



**Cabinet de la Ministre du Logement
et de l'Habitat durable**
Seul le prononcé fait foi

Nantes, le jeudi 29 septembre 2016

DISCOURS d'Emmanuelle COSSE

Discours de clôture
Congrès USH

Madame la Maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, chère *Johanna Rolland*,

Monsieur le Président de l'Union sociale de l'habitat, *cher Jean-Louis Dumont*,

Mesdames et Messieurs les élus,

Mesdames les présidentes de fédération, Messieurs les présidents de Fédérations,

Mesdames et Messieurs les congressistes,

Mesdames et Messieurs,

Chers ami-e-s du logement social,

C'est pour moi un plaisir tout particulier que d'être à vos côtés ici à Nantes, pour votre 77^{ème} congrès. J'ai été tant de fois assise dans la salle qu'il me fait tout drôle aujourd'hui d'être *devant vous*, plutôt *qu'au milieu de vous* ! C'est un honneur et une grande joie.

Nous voici à Nantes, une ville symbole du dynamisme atlantique qui a su concilier développement urbain et lutte contre les inégalités, comme l'illustre la remarquable

résidence « Les Fonderies » d'Adoma que nous avons inaugurée ce mardi avec son président Patrick Doutreligne.

J'adresse un salut tout particulier à Madame la Maire, chère Johanna ROLLAND ainsi qu'à la vice-présidente de la Métropole en charge du logement, de l'habitat et des formes urbaines, maire-adjointe de Nantes, chère Pascale CHIRON. Ce n'est pas un hasard si le sommet Climate Chance s'est tenu également à Nantes cette semaine. La même énergie est à l'œuvre : celle des solutions. Parce qu'il ne suffit pas de *dénoncer*, il faut *proposer*, et mieux encore : il faut *faire*. Vous êtes de cette trempe-là, et cela fait du bien !

Et enfin, un remerciement chaleureux pour vous, Monsieur le Président, cher Jean-Louis Dumont, pour votre accueil mais aussi pour nos échanges francs et directs qui n'ont pas manqué ces derniers mois ! Et à travers vous, un remerciement à l'ensemble des Fédérations HLM. Vous constituez les « familles » du Mouvement Hlm, vous en êtes l'incarnation dans les territoires aux côtés des Français. Avec vos 12 000 administrateurs bénévoles et vos 82 000 salariés, vous faites vivre une utopie centenaire dont la modernité ne se dément pas. Je veux vous en remercier car vos expériences, nos échanges, et parfois certains combats menés ensemble ont aussi nourri mon engagement personnel pour le logement.

Je souhaite également rendre hommage aux associations de locataires, dont je rencontrais les représentants ce matin, Ces associations ne sont pas un supplément d'âme du logement social, mais une des clés de la qualité de vie des locataires comme de leur capacité à devenir véritablement acteurs de leur habitat.

Monsieur le Président, vous avez fait de l'innovation et plus encore de « l'innovation pour tous » le thème de ce 77^e congrès. Ce choix est à la mesure des défis que doit relever le monde HLM dans « une société qui change ». A vrai dire, vous n'avez cessé d'innover, tout au long de votre histoire. C'est votre ADN, c'est même sans doute la clé de votre longévité. Parce que vos prédécesseurs comme vous-mêmes ne vous êtes pas contentés de construire et de louer des logements. Vous avez toujours inscrit cette activité dans l'ambition de « faire société ». Vous « *n'améliorez pas les procédés de construction* », vous augmentez le confort des habitants ; vous ne « *construisez pas plus vite* », vous répondez à la crise du logement ; vous « *n'augmentez pas votre offre de*

services », vous prenez en compte les âges de la vie et l'évolution de nos besoins. C'est cela votre force, c'est cela votre utilité sociale ! Et cette force a une boussole : le modèle généraliste propre au logement social français. Chacun doit pouvoir se loger à un loyer modéré, dans un habitat et un cadre de vie de qualité.

Depuis 2012, c'est une politique volontariste qui a été menée, une politique qui a fait le choix du logement pour tous et s'en est donné les moyens. Ce choix n'allait pas de soi, il a fallu de la conviction et de la ténacité.

