

Thierry Repentin, président de l'USH

Définir une grande politique du logement

Sur le front de la crise sociale, économique et climatique, le Mouvement Hlm a répondu présent. Il demande le renforcement du partenariat avec l'Etat et une refonte de la politique du logement axée sur la régulation du marché, des financements solides et stables, l'inscription dans les territoires.

Le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat est un moment d'échange intense, de réflexion et de débat. C'est aussi un temps fort de valorisation de l'activité des organismes auprès des pouvoirs publics... et vous êtes nombreux à innover sur vos territoires et à déployer le Projet Hlm de façon inventive et efficace. Notre 70^e Congrès est en passe de s'achever. Je veux remercier toute l'équipe qui a œuvré à son succès et vous remercier, vous congressistes, pour la qualité de nos travaux.



Cette année, notre Congrès était placé sous le signe de la crise et de ses enseignements. N'y voyez pas une tendance aiguë au pessimisme, mais simplement la claire conscience que la crise que nous traversons aujourd'hui révèle avec force les problèmes structurels de notre économie et de notre société. Cette crise nous oblige à penser l'avenir en termes renouvelés. Les sciences sociales et la pensée économique s'approfondissent au fil des bouleversements de l'histoire. Notre analyse et nos politiques publiques doivent faire de même. C'est en ce sens que nous avons œuvré pendant trois jours. Et je remercie tout particulièrement les chercheurs et les personnalités qui se sont impliqués cette année à nos côtés.

Monsieur le ministre du Logement, je vous souhaite sincèrement la bienvenue au Congrès du Mouvement Hlm. Le renouvellement des politiques publiques, c'est aussi la raison pour laquelle vous êtes très attendu aujourd'hui. Le Mouvement Hlm est soucieux d'être écouté et entendu, il est également prêt à accorder beaucoup d'attention à vos propos et à vos attentes à son égard.

Notre société traverse trois crises majeures : une crise sociale, une crise économique et une crise écologique. Sur ces trois fronts, le Mouvement Hlm a pris ses responsabilités. Sur ces trois fronts, il a répondu présent.

► Sur le front de la crise sociale. L'année 2009 sera marquée par une envolée du chômage : 3,3 millions de demandeurs d'emploi, 9,5 % de la population active. Lorsqu'on perd son CDD, lorsque sa mission d'intérim s'arrête ou lorsque l'on est licen-

cié économique, c'est un fait : on se tourne vers les Hlm. Lorsque les dépenses de logement représentent un quart du budget familial, comme c'est le cas en moyenne aujourd'hui dans notre pays, on se tourne vers les Hlm.

Nous jouons un véritable rôle d'amortisseur social... et nous le jouons à grande échelle : 420 000 logements sont mis ou remis en location chaque année.

Je sais que nous sommes attendus sur la transparence de ces 420 000 attributions. Nous y travaillons sans relâche de longue date : par les fichiers partagés de la demande, par les chartes d'attributions, par la prévention des discriminations...

Nous avons répondu présents face aux crises

Faire face à la crise sociale, c'est aussi répondre aux situations d'urgence. Partout, c'est sur nous que repose le droit au logement opposable. Seulement, dans certaines régions, la bonne volonté des organismes ne suffit pas. Dans ces régions, le système est asphyxié : le contingent préfectoral ne permet pas de faire face aux besoins. Pire, il porte parfois atteinte à la mixité sociale. Or nous sommes viscéralement attachés à la mixité sociale. Ce serait un comble que la mise en œuvre du droit au logement opposable conduise à créer de nouveaux ghettos. C'est pourquoi notre Mouvement souhaite, Monsieur le Ministre, que vous puissiez examiner dans quelle mesure le parc privé peut être mobilisé, y compris par l'intermédiation locative.

Nous croyons aussi que les relogements « Dalo » devraient être évités dans les communes disposant d'un parc de logements sociaux très important. Les premiers résultats de la rénovation urbaine commencent à être visibles, mais il reste encore du chemin à parcourir. Les projets engagés doivent être menés à leur terme. Une enveloppe complémentaire d'un milliard d'euros pour l'Agence nationale de rénovation urbaine est pour cela indispensable... de même une ANRU II doit nécessairement voir le jour au-delà de 2013.

