

Thierry Repentin, président de l'USH

Les Hlm, un rôle d'amortisseur social

Grâce à la mobilisation des organismes Hlm, 2009 est une année record en termes de construction alors que le désengagement de l'Etat et le démantèlement de plusieurs mécanismes régulateurs se poursuivent.



C'est à la fois avec fierté et beaucoup d'émotion que je suis devant vous aujourd'hui, pour l'ouverture de mon premier Congrès en tant Président de notre Mouvement. C'est sincèrement un vrai plaisir de vous accueillir si nombreux ! Presque aussi nombreux qu'à Lyon, record historique...

Je suis d'autant plus ému d'ouvrir nos travaux qu'il s'agit de leur 70^e édition. Et pour ma part, cela fait de nombreuses années que j'ai suivi ces travaux, comme à votre place aujourd'hui dans



la salle, mais aussi sur le terrain et au Parlement. Et chaque année, ce rendez-vous est l'occasion de marquer notre engagement en faveur du logement abordable de nos concitoyens. Cher Michel, permets-moi de te remercier vivement pour le travail accompli, d'abord comme ministre puis comme président de l'Union sociale pour l'habitat... et aujourd'hui encore comme président d'honneur. Lors du dernier Congrès, tu avais insisté sur l'intensité des vents – souvent contraires – qui avaient soufflé sur notre Mouvement au travers des réformes portées par le Gouvernement.

Cette année, il s'agit de tempête ! La violence, l'ampleur et l'étendue de la crise qui frappe notre pays ont interpellé en profondeur notre façon de comprendre et d'agir sur notre temps. Aujourd'hui, il n'existe plus de vérités économiques non discutables ! La régulation, la responsabilité des pouvoirs publics, leurs capacités d'intervention sont revenues au devant de la scène ! On a par exemple redécouvert ces derniers mois tout l'intérêt que représente un produit tout simple, le Livret A, pour le financement du logement social. On a également pris la mesure du rôle déterminant que peuvent jouer les organismes Hlm mais aussi la Caisse de garantie du logement locatif social et la Caisse des dépôts. Comme quoi, en très peu de temps, on peut passer d'un caractère désuet à un caractère vertueux.

Autant de prises de conscience dans une année marquée par un désengagement de l'Etat et un démantèlement de plusieurs mécanismes régulateurs. Je pense d'abord à la loi Molle adoptée au printemps dernier. Même si elle comporte quelques points positifs, elle s'est surtout traduite par de graves atteintes au logement pour tous.

Je regrette vivement la baisse des plafonds de ressources, l'élargissement et le relèvement du supplément de loyer de solidarité ainsi que la suppression du droit au maintien dans les lieux. Outre que cette dernière disposition est une véritable rupture de l'engagement gouvernemental signé quelques mois auparavant, il me semble qu'elle est totalement inadaptée à la période de crise que nous vivons. Le parc Hlm joue un rôle d'amortisseur social, il est particulièrement sollicité pour faire face aux accidents de la vie : perte d'emploi, non renouvellement d'un contrat à durée déterminée ou d'une mission d'intérim, séparations conjugales, deuils, ... Nos concitoyens se tournent alors vers le logement social parce qu'il est sécurisant et abordable.

Le logement social est sécurisant et abordable

Cette loi Molle a aussi opéré une lourde ponction sur le 1 % Logement – une « extrême ponction » – ai-je envie de dire. La réaffectation des moyens – de manière prétendument contractuelle – se traduit par une grave incertitude sur l'avenir de la ressource destinée au logement des salariés. Voilà encore un sujet d'inquiétude.

Attachons-nous à traduire réglementairement les lois existantes et à leur mise en œuvre opérationnelle. Les récentes déclarations du secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu, vont d'ailleurs dans ce sens et je m'en réjouis sincèrement.