Nous avons, à travers une démarche partenariale exigeante et constructive, refondé le socle du modèle français du logement social, sécurisé son financement et ainsi assuré sa pérennité.

C'est la création toute récente du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) dont je salue ici le président, cher Emmanuel COUET. Et je vous confirme qu'avec sa création ce sont bien 500M d'€ consacrés au logement social, un effort qui sera maintenu l'an prochain au même niveau.

Deuxième avancée majeure, le lancement avant l'été des prêts de haut de bilan, bonifiés à parité par la Caisse des dépôts et Action Logement. Avec 2 milliards, vous pouviez construire 23 000 logements par an et rénover 137 000 logements par an. Ces chiffres seront réévalués à la lumière de la décision du Président de la République, annoncée par le Premier Ministre, de relever l'enveloppe à 3 milliards d'euros disponibles dans les semaines qui viennent.

Enfin, et c'est un des premiers sujets dont j'ai eu la responsabilité en prenant mes fonctions, nous avons réformé Action Logement. C'est une réforme d'ampleur, voulue par les partenaires sociaux et que nous avons portée conjointement. Il s'agit là aussi de conforter la spécificité française du lien étroit entre emploi et logement. L'adage est bien connu : *sans emploi, pas de logement et sans logement, pas d'emploi*. Ce que l'on oublie souvent, c'est son pendant pour les entreprises : *sans logement, pas de salarié !* C'est donc un axe fort, historique, de mobilisation des partenaires sociaux, syndicaux comme patronaux et je me félicite de la réforme menée, dans le respect de la diversité des familles HLM et dans un cadre équilibré. Ce gouvernement croit au

dialogue social et au paritarisme, cher Jacques CHANUT, Président d'Action Logement. Quand d'autres songent déjà à démanteler cet outil unique, voire à en fiscaliser les ressources, je vous assure de mon soutien et de ma confiance pour la poursuite de ce modèle.

Les résultats sont là. La production est répartie. Bien sûr, les esprits chagrins souligneront que l'objectif des 500.000 n'est pas atteint. Avec 417800 logements lancés ces 12 derniers mois, nous montrons que n'avons pas peur de nous fixer des objectifs chiffrés, sur lesquels nous avons des comptes à rendre. Je retiens qu'en Ile de France, le niveau record de 70.000 logements autorisés est atteint – fortement tiré par le logement social – un objectif jugé irréaliste pendant longtemps.

Et en ce qui concerne le logement social, la dynamique est toute aussi bonne : 120 000 logements produits en 2015, 140 000 seront lancés cette année, pour un total de 471 000 créations depuis 2012. Cette dynamique est inédite et je mettrai tout en œuvre pour la prolonger. C'est une victoire collective, c'est surtout une excellente nouvelle pour les milliers de demandeurs en attente d'un logement.

J'aurais pu encore citer la mutualisation, la baisse de la TVA pour le logement social, la baisse du taux de commissionnement des banques, l'augmentation du plafond du livret A, la création d'un statut pour le logement intermédiaire, la mobilisation du foncier public qui s'amplifiera encore avec la création prochaine de la Foncière Solidaire, préfigurée par Thierry Repentin que vous connaissez bien.

Faire du logement un bien commun au service de tous, c'est aussi lutter contre les inégalités. A ce titre, je n'oppose pas *aides à la pierre* et *aides à la personne*. Ce débat est derrière nous. Aujourd'hui, nos politiques publiques du logement ont besoin des deux : *les aides à la pierre pour continuer de construire, les aides à la personne pour solvabiliser les locataires modestes*, en particulier ceux du parc privé donc le taux d'effort est très lourd. Les aides au logement sont destinées à aider les français les plus modestes à payer leur loyer. Les plus fortes inégalités de notre pays sont les inégalités de patrimoine : le patrimoine médian des ouvriers non qualifiés est de 5500 euros, 6000 euros pour les inactifs, 21 500 euros pour les employés, ... Et sur le plan des tranches d'âge, ce sont des générations entières qui sont aujourd'hui exclues de l'épargne et du

patrimoine immobilier. Pour moi, les mécanismes de solidarité doivent se concentrer là où ils sont les plus utiles.