Mais attention, le bâti ne fait pas tout. Certains quartiers souffrent d'une rupture – une rupture géographique, une rupture sociale – avec le reste de la ville. La coordination des politiques



publiques y est indispensable. C'est particulièrement vrai de quelques quartiers très en difficulté qui appellent des dispositifs exceptionnels de coopération entre l'Etat et les collectivités locales. Dans ce contexte, je suis avec une extrême vigilance la prochaine révision de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

► Sur le front de la crise économique, nous ne sommes pas, là non plus, restés les bras croisés. Aujourd'hui, c'est nous qui « faisons tourner la machine » : nous sommes les seuls à tenir le coup quand les promoteurs privés se retirent, quand les banques prennent peur et quand les investisseurs désertent. Cette année, nous devrions battre des records de production. Fin 2009, nous aurons lancé au moins 91 000 logements locatifs nouveaux. Vous, les organismes, pouvez en être fiers !

Au moins 91 000 logements sociaux nouveaux – nous ferons même sans doute mieux. Il faut y ajouter plus de 10 000 logements en accession sociale. Nous offrons des conditions de sécurisation qu'aucun autre acteur ne garantit aux accédants.

Nous jouons un rôle d'amortisseur social

Le logement social, par la seule construction neuve, injectera cette année environ 12 milliards d'€ dans le circuit économique au bénéfice du secteur du bâtiment, soit 120 000 emplois directs maintenus ou créés grâce à nous.

91 000 logements locatifs, 10 000 en accession, 12 milliards d'investissement, 120 000 emplois. Ces chiffres record, nous les devons aux organismes, à tous les organismes, dans leur diversité et dans leur complémentarité. Vous voyez, Monsieur le Ministre, que notre tissu d'organismes, ancré dans les territoires, est déjà efficace tel qu'il est. Mais c'est vrai : des coopérations – plutôt que des fusions – sont utiles. Elles existent déjà mais pourraient être développées en levant quelques obstacles, notamment juridiques. Vous pouvez nous y aider.

J'ajouterai que la réalisation de nos missions passe aussi par la formation de nos équipes. Nous sommes attachés à tous nos outils et Habitat Formation en fait partie. Notre organisme paritaire collecteur agréé doit s'inscrire dans la réforme de la formation professionnelle, que le Parlement examine la semaine prochaine. Je vous demande, Monsieur le Ministre, tout votre soutien pour le renouvellement de l'agrément d'Habitat Formation par l'Etat. De notre côté nous allons renégocier, entre branches et avec les syndicats, l'accord paritaire qui définit son champ d'intervention, condition nécessaire à la sauvegarde de cet outil professionnel.

Jouer pleinement notre rôle face à la crise économique, c'est pleinement revenir au premier plan de la recherche et développement sur l'éco-construction d'abord, pour promouvoir une véritable filière industrielle et artisanale. J'ai demandé dans le Grenelle 2 que les organismes Hlm aient compétence pour produire et vendre de l'énergie photovoltaïque, j'espère que nous serons entendus. Par ailleurs, j'invite le Mouvement et les organismes à intégrer les programmes français et européens asso-

ciant des laboratoires de recherche, des industriels et des bailleurs. La recherche et développement sur l'urbain ensuite. Nous devons réinvestir ce champ qui touche au cœur de nos métiers, à notre rôle de faiseurs de ville et à notre contribution au bien-être des habitants.

► Nous sommes aussi présents sur le front de la crise climatique. Le Mouvement Hlm s'est saisi de longue date de l'urgence écologique, ce qui fait aujourd'hui de lui un acteur majeur de la croissance verte. Notre patrimoine est d'ores et déjà 30 % plus performant que l'ensemble du secteur résidentiel français en matière énergétique et 50 % plus performant en matière de consommation d'eau. Mais cela ne nous suffit pas. Nous avons pris l'engagement dans le Grenelle 1 d'améliorer thermiquement 800 000 logements existants d'ici 2020, dont 40 000 en 2009. Monsieur le Ministre, nous tiendrons l'objectif 2009.