Cette année a aussi été marquée par le mouvement social parti de Guadeloupe. Nos concitoyens d'Outre-mer ont appelé un retour de l'Etat régulateur. Ils ont dénoncé le coût de la vie, l'inadaptation de certains dispositifs publics, mais ils ont aussi alerté sur la nécessité de développer l'offre de logements. Et je peux vous dire que l'Union s'est impliquée dans la discussion de la loi pour le développement économique de l'Outre-mer et a obtenu des mesures positives pour le locatif social : la confortation de la ligne budgétaire unique et la réorientation des dispositifs fiscaux vers les besoins prioritaires. Là aussi, il devient maintenant urgent de publier les décrets d'application. Nous aurons tout le loisir d'en discuter cet après-midi avec Madame la Secrétaire d'Etat qui participera à nos travaux.

Un autre sujet requiert toute notre attention : le niveau de centralisation du Livret A qui, à défaut de demeurer intégral, doit garantir la pérennité de la ressource et du système. Or, après avoir servi de refuge à une épargne inquiète, le Livret A connaît ces derniers mois un phénomène de décollecte. Nous demeurons extrêmement vigilants sur ces évolutions.

Quant à l'application, pour la première fois en année pleine, du droit au logement opposable, elle révèle, chiffres à l'appui, la situation fortement contrastée des territoires. Aujourd'hui, dans certaines régions, Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur, les pouvoirs publics sont dans l'incapacité d'appliquer la loi. Pire : quelquefois, le recours au contingent préfectoral porte atteinte à la mixité sociale. Pourtant, les organismes Hlm se mobilisent, mais ils ne peuvent faire face, seuls, à l'ampleur des besoins. Pour rendre opérant le droit au logement opposable, il n'y a pas d'autre solution que de solliciter aussi le parc privé. J'espère que nous serons entendus sur cette demande.

2009 a aussi été marquée par les élections européennes. A cette occasion, nous avons édité un Manifeste adressé à toutes les formations politiques et organisé un débat à Paris avec leurs représentants. Nous y avons fixé nos priorités d'action et notre volonté tenace de faire reconnaître le logement social comme service d'intérêt général à finalité sociale. Nous avons défini deux chantiers qui me tiennent particulièrement à cœur :

- ▶ lutter contre le changement climatique en favorisant l'efficacité énergétique des logements sociaux au bénéfice des personnes à faibles ressources ;

- ▶ repositionner l'accès au logement pour tous au cœur de la stratégie européenne de lutte contre l'exclusion sociale car c'est aussi au niveau européen que nous devons être présents pour garantir le logement social.

Aujourd'hui, je pense aussi aux visages qui ont changé cette année dans la Famille du logement. Je pense à Marcel Naye qui nous a quittés il y a trois mois : il aura consacré 35 ans de sa vie à promouvoir le logement social au niveau local, comme dirigeant de l'office du Nord puis de l'Esh Habitat du Nord, mais aussi au niveau régional et national. Au moment où nous voulons relancer la recherche développement, son nom est indissociable du club d'utilisateurs des produits industriels qu'il a créé et présidé jusqu'à son décès. Son engagement, sa droiture et sa compétence demeureront dans les mémoires des acteurs du logement.

J'ai aussi une pensée particulière pour Jean-Pierre Giacomo qui, après avoir présidé plus de vingt ans la CNL, 24 exactement, a passé la main. Je salue son action déterminée, sans complaisance et constante, dont j'ai moi-même été témoin comme parlementaire avant d'être président de l'USH. Je le remercie et je souhaite bonne chance à son successeur, Serge Incerti-Formentini. Merci pour votre engagement à nos côtés.

Je ne vous l'apprends pas, nous avons aussi changé de ministre ! Nous serons heureux d'accueillir M. Apparou parmi nous. Je lui souhaite par avance la bienvenue. Et comme nous avons déjà pu le lui dire avec les présidentes et présidents de Fédé-



▲ A l'ouverture du Congrès, Thierry Repentin accueille les élus locaux : Pierre Cohen (à gauche), député-maire de Toulouse et Pierre Izard, président du Conseil général.

ration, je lui redis la volonté de notre Mouvement de nouer un dialogue franc et ouvert avec l'Etat.

Et, enfin, vous avez changé de Président ! Je peux vous dire sincèrement que je me suis attaché à occuper pleinement notre place d'interlocuteur majeur des pouvoirs publics et à mieux faire reconnaître notre Mouvement Hlm.

