



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

**Discours du Ministre de la Cohésion des
territoires**
Monsieur Jacques Mézard
Clôture de l'AG de la fédération des ESH

Madame la Présidente,

Mesdames, Messieurs,

Je souhaiterais tout d'abord vous remercier de votre invitation. Je suis très heureux de clôturer cette assemblée générale et de pouvoir saluer le travail remarquable qu'effectuent depuis 90 ans les Entreprises Sociales pour l'Habitat sur tous les territoires.

Depuis 90 ans, en effet, les ESH exercent avec brio leur mission au service des citoyens, les citoyens les plus modestes et les « classes moyennes », au

service des territoires et plus encore au service de l'intérêt général. Ces entreprises sont, VOUS êtes des acteurs majeurs du secteur du logement social bien entendu mais surtout de la cohésion des territoires et de la cohésion sociale.

Je me félicite des chiffres brillants de production nouvelle que vous avez cités, Madame La Présidente : l'enjeu est bien de poursuivre sur cette dynamique, malgré les difficultés. Nos concitoyens ont besoin de ces nouveaux logements sociaux.

Comme vous le savez, le projet de loi ELAN a été voté en première lecture à l'assemblée nationale et est actuellement en cours d'examen au Sénat.

Ce projet de loi a l'ambition de reformer en profondeur et sur le long terme la politique du logement et de l'aménagement, en enlevant de très nombreux blocages. Il souhaite également poursuivre la réforme structurelle du secteur du

logement social que nous avons engagée il y a quelques mois.

[Comme vous l'avez rappelé,] vous avez participé activement à la conférence de consensus qui a précédé l'élaboration de ce projet de loi et nous avons constamment dialogué depuis notre arrivée aux responsabilités il y a un an. Nous savons que vos entreprises sont des acteurs majeurs de ce secteur et des acteurs responsables. Nous avons signé ensemble le 13 décembre dernier un protocole de mise en œuvre de la réforme que nous impulsons et je me réjouis que ce mouvement ait pu se poursuivre avec la signature d'une convention, le 4 avril dernier, élargie à l'USH et la quasi totalité des familles HLM.

Pour ce faire, nous sommes persuadés que les organismes de logement social doivent optimiser leurs structures pour délivrer un service encore plus utile et avec la meilleure efficacité. Nous le devons à leurs locataires ainsi qu'à nos concitoyens,

puisque nous parlons aussi ici du bon emploi des deniers publics.

Nous avons donc prévu diverses mesures concernant la rationalisation de l'organisation du secteur : avec notamment une obligation de regroupement pour les organismes de moins de 15 000 logements, avec des mesures facilitant les fusions d'organismes pour ceux qui le souhaitent ou les échanges de patrimoines. **Ainsi tous les organismes qui souhaitent conserver leur gouvernance, leur histoire et leur identité pourront le faire.** J'y ai personnellement introduit une réserve particulière : celle de conserver, même en-deçà de ce seuil, au moins un groupe ou un organisme indépendant par département si c'est le souhait des organismes et des territoires. Afin de conserver un certain ancrage avec les politiques locales, qui est évidemment indispensable.

Ces regroupements pourront prendre plusieurs formes, nous essayons de fournir une boîte à outils

ambitieuse, exigeante, mais laisserons ensuite l'intelligence collective, l'intelligence des territoires s'exprimer pleinement.

Notre ambition est que cette consolidation du tissu des organismes de logement social favorise une mutualisation des moyens, des compétences, la circulation des capitaux et une meilleure allocation des fonds propres pour soutenir l'investissement, qu'elle mutualise les risques (vacance, impayés, dégradation), qu'elle permette aussi de réaliser des économies d'échelle. Vous aurez évidemment un rôle majeur dans cette recomposition.

Nous avons bien sûr tenu compte de vos propositions, ce texte comprend déjà de nombreuses dispositions qui étaient issues de vos réflexions, et de vos nouvelles suggestions d'évolution du texte, à travers les amendements

que vous avez inspirés. **Nous veillerons encore au Sénat à améliorer le texte.**

Et j'entends votre demande de pouvoir établir des bilans réguliers, de parler, de prendre le temps nécessaire de l'expertise et de la mise en oeuvre de ces réformes. J'y souscris pleinement, cela me semble indispensable et c'est le sens du dialogue responsable que nous avons toujours maintenu avec vous, comme avec les autres familles HLM.