En plus de l'éco-prêt, le FEDER nous aide à y parvenir : il a été rapidement approprié par les organismes. Je veillerai à la consolidation et à l'élargissement de l'enveloppe de cette aide européenne. Dans ce contexte, le rendez-vous de Copenhague sur le climat en décembre est une échéance primordiale. Je m'attacherai à ce que le Mouvement Hlm y soit présent et y soit force de propositions.

Monsieur le Ministre d'Etat, Jean-Louis Borloo, dans son message diffusé mardi, nous a proposé de faire un effort particulier sur les logements catégorie D. C'est une excellente nouvelle qui répond à une demande précise de ma part, elle-même en écho à ce que les organismes m'ont dit sur le terrain. Discutons donc sans tarder sur les modalités opérationnelles et financières. Monsieur le Ministre, le Mouvement Hlm n'a jamais autant contribué au respect, par la France, de ses engagements de Kyoto. Et c'est le moment que choisit le Gouvernement pour supprimer toute représentation du logement dans le nouveau « Conseil économique, social et environnemental » ! C'est à n'y rien comprendre ! Je veux croire qu'il ne s'agit que d'une erreur qui sera rectifiée par le Gouvernement très prochainement.

Nous avons besoin d'un partenariat solide avec les pouvoirs publics

J'en citerai deux, parmi bien d'autres.

► Tout d'abord, les certificats d'économie d'énergie. Les organismes Hlm y ont accès aujourd'hui pour financer leurs travaux énergétiques. Ils n'y auraient plus accès demain si le projet de loi était adopté en l'état. Comme j'ai pu m'en ouvrir auprès de votre collègue, Madame Chantal Jouanno, je ne peux croire, que vous laissiez se confirmer ce scénario.

► Autre sujet important : le crédit d'impôt pluriannuel pour nos locataires lorsqu'ils participent aux travaux énergétiques. La réduction de la facture thermique ne doit pas se traduire par un alourdissement excessif de la quittance qui ne serait compensé par l'Etat que dans le parc privé. Cette situation aurait ●●●

La crise écologique, il en est question au Sénat où le projet de loi dit « Grenelle 2 » est discuté en ce moment même. L'Union sociale pour l'habitat fait des propositions concrètes.

••• quand même quelque chose d'injuste ! Nous avons signé avec Jean-Louis Borloo, en février dernier, une convention dans laquelle le Gouvernement s'engageait à chercher une solution à ce problème. Les Hlm – et je pense pouvoir le dire pour les associations de locataires – apprécieraient votre soutien aux amendements déposés en ce sens.

Plan de relance, construction, réhabilitation énergétique, droit au logement opposable, rénovation urbaine... sur tous ces sujets, nous avons répondu présents ; sur tous ces sujets, nous tenons nos engagements. En retour, nous avons besoin d'un partenariat solide avec les pouvoirs publics locaux, nationaux et européens. Et cela doit avant tout se traduire par la reprise du dialogue avec l'Etat, un dialogue un peu mis à mal ces derniers temps. La parole était à ceux qui affirmaient que notre secteur n'avait pas sa place dans le monde moderne et les mots n'étaient jamais assez durs pour le stigmatiser. La « création de valeur » exclusivement financière et le « court-termisme » étaient sur toutes les lèvres. Le parc social était promis à la relégation voire pire : puisque d'aucuns souhaitaient qu'il ne soit plus que « résiduel ».