2009 marque un record : au moins 91 000 logements sociaux. Votre action, votre engagement quotidien contribuent grandement à ma tâche. Je salue ici votre mobilisation. Le bilan 2009 est un bilan dont nous pouvons être fiers. Nos organismes construisent beaucoup : 75 000 nouveaux logements locatifs sociaux ont été agréés en 2008 et nous atteindrons au moins 91 000 logements sociaux nouveaux en 2009, dont 15 000 au titre du plan de relance. C'est une année record ! 40 000 sont d'ores et déjà financés, soit le double de l'an dernier à la même époque. Il faut ajouter à ces chiffres 10 000 logements en accession à la propriété réalisés par des organismes Hlm et que l'on oublie trop souvent de valoriser.

Ce sont douze milliards d'euros injectés dans l'économie et 120 000 emplois directs générés, via la commande au secteur du bâtiment, par les seuls Hlm cette année. C'est dire l'importance de notre partenariat avec les entreprises du bâtiment et ce n'est sans doute pas un hasard si elles sont nombreuses au Salon H'Expo.

50% des nouveaux logements sont labellisés HPE

Au moins 91 000 logements sociaux nouveaux, douze milliards d'euros injectés dans l'économie, 120 000 emplois directs générés. Dans une France en crise, nous incarnons de façon tangible l'espoir d'une relance ! Emparons-nous de ces chiffres. Faisons-les rayonner sur notre territoire ! Ces résultats sont les vôtres.

Le tissu d'organismes, tel qu'il existe, nous a permis d'atteindre ces bons résultats. Non seulement nous construisons mais notre production contribue à l'aménagement et au déve- ●●●

●●● loppement durables : d'abord, parce qu'elle n'alimente pas l'étalement urbain, ensuite, parce que 50 % des nouveaux logements sociaux sont labellisés haute performance énergétique, c'est-à-dire qu'ils vont au-delà de la réglementation. Encore une fois, félicitations ! En réalisant des logements sobres, nous limitons les charges des locataires et nous contribuons à la lutte contre le changement climatique.

Nos organismes construisent, nos organismes réhabilitent. Ils le font d'abord dans le cadre du renouvellement urbain : ses résultats sont désormais visibles sur le terrain. Mais pour que ce travail soit poursuivi, l'enveloppe financière devra être complétée de sorte à tenir les engagements initiaux dans l'Anru 1. Une Anru 2 devra voir le jour.

Vous réhabilitez aussi pour alléger la facture énergétique dans nos logements. En ce sens, j'ai agi à la demande du Mouvement Hlm pour que le parc social soit autant soutenu que le parc privé en matière de travaux d'amélioration de la performance énergétique. C'est désormais le cas, à la fois par des dispositions fiscales, dont nous avons obtenu le renforcement en cours d'année, et par la création d'un éco-prêt à 1,9 % en partenariat avec la Caisse des Dépôts.

Fin août 2009, 25 000 demandes d'éco-prêts ont été déposées. Nous tiendrons donc notre objectif de réhabiliter, par ce biais, 40 000 logements sociaux cette année. Nous nous sommes engagés à en réhabiliter 60 000 autres en 2010 et 800 000 d'ici 2020. Jean-Louis Borloo nous a demandé de rénover 1,5 million de logements supplémentaires. Et bien nous sommes prêts à relever le défi. Si, bien évidemment, on nous en donne les moyens ! Par exemple, par une intervention sur les logements dont la performance énergétique est classée catégorie D, aujourd'hui exclue du dispositif d'aide de l'Etat.

Les Français ont une claire perception de notre rôle et de notre utilité sociale

Par ailleurs, dès que le réseau bancaire aura été choisi par nos partenaires, nous pourrons mettre en œuvre notre récent accord avec le monde du bâtiment. Cet accord permettra de débloquer d'autres prêts à conditions préférentielles – bonification par la Caisse des congés payés du bâtiment – destinés aux logements exclus de l'éco-prêt.