Le projet de loi propose bien sûr de nombreuses autres dispositions.

Sur la fin des recours abusifs et la réduction des délais contentieux.

Sur la modernisation et la simplification de certaines règles applicables à votre secteur du logement social. Nous avons par exemple déjà beaucoup parlé du concours d'architecture, de l'application du

titre II de la loi MOP ou des normes d'accessibilité que nous souhaitons mieux proportionnées pour réduire les coûts de production.

Le projet de loi contient aussi des mesures visant à favoriser la vente de logements sociaux à leurs locataires.

Pas partout et n'importe comment, comme on l'entend parfois.

Mais de façon responsable.

Comme un outil d'accession sociale à la propriété et de parcours résidentiel des locataires, pour des habitants qui ne pourraient pas accéder au marché traditionnel d'accéder à la propriété.

Comme un outil de financement de vos activités et de votre développement aussi, bien sûr.

C'est une activité que vous avez su, au niveau des ESH, développer depuis de nombreuses années et qui apporte, je crois de belles réussites.

Enfin, outre la production de logements sociaux, comme vous l'avez dit Madame la Présidente, il existe également un enjeu très fort d'améliorer la qualité de service et la qualité du parc de logements sociaux. A cet égard, je voudrais citer une mesure majeure à mes yeux, le doublement des fonds de l'ANRU, qui permettra d'accélérer et d'amplifier les rénovations de quartiers. Cette politique est dans l'ensemble une réussite, les projets développés depuis 15 ans en témoignent et il faut relancer cette dynamique.

Je souhaite aussi mettre en avant notre programme Action Cœur de Ville en faveur des villes moyennes.
[...]

Nous pourrions également revenir sur d'autres ambitions que nous avons, sur la rénovation énergétique du parc social et le confort des locataires, sur la prévention des expulsions...

[Vous m'alertez spécifiquement sur les politiques d'attributions et la mixité sociale et certains des amendements adoptés à l'Assemblée : nous allons aussi y retravailler avec les sénateurs et je suis certain que nous trouverons des équilibres satisfaisants pour tous. Il me paraît néanmoins indispensable de renforcer la mixité sociale dans une politique de peuplement pensée à l'échelle de l'agglomération, d'une part, en développant l'offre de logements très sociaux en dehors des quartiers prioritaires et en y orientant les ménages les plus pauvres, d'autre part, en agissant sur le cadre de vie dans les quartiers prioritaires avec l'ANRU bien sûr mais au-delà par une politique ambitieuse répondant aux demandes des habitants : sécurité, emploi, école. A ce titre, je salue l'engagement que vous prenez, Madame la Présidente, de vous engager en faveur du dédoublement des classes de CP et CE1 et pour accueillir des stagiaires de 3^e.]

Je profite de cet instant, sur la question de l'offre de logements très sociaux, pour vous lancer un appel : l'objectif du Gouvernement est la production de 40 000 PLAI par an dans le quinquennat. Nous nous sommes donné les moyens de financer ces logements. Les premières prévisions de production pour l'année qui remontent du terrain, bien que plus ambitieuses que celles des années précédentes, n'arrivent pas tout à fait à ce chiffre (un peu moins de 38 000 PLAI). Nous y sommes presque, et je compte sur vous pour identifier de nouveaux projets qui permettront de produire ces 40 000 PLAI en 2018. De la même manière, nous allons lancer le nouvel appel à projet pour la production des PLAI adaptés, ces logements s'adressant aux ménages les plus modestes et les plus fragiles avec un niveau de loyer très bas et des démarches d'accompagnement. Nous avons écouté ce que les opérateurs nous ont indiqué comme freins au développement de ces produits et en avons tenu

compte dans les conditions de ce nouvel appel à projet. Je vous demande de vous en saisir afin que nos concitoyens les plus démunis se voient offrir des solutions de logement correspondant à leur situation.

Vous le voyez, nos objectifs sont clairs : réformer le logement social pour le rendre plus efficace et rationaliser ses moyens. Il ne s'agit nullement de faire disparaître la diversité des organismes HLM ni de leur faire perdre leur identité mais seulement d'améliorer notre performance collective et de nous donner de nouveaux leviers d'action au service d'une politique de développement ambitieuse.

Je suis certain que vous continuerez à être des contributeurs actifs et positifs de cette réforme. Soyez en remerciés par avance.