Il n'y a pas de politique de l'habitat sans un parc Hlm important et pérenne

Seulement, la donne a changé. La crise a largement montré les limites du tout marché et des produits financiers sophistiqués. Et des voix discordantes ont également commencé à être plus audibles : celle de Frédéric Tiberghien dans son récent rapport au Conseil d'Etat sur le logement ; celle aussi de Joseph Stiglitz, prix Nobel d'économie, qui a remis ses conclusions sur les nouveaux indicateurs de richesse. Rendez-vous compte : il défend l'idée que l'on peut mesurer la performance d'une économie à la prise en compte des solidarités, du bien-être et de la cohésion sociale. Enfin ! ... Ce sont autant de valeurs et d'objectifs qui font justement notre identité, nos missions et notre raison d'être. Et pas seulement en temps de crise. Monsieur le Ministre, il n'y a pas de politique de l'habitat sans un parc Hlm important et pérenne. Les pays qui ont voulu s'en affranchir, comme l'Allemagne, en banalisant leur secteur social ou en préférant le conventionnement temporaire connaissent aujourd'hui des difficultés. A l'inverse, ceux qui, comme l'Autriche, ont préservé de longue date un parc public important – et ouvert aux classes moyennes comme aux plus pauvres – n'ont pas connu de flambée des prix ni des loyers, et leur secteur immobilier privé comme public échappe aujourd'hui à la crise générale.

Ces réussites ne sont possibles que lorsque l'Etat joue pleinement son rôle. Il lui revient de définir, en concertation avec ses partenaires, la grande politique du logement des vingt ou trente prochaines années. Car aujourd'hui, force est de constater que « ça ne marche plus ». Un nouveau consensus « post-Barre » doit être trouvé. Une nouvelle architecture de la politique du logement doit être conçue. Elle repose sur trois piliers : d'abord la

régulation du marché, ensuite des financements solides et stables et, enfin, l'inscription dans les territoires.

► Premier pilier : réguler le marché. On ne peut définir de politique du logement ambitieuse si l'on renonce à réguler les marchés fonciers et immobiliers, car le logement n'est pas un bien comme les autres. Et cela ne peut plus s'envisager en dehors des débats européens : preuve en est, la décision communautaire sur les aides d'Etat au logement social sera soumise à évaluation d'ici la fin de l'année.

Notre Mouvement s'est doté d'un Manifeste qui établit ses priorités pour la mandature européenne 2009-2014 :

– la reconduction de l'intergroupe parlementaire sur les questions urbaines et de logement ;

– la création d'un intergroupe sur les services d'intérêt général ;
– et surtout, la reconnaissance du logement social comme « service d'intérêt général à finalité sociale ». Cette qualification doit porter sur la diversité de nos missions, tant pour le locatif que pour l'accession à la propriété, et doit respecter l'exigence de mixité sociale.

La traduction nationale de la régulation des marchés passe par l'urbanisme et le foncier. Je suis heureux que ces dossiers figurent parmi vos attributions ministérielles car s'il est un sujet pour lequel la France est en retard sur ses voisins, c'est bien celui-ci. Les pays d'Europe du Nord nous le montrent : il existe une forte corrélation entre logements abordables et politique foncière. N'oublions pas que c'est l'action des pouvoirs publics qui, pour l'essentiel, fait la valeur du foncier : par les décisions de classement en zone constructible et par la réalisation d'infrastructures. Imposer en contrepartie une modération des prix ou un usage du sol conforme à l'intérêt général est une demande légitime.

► Deuxième pilier : les financements. J'évoquais les très bons chiffres de la construction pour 2009. Puisque nous avons relevé sans hésiter et avec succès le défi de la relance, nous nous sentons autorisés à vous dire que nous sommes inquiets pour la suite. Je me l'autorise d'autant plus volontiers que vous nous avez déclaré votre flamme par voie de presse ! Mais vous le savez : il n'y a pas d'amour sans preuve. Des preuves, nous vous en avons données. Nous en attendons en retour.

Le budget 2010 s'annonce sous un jour inquiétant

Or, le budget 2010 s'annonce sous un jour inquiétant. Le Mouvement Hlm redoute une chute drastique des aides à la pierre, comme la lettre de cadrage pluriannuelle le laisse craindre. Construire plus à moyens constants est difficile, construire plus avec moins de moyens est impossible.

J'ai entendu que vous considériez qu'il fallait réaliser des logements là où sont les besoins. J'applaudis des deux mains. Et je précise à cette occasion que contrairement à ce que j'ai entendu deux fois en deux jours – et c'est deux fois de trop – la moitié de nos constructions neuves est réalisée dans des zones en « développement soutenu ».