Sur ce sujet, je me réjouis aussi des résultats obtenus par notre représentation à Bruxelles : l'éligibilité des dépenses énergétiques au Feder est un pas important pour la prise en compte par l'Europe de la mission d'intérêt général du logement social. Nos liens étroits avec le Cecodhas, dont nous venons de fêter les vingt ans, et ton implication, cher Michel, sur ce dossier n'y sont sans doute pas étrangers.

Tous ces résultats, et bien d'autres, sont le produit d'efforts continus. Vous vous battez sur plusieurs fronts à la fois : la construction, la réhabilitation, le droit au logement opposable, le suivi social... Partout avec conviction, toujours à la recherche d'une amélioration de la qualité du service rendu. La progres-

sion des enquêtes de satisfaction triennales en témoigne. Merci à tous les organismes, leurs dirigeants, leurs administrateurs et leurs personnels, pour ce beau travail accompli. J'avais dit, en décembre dernier, ma volonté d'être un président de rassemblement et de dialogue. C'est dans cet esprit que j'ai entrepris une tournée des régions. J'ai beaucoup apprécié l'accueil que m'ont réservé les présidents, adhérents, directeurs et personnels des quatorze associations régionales que j'ai rencontrées. A chacune de ces visites, nos échanges furent à la fois directs, conviviaux et confraternels. J'y ai évidemment beaucoup appris et je me réjouis de pouvoir rencontrer, d'ici à la fin de l'année, les huit associations régionales auprès desquelles je ne me suis pas encore rendu.



sion des enquêtes de satisfaction triennales en témoigne. Merci à tous les organismes, leurs dirigeants, leurs administrateurs et leurs personnels, pour ce beau travail accompli.

J'avais dit, en décembre dernier, ma volonté d'être un président de rassemblement et de dialogue. C'est dans cet esprit que j'ai entrepris une tournée des régions. J'ai beaucoup apprécié l'accueil que m'ont réservé les présidents, adhérents, directeurs et personnels des quatorze associations régionales que j'ai rencontrées. A chacune de ces visites, nos échanges furent à la fois directs, conviviaux et confraternels. J'y ai évidemment beaucoup appris et je me réjouis de pouvoir rencontrer, d'ici à la fin de l'année, les huit associations régionales auprès desquelles je ne me suis pas encore rendu.

C'est là, sur le terrain, au contact des organismes et des partenaires locaux, que l'on mesure ce que signifie la diversité des territoires et de leurs besoins et l'intérêt d'avoir une offre multiple et complémentaire : entre les zones à marché tendu et celles qui le sont moins, entre les régions à forte croissance démographique et celles qui peinent à maintenir leur population... Autant de spécificités qui appellent des politiques locales adaptées. L' élu local que je suis n'en a pas été surpris.

Au cours de ces déplacements, j'ai aussi été frappé de l'attachement à votre mission, de la passion que vous avez pour votre métier. Je regrette que tout ce travail ne soit pas toujours reconnu comme il le mérite. Je sais bien, en tant qu' élu local, combien le quotidien des personnels de proximité est difficile et combien le découragement guette parfois.

Pour vous tous, j'ai aujourd'hui une bonne nouvelle ! L'audit d'image que nous avons lancé au niveau national nous donne une vision plus juste de l'appréciation de nos concitoyens sur le logement social et l'action des organismes Hlm. Et je vous le livre en avant-première : cette étude est plutôt revigorante pour chacun et chacune d'entre nous.

Les Français ont une claire perception de notre rôle et de notre utilité sociale. Qu'ils soient nos locataires ou qu'ils n'aient jamais habité en Hlm, ils ont une très bonne compréhension des mutations en cours dans notre patrimoine et associent le loge-

ment social à la sécurisation des parcours de vie. Ils ont également une conscience claire des difficultés auxquelles nous sommes confrontés, notamment en matière de mobilité et de prise en compte des situations familiales et sociales. Enfin, tous plébiscitent la mixité : pour eux, le Hlm nouveau et valorisé se situe dans des quartiers mixtes où il coexiste avec du logement privé. Bref, le paysage de l'opinion publique n'est pas aussi sombre que certains décideurs le croient et véhiculent trop souvent. De plus amples résultats de cette étude vous seront présentés en atelier. Je vous invite à vous en saisir pour aller voir les élus et les partenaires de vos territoires.