Le logement social est un combat, je vous le disais. A fortiori à l'approche de périodes électorales propices au dépeussierage des propositions éculées. *Au hasard : la vente des logements sociaux et l'assouplissement de la loi SRU, voire sa disparition.*

En ce qui me concerne, ma ligne de conduite n'a jamais varié, elle a toujours été d'aider toutes celles et ceux qui peinent à se loger :

Les jeunes actifs qui veulent construire leur vie et leur autonomie,

Les familles qui veulent s'agrandir,

Les parents isolés qui ont besoin de se reconstruire et de sérénité pour leurs enfants,

Les personnes en situation de handicap qui ont droit à un logement adapté,

Les retraités qui n'ont pas pu se constituer de patrimoine et sont piégés par le logement cher.

Ce combat, je le mène avec plusieurs grandes convictions.

La première, c'est l'égalité et la justice sociale.

Près de 70% de la population est susceptible de passer entre vos murs ! Mais tous n'y parviennent pas. En cela, votre patrimoine constitue un reflet assez sincère – parfois cruel – de la mobilité sociale.

C'est pour cela que l'application de la loi SRU n'est pas négociable. Non pas parce qu'il faut loger les pauvres. Mais parce que le logement social, c'est le logement de tous. C'est notre modèle social français, autant que la Sécurité sociale et les services publics !

Aux maires qui rechignent, demandez-leur comment ils vont loger les enfants de leurs administrés, comment ils accueillent les salariés qui travaillent dans leurs entreprises et dans leurs administrations. Il n'est pas supportable de voir des communes cumuler des difficultés pendant que leurs voisins cultivent l'entre-soi. Et il y en a assez de ces territoires qui veulent bien des petits boulots mais pas de ceux qui les occupent, qui veulent bien

des familles mais pas n'importe lesquelles...

La loi SRU est un marqueur fort de justice sociale, nous devons la défendre, contre les égoïsmes. L'Etat est déterminé dans ce combat et il est à vos côtés pour y parvenir, notamment en facilitant l'accès des bailleurs sociaux au foncier public, voire en préemptant des terrains pour leur compte dans les communes carencées.

Ma deuxième conviction, c'est que l'attachement au modèle français du logement social n'exclut pas l'attention aux plus démunis.

Une société ne se caractérise pas seulement par les droits et les protections qu'elle procure au plus grand nombre, mais aussi par le traitement qu'elle accorde à celles et ceux qui sont à ses marges, car c'est ainsi qu'elle définit ses limites et qu'elle désigne celles et ceux qu'elle rejette.

Je veux citer devant vous deux chantiers au cœur de nos politiques.

Le premier est la mise en œuvre effective du droit au logement opposable (DALO), dont la reconnaissance a constitué une formidable avancée. L'année 2015 a été l'année où le 100 000ème ménage DALO a été relogé. Ce chiffre – qui n'est jamais cité – montre pourtant l'aboutissement du travail de tous les acteurs, dont les bailleurs sociaux dont je tiens à saluer l'implication.

Mais je ne peux oublier le fait qu'ils sont encore des milliers, 58 000, essentiellement en Île-de-France et PACA, à attendre d'en bénéficier effectivement. Je suis déterminée à faire reculer la stigmatisation qui s'attache aux requérants DALO : ils sont majoritairement des ménages d'actifs dont la moitié a des revenus supérieurs au SMIC. Nous devons faire une plus grande place dans le parc social à ces familles dont beaucoup sont en situation d'urgence, et je sais que je peux compter sur vous pour y parvenir.

L'attention aux plus démunis, c'est aussi lutter contre l'habitat indigne, et intervenir sur les copropriétés dégradées. Vous avez un rôle à jouer, vous êtes même souvent les mieux placés : vous êtes les mieux à même de répondre aux besoins de relogement, racheter des lots dans des immeubles, mener à bien des démolitions et reconstituer le parc. C'est l'un des axes de la feuille de route que nous avons signée ensemble aujourd'hui.

Veiller aux plus fragiles, c'est enfin relever le défi historique de l'arrivée sur notre territoire de milliers d'exilés qui fuient la guerre, la misère et la répression.

Vous le savez, je me suis fortement engagée en ce sens avant mon entrée au Gouvernement, j'ai agi de façon déterminée, avec Bernard Cazeneuve, pour le développement d'un dispositif national d'hébergement accompagné sur l'ensemble du territoire. Vous y prenez d'ailleurs votre part, notamment avec l'attribution de logements sociaux vacants aux réfugiés. Je veux ici vous exprimer ma gratitude.