Construire là où sont les besoins, je ne voudrais pas que cela se traduise par déshabiller Jacques pour habiller Paul. Il faut au contraire plus de moyens là où il y a plus de besoins. Malheureusement, j'ai souvent constaté que les décisions de l'Etat n'allaient pas toujours dans ce sens. J'en veux pour preuve l'amortissement « Scellier », héritier du « Robien », qui continue à orienter la dépense fiscale vers des zones où cet investissement n'est pas toujours utile. J'en veux aussi pour preuve la baisse de la subvention unitaire pour le logement social en 2009 et 2010. Cette décision incite précisément à produire dans les zones peu tendues, plutôt que dans les zones où le foncier et les coûts de construction sont les plus élevés. Soyons clairs : c'est là où les besoins sont les plus importants que construire coûte le plus cher !

Soyons clairs et soyons précis : qui dit zones moins tendues ne dit pas moins de besoins. Plutôt des besoins différents. Monsieur le Ministre, nous avons déjà eu l'occasion de vous le dire : l'aide à la réhabilitation fait défaut depuis la disparition de la Palulos. Les organismes Hlm ont besoin de crédits dédiés à la réhabilitation « classique » – hors programmes énergétiques et hors rénovation urbaine – dès cette année. Les moyens existent, à condition de réaffecter certains crédits non consommés.

L'accession sociale mériterait d'être mieux soutenue par l'Etat

L'accession sociale à la propriété mériterait bien, elle aussi, d'être mieux soutenue par l'Etat. Là aussi, il est possible de dégager des marges de manœuvre budgétaires. Et c'est le rapporteur du budget logement pour le Sénat qui vous le suggère. Tout est affaire de priorités : je crois par exemple que le paquet fiscal contient des sources de redéploiement significatives. Le verdissement du TEPA en témoigne. J'ose encore espérer que le Gouvernement maintienne pour 2010 le doublement du prêt à taux zéro de sorte qu'il permette à des ménages aujourd'hui exclus de l'accession à la propriété de franchir le pas. Ces ménages, nous les connaissons, nous les accompagnons, nous les sécurisons, dans toutes les régions de France. Le renforcement de l'effort de l'Etat sur le pass foncier serait aussi le bienvenu.

Au cœur de ce rôle éminent de l'Etat, il y a aussi la dépense publique en faveur de la solvabilisation des ménages. Toutes les économies sur les modes de calcul de l'aide personnalisée au logement ont été faites... aux dépens de leur pouvoir solvabilisateur. Aujourd'hui, le seuil d'exclusion de ces aides est dramatiquement bas : un ménage avec plus d'un SMIC de revenus ne perçoit aucune aide au logement. Et ce n'est que grâce à un amendement parlementaire au projet de loi instituant le droit au logement opposable, que les aides sont désormais revalorisées chaque année. Il faudra aller plus loin et renforcer le pouvoir solvabilisateur des aides au logement. C'est tout aussi indispensable que de maintenir une offre sociale abordable car le taux d'effort des ménages n'a cessé de s'alourdir ces quinze dernières années. Ils y consacrent aujourd'hui en moyenne un quart de leur budget mensuel. Le Conseil social de l'Union, sous

la présidence d'Annie Guillemot, a fait un travail remarquable sur ce sujet. Pour toutes ces raisons, Monsieur le Ministre, nous avons besoin que vous défendiez bec et ongles les crédits pour le logement, qu'il s'agisse des aides à la pierre – en locatif comme en accession, en neuf comme en réhabilitation – ou des aides à la personne.