Par ailleurs, nous avons développé et amplifié la communication de l'Union tant à l'intérieur du Mouvement qu'à l'extérieur. Nous lançons, en ce moment, un audit sur notre fonctionnement et notre efficacité en tant que syndicat professionnel. Ces démarches n'auraient pas été possibles sans le concours et la confiance des Fédérations et le travail des services de l'Union, sous la responsabilité de Pierre Quercy dont je veux souligner à la fois la compétence et l'implication. Merci à vous tous.

Si nous avons fait de la crise le thème de notre Congrès, ce n'est pas pour sacrifier à un effet de mode, c'est parce que nous pensons qu'elle n'est pas uniquement une variation conjoncturelle du PIB. Avec le concours d'experts travaillant sur les différentes mutations de nos sociétés, nous avons identifié les éléments structurants et leurs conséquences pour le logement et notre activité.

La crise du logement préexistait à la crise immobilière

Sans faire ici une analyse approfondie de la crise, je voudrais vous livrer les deux premiers enseignements que j'en tire. Tout d'abord, crise du logement et crise immobilière ne se confondent pas. Bien avant le catastrophique jeu de dominos des subprimes, il manquait en France 900 000 logements, et nous comptions déjà – selon les années – entre 1,2 et 1,4 million de demandeurs de logement social. La crise du logement préexistait donc. Pire : elle a été aggravée par la bonne santé immobilière et le renchérissement des prix qui en est résulté.

Je crains fort que les remèdes à la crise immobilière – fussent-ils efficaces – ne viennent pas résoudre les difficultés de nos concitoyens à se loger à un prix abordable. Or, c'est à ce besoin premier que nous devons répondre en priorité. En second lieu, je m'interroge sur le cycle de la crise. Sommes-nous au début du tunnel, au milieu ou à la sortie du tunnel ? Il est, je crois, trop tôt pour le dire et j'aborde avec méfiance les discours exagérément optimistes... « Tout va très bien Madame la Marquise » résonne parfois comme « Circulez, il n'y a rien à voir ». Or, justement, regardons de plus près ! La précarisation des contrats de travail, le descenseur social, le vieillissement de la population, la segmentation des territoires, l'éclatement et la recomposition des cellules familiales... Les valeurs aussi se modifient, la croyance dans le progrès recule et la cohérence entre bien-être individuel et collectif s'estompe.

Dans ce contexte, comment le rôle des différents acteurs de la politique de l'habitat va-t-il évoluer ? Quels nouveaux mécanismes de solidarité envisager ? Comment la répartition et l'ancrage territorial de notre Mouvement peuvent-ils accompagner le déplacement des échelles de décision et les disparités démographiques ? C'est à nous d'initier ces réflexions avant qu'on nous le demande.

Ce Congrès est une étape de la préparation des Etats généraux au printemps 2010.

Chacun sent bien que ce qui a été construit il y a maintenant plus de trente ans par la réforme Barre mérite d'être redéfini. Le rapport au Congrès et nos débats doivent concourir à faire avancer la réflexion. Notre volonté est de proposer une analyse et d'ouvrir des perspectives pour les Hlm mais aussi pour la politique du Logement. Ce Congrès est, sur ce plan, une étape de la préparation des Etats généraux qui se tiendront au printemps 2010 et qu'une autre table ronde permettra d'introduire. En ce 70^e Congrès, l'Union célèbre ses 80 ans et nous avons déjà commencé à fêter des centenaires : l'an dernier, la Fédération des coopératives et le Crédit immobilier d'Arras créé par Alexandre Ribot, cette année par exemple l'ESH Cité Nouvelle dans la Loire. Et ce sera bientôt le tour de la Fédération des offices. Cette longévité témoigne de notre capacité d'adaptation et d'innovation. Face à l'urgence tant sociale que climatique, je forme le vœu que nous réussissions à apporter autant au siècle qui débute qu'au siècle dernier. Nous serons, pour cela, tenaces, convaincus et endurants.

Parce que pour le logement comme pour la société, nous croyons que l'engagement n'est transformateur que lorsqu'il est... durable.

