société et la conviction que l'on vit mieux dans la diversité. *La mixité est la première de nos valeurs.* Mixité sociale, mixité des formes urbaines et architecturales, mixité d'usage... C'est sur elle que reposent les villes harmonieuses. Hélas, elle n'est ni naturelle ni spontanée. Elle doit se construire et se défendre contre la tentation de l'entre-soi.

A ce titre, la mise en oeuvre du *droit au logement opposable* est un enjeu majeur de l'année 2010. Aujourd'hui, il n'atteint que partiellement sa cible : d'une part, parce qu'une partie des publics prioritaires renonce à ce droit en raison de la lourdeur de la procédure ; d'autre part, parce que le dispositif est inadapté aux secteurs très tendus. Pour être effectif, le droit au logement opposable doit s'appuyer sur toute la diversité de l'offre de logements, tant dans le parc social que dans le parc privé. De même, faire vivre la mixité signifie pour moi que nous devons maintenir toute notre attention en 2010 sur la réalisation du *Programme national de rénovation urbaine*. Il manque à l'Agence nationale de rénovation urbaine un milliard d'euros pour achever les projets engagés. Je ne perds pas cet objectif de vue.

Les territoires sont inventifs et peuvent s'affirmer comme des espaces de volontarisme et de solidarité. J'en veux pour preuve le Manifeste que les autorités locales ont signé à l'occasion du Sommet de Copenhague et qui démontre combien le combat contre le changement climatique est d'ores et déjà opérationnel dans les territoires.

J'en veux pour preuve, aussi, les actions entreprises sur le terrain et que j'ai pu constater tant en matière de politique du logement, de connaissance des besoins que de fichiers communs de la demande, de coopérations ou encore de dispositifs de solidarité locale.

Les défis sont grands mais ma confiance l'est aussi !

Je vous adresse tous mes voeux de bonne et heureuse année 2010. Qu'elle soit propice à un large débat, associant les médias que vous représentez et toute la société civile, sur les enjeux d'un logement abordable pour tous.

Et je souhaite à chacune et chacun d'entre vous que cette nouvelle année soit riche de projets et de partage avec ceux qui vous sont chers.