J'ai suffisamment parlé du Livret A au cours de ces trois journées pour ne pas y revenir longuement. Mais je veux redire toute l'attention que nous porterons à la révision de son taux de centralisation qui sera engagée en 2010. Une chose n'est pas de notre ressort mais nous y tenons beaucoup : c'est l'installation de l'Observatoire de l'épargne réglementée. Il a été créé par la loi de modernisation de l'économie pour suivre la réforme mais n'a jamais été réuni. Votre collègue des Finances prêterait une oreille attentive à une demande de votre part sur ce sujet. Je me soucie également du 1% Logement, instrument essentiel du lien entre les entreprises, l'emploi et le logement. Le modèle économique du 1% a été gravement mis à mal par la loi Molle : il fonctionnait grâce aux retours abondants sur les prêts alors qu'il doit désormais privilégier les subventions à fonds perdus. Nous souhaitons que ce dispositif soit reconsidéré.

Enfin, je tiens à saluer l'engagement de l'ensemble du monde du bâtiment. Grâce à l'accord que nous avons signé avant l'été, les organismes Hlm bénéficieront de prêts avantageux – bonifiés par la caisse des congés payés du bâtiment – pour financer les travaux énergétiques à ce jour non éligibles à l'éco-prêt de la Caisse des Dépôts. Nos partenaires permettent ainsi de débloquer une enveloppe de 100 millions d'euros, je les en remercie chaleureusement.

► Le troisième pilier d'une politique du logement refondée est l'inscription dans le paysage local. J'entends par là : la prise en compte territorialisée des besoins et un partenariat étroit avec les collectivités locales sans lesquelles aujourd'hui, rien ne serait possible.

La démographie, les mobilités, les dynamiques locales conduisent à une forte disparité des besoins en logements selon les territoires. L'absence de logement locatif de qualité et bon marché dans certaines zones se révèle parfois un frein au développement local et notamment au développement des entreprises. Des réponses existent : par exemple l'adaptation de l'offre et sa diversification. Et puis, parce que nous ne pouvons tout faire seuls : je pense que le partenariat avec des acteurs fortement implantés là où nous ne le sommes que faiblement est une réponse efficace. Je pense par exemple à la Fédération des PACT et à la Fédération Habitat et développement dont l'Union a commencé à se rapprocher.

Prendre en compte les réalités locales, c'est aussi ne plus accepter que plus de 90% des logements sociaux soient implantés dans moins de 6% des communes. Je me suis battu sans relâche, avec d'autres, depuis cinq ans, comme parlementaire, pour le maintien de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains. Notre détermination ne vacillera pas : le respect de l'article 55 de la loi SRU n'est pas négociable. ●●●

••• Nous sommes partenaires de l'Etat, nous sommes aussi partenaires des collectivités locales. Ce sont elles qui détiennent la responsabilité de la mise en œuvre concrète des politiques de l'habitat. Or, l'automne sera marqué par deux projets de loi qui vont modifier la gouvernance locale en matière de logement : la réforme des collectivités et le projet de loi sur le Grand Paris. Gardons-nous d'une vision erronée, celle de territoires dépensiers et irresponsables.

Plus de 90 % des logements sociaux sont dans moins de 6 % des communes

avancées que je salue. Seulement nous devons nous interroger sur les répercussions possibles de la suppression de la clause de compétence générale pour les régions et départements. Cette perspective, si elle devait être confirmée, ne serait pas sans conséquence pour le logement social dont les opérations ne sont possibles que grâce au concours de toutes les collectivités. Or, je vois mal les communes et intercommunalités, qui soutiennent déjà la construction neuve et la réhabilitation, prendre à leur charge la part soudainement manquante du département ou de la région. Et que deviendront, dans un tel cadre, les Offices Hlm départementaux ?

Je voudrais dire un mot de l'Ile-de-France, singulière par ses grands nombres : 11 millions d'habitants, 382 000 demandeurs de logement social... Mais cette singularité ne doit pas en faire une exception. L'Ile-de-France est certes région capitale, elle n'en est pas pour autant hors-sol. La compétence logement doit y être réorganisée et ici comme ailleurs, elle doit être territorialisée. Je m'inquiète pour l'avenir du logement abordable en Ile-de-France au regard de l'avant-projet de loi sur le Grand Paris. En transférant la compétence aménagement à un établissement public d'Etat, c'est l'accès au foncier et l'équilibre des opérations qui seront sans doute rendus plus difficiles pour les organismes Hlm.