Pour permettre le démantèlement de la jungle de Calais, nous devrions ouvrir près de 9000 places supplémentaires en CAO un peu partout en France.

Cette question a été l'occasion, ces derniers jours, d'un déferlement de haine, de mensonges et d'inexactitudes. Pourtant, j'en suis persuadée, les Français ne sont pas les égoïstes xénophobes auxquels font appel certaines forces politiques. Oui, les Français savent se montrer accueillants et solidaires, de même que vous l'êtes, ainsi que de nombreux élus locaux.

Ma troisième conviction, c'est le choix de la démocratie locale et de la confiance avec l'ensemble des acteurs et des territoires.

C'est un *impératif de moyens*, parce qu'on ne gouverne ni ne gère plus comme avant. C'est un *impératif d'efficacité* : c'est pourquoi nos politiques s'appuient sur les dynamiques locales.

C'est enfin un *impératif social*. Car si le logement est un levier majeur d'émancipation et de cohésion sociale, alors il ne peut échapper à la décision des premiers concernés : les élus, les bailleurs, les partenaires sociaux, les associations de locataires, les conseils de quartiers. Sans les habitants, nous n'y arriverons pas, et pas seulement en quartier politique de la ville.

A ce titre, je sais que le mouvement d'habitat participatif se développe rapidement dans le monde du logement social, et que certains d'entre vous, se sont structurés en un réseau national d'offices HLM volontaires. Je vous y encourage, c'est une offre complémentaire, innovante pour l'habitat durable et choisi.

Cette responsabilisation des acteurs, on la retrouve aussi avec la création du FNAP. Pour la première fois, nous serons dans une décision et gestion partagée des aides à la pierre et de leur répartition. C'est une lourde responsabilité, qui nous engage et qui vous engage. Je suis certaine qu'elle sera féconde.

Enfin, j'ai la conviction que l'écologie est indissociable du progrès social. Nous devons et nous pouvons toutes et tous, à notre niveau, agir face à l'urgence environnementale et aux dérèglements climatiques.

Aujourd'hui, ces enjeux sont très concrets pour la vie quotidienne de vos locataires : hausse du niveau de vie par la diminution des factures d'énergie, amélioration du confort par l'isolation thermique et sonore, réduction des pollutions par l'usage de matériaux plus sains...

La transition écologique passera par la généralisation du « logement social durable ».

C'est aussi un enjeu économique et d'emploi. Il nous faut donc changer d'échelle en matière de rénovation du parc social comme de construction de logements de meilleure qualité.

Faire la transition écologique du bâtiment et du logement, c'est le sens du travail accompli conjointement depuis plus d'un an pour préparer la future réglementation environnementale Energie Carbone. Nous avons lancé le 1^{er} juillet avec Ségolène Royal une expérimentation nationale afin de tester un référentiel et des seuils sur le BEPOS et le bas carbone pour préparer la future réglementation. Le comité de pilotage de cette expérimentation sera mis en place courant octobre.

Je tiens à saluer votre implication et l'engagement que nous avons pris conjointement dans la feuille de route de produire dès 2017 des logements labellisés énergie carbone. Vous êtes les premiers maîtres d'ouvrage à vous engager et à ouvrir la voie. L'Etat sera présent pour vous accompagner techniquement et financièrement.

Au-delà de la construction neuve, j'ai souhaité qu'on traite de manière robuste et pérenne la question de la rénovation du parc amianté. C'est un sujet majeur d'ordre sanitaire, technique et économique. Pratiquement tous les bailleurs sont confrontés à

cette problématique et de trop nombreux projets de rénovation restent bloqués faute d'avancées sur ce sujet.

Nous consacrons 20 millions d'euros dans le cadre d'un plan de recherche et de développement sur l'amiante.

Je souhaite encore accélérer cette démarche. Je vous annonce qu'en accord avec les ministères de la santé, de l'environnement et du travail, nous allons installer d'ici la fin de l'année une commission nationale d'évaluation des nouveaux process liés à l'amiante qui vous permettront de conduire des chantiers moins coûteux.