J'invite le Gouvernement à s'inspirer plutôt de l'expérience des grandes métropoles européennes. Elles confient la régulation des marchés immobiliers à l'échelon régional, elles confient la mise en œuvre locale aux agglomérations et elles confient le pilotage à des autorités élues. Une déclinaison de ces principes est possible – et souhaitable ! – pour l'Ile-de-France.

Autre territoire où la crise du logement est sévère : l'Outre-mer. Les organismes y sont confrontés à la pénurie de terrains constructibles mais aussi à des coûts de construction particulièrement élevés. Dans la loi pour le développement économique de l'Outre-mer, l'Union sociale pour l'habitat a obtenu des avancées : notamment la sanctuarisation de la ligne budgétaire unique et l'amélioration de l'allocation-logement. J'ai indiqué avant-hier à Marie-Luce Penchard, Secrétaire d'Etat à

Le projet de loi de Monsieur Marleix, Secrétaire d'Etat à l'Intérieur et aux Collectivités territoriales, devrait prévoir des plans locaux d'urbanisme intercommunaux et une désignation plus démocratique des exécutifs communautaires : deux

l'Outre-mer, que deux mesures sont encore attendues. La première porte sur la participation de l'Etat à la surcharge foncière pour les opérations de logement social, même lorsque les collectivités territoriales ne sont pas en mesure de cofinancer. La seconde concerne la publication rapide des décrets relatifs à la défiscalisation du logement locatif social. Le Mouvement Hlm demande que l'Etat prévoie la compensation pour les organismes du gel des loyers.

Pour terminer, je voudrais vous parler d'un projet qui nous tient vraiment à cœur. Les acteurs de l'habitat étaient présents pour en parler. Il s'agit des Etats généraux du logement programmés au printemps prochain. Ces Etats généraux s'adresseront à l'Etat, au Parlement et aux acteurs locaux. Et comme vous aurez compris mon attachement aux territoires, nous proposons aux régions qui le souhaitent de prendre un peu d'avance et d'organiser chez elles des débats qui serviront de prélude à la rencontre nationale. Les réseaux régionaux des acteurs de l'habitat, là où ils existent, y contribueront. Midi-Pyrénées a justement créé le sien hier.

En mettant autour de la table tous ceux qui interviennent sur le

Des propositions ambitieuses lors des Etats généraux du logement au printemps

logement : les organismes Hlm, les collectivités locales, les associations d'habitants et d'insertion par le logement, les partenaires sociaux, les entreprises du bâtiment,... j'attends que nous établissions un diagnostic partagé et surtout

quelques propositions ambitieuses. Bien entendu, le consensus ne pourra pas se faire sur tout, mais je ne doute pas que nous adresserons des propositions fortes aux pouvoirs publics. Je souhaite qu'une large place soit accordée dans ce processus aux représentants des habitants. Nos locataires en voient de toutes les couleurs depuis quelque temps. Non seulement c'est devenu un lieu commun de considérer le statut de locataire comme « inférieur » à celui de propriétaire, mais ils sont en plus maintenant soupçonnés de profiter d'avantages indus. Nous ne nous résignerons pas à de tels discours. Le Mouvement Hlm souhaite d'ailleurs que la non-application du barème national de surloyer soit prolongée jusqu'à fin 2010 pour les organismes ayant engagé une démarche de conventionnement. Je rappelle enfin qu'il y a l'an prochain une échéance électorale importante... celle du renouvellement des administrateurs élus par les habitants. Nous devons veiller ensemble à ce qu'elle donne lieu à des débats vivants et à un bon niveau de participation.

Monsieur le Ministre, nous sommes tous deux des élus de terrain, et nous sommes tous les deux à Toulouse pour notre premier Congrès Hlm. J'y vois une réelle opportunité de faire bouger les lignes. Vous aurez entendu, je l'espère, la volonté du Mouvement Hlm d'être constructif, dans tous les sens du terme. Nous en attendons autant de la part de l'Etat. Il y a beaucoup à faire en faveur du logement pour tous. C'est un enjeu authentiquement politique.