Ces trois convictions orientent nos politiques et nos choix pour l'avenir.

Le projet de loi Egalité et Citoyenneté, tout d'abord.

Voté par l'Assemblée nationale au mois de juillet, il a été l'objet ces dernières semaines d'un véritable détricotage en commission spéciale du Sénat. Les objectifs de transparence dans l'attribution des logements sociaux, de mixité sociale ont été largement remis en cause, tandis que les amendements adoptés reviennent carrément à vider la loi SRU de sa substance.

En tant que militante du logement social, je pourrais éprouver de la colère face à ces atteintes à l'esprit même d'un texte destiné à renforcer la mixité, la mobilité et la cohésion sociale.

Mais en tant que responsable politique, j'y vois un dévoilement presque salutaire des intentions de ceux qui spéculent sur les inégalités, des fractures sociales et des pratiques discriminatoires.

Surtout, soyez en assurés : en tant que Ministre, cela ne fait que renforcer ma détermination à faire aboutir ce texte.

Le PLF 2017, ensuite :

Le logement, et en particulier le logement social, est une priorité du Gouvernement depuis 2012. *Propos convenus, diraient certains.* Or en matière de priorités gouvernementales, l'heure de vérité sonne chaque année avec le projet de loi de finances. Et nous pouvons tous ici nous réjouir du verdict rendu hier : les crédits alloués au logement et à l'hébergement sont intégralement reconduits, soit un budget global de plus de 18 milliards d'euros. Ils sont même en augmentation : une enveloppe supplémentaire de 200 millions d'euros est prévue pour répondre aux besoins

d'hébergement « classique » des personnes en grande précarité, contrairement aux mensonges de l'extrême-droite qui a l'indécence d'opposer entre eux les publics en détresse. Depuis 2012, les capacités d'accueil des personnes sans domicile fixe ont d'ailleurs augmenté de plus de 50%.

Et c'est la loi de finances qui marquera le retour de l'Etat dans le financement de la rénovation urbaine, comme vous l'a annoncé le Premier Ministre mardi. Parce qu'il y a des quartiers où seuls des moyens massifs permettent d'améliorer le logement et le cadre de vie pour une plus grande mixité.

Enfin, la mise en œuvre de la feuille de route que nous venons de signer ce midi entre l'Etat et le mouvement HLM.

Elle constitue pour moi un engagement réciproque : mixité sociale, mise en œuvre de l'Accord de Paris, accompagnement des locataires vieillissants ou en situation de handicap mais aussi des territoires dans leurs spécificités.

Et comme je m'y suis engagée, cette feuille de route fera l'objet d'un avenant à la convention CGLLS qui sera ainsi prolongée jusqu'en 2018 dans les mêmes termes.

Ce grand édifice, cette maison commune dont vous êtes les piliers, nous l'avons consolidé. Nous y avons apporté notre pierre.

Et si tout n'est pas parfait, il faudra regarder le chemin parcouru, alors que les échéances électorales approchent et donnent lieu aux pires surenchères.

Ne nous y trompons pas, le logement social est un objet politique à part entière qui contribue à définir un projet de société. Il est d'ores et déjà une cible. Il est dans le collimateur d'une partie de la classe politique qui cherche à en saper les fondations. Oui, certains veulent détruire notre héritage commun et le réduire en miettes. Regardez le programme de nombreux candidats aux primaires, *on dirait le concours Lépine de l'anti-habitat social !*

Ici, on profite de la loi Egalité et Citoyenneté pour vouloir démanteler loi SRU. Là, on propose de vendre tout le parc social aux locataires. Ailleurs encore, on propose tout simplement d'en finir avec le logement social.

Je le dis à vous toutes et tous, toutes celles et tous ceux qui sont attachés au modèle Français du logement social : nous ne devons pas nous contenter de le défendre, rester figés sur nos acquis. Nous devons continuer à le développer, à innover, à inventer de nouveau mode d'habitat pour tous. Au Moyen-Age, on disait « *il y a péril en la demeure* », non pour être spécialement alarmiste mais pour souligner qu'il y a toujours danger à ne pas avancer. Cela tombe bien : vous faites Mouvement, vous êtes le Mouvement... le Mouvement hlm !!

Je compte sur vous.

Seul le prononcé fait foi