



Discours de Valérie Fournier, Présidente de la Fédération des ESH, à l'Assemblée Générale du 21 juin 2018

Monsieur le Ministre,

L'année dernière, notre Assemblée générale se déroulait à quelques heures de votre passation de pouvoir avec Richard FERRAND à la tête du ministère de la cohésion des territoires et nous n'avions pas eu le plaisir de vous accueillir.

L'actualité nous a depuis largement donné l'occasion d'échanger, parfois même de batailler mais toujours je le crois, avec l'envie commune de trouver des solutions, de défendre l'intérêt général et le logement social. Aussi je suis heureuse de pouvoir vous accueillir officiellement aujourd'hui à l'occasion de notre Assemblée générale.

Je voudrais saluer également la présence à nos coté de Jean-Michel BLANQUER à laquelle nous sommes très sensible. Je voudrais saluer enfin tous nos partenaires, les Présidents et DG des organismes et des esh présents aujourd'hui.

Comme vous le savez, Monsieur le Ministre, une Assemblée générale a de multiples vocations.

C'est l'occasion de faire le point de l'année écoulée et on peut dire que l'activité, cette année, n'a pas manquée.

C'est aussi l'occasion d'identifier les perspectives, les écueils à venir, de rappeler le sens que nous attachons à notre mission et à notre engagement au service du logement de tous.

C'est enfin l'occasion de partager et de se rassembler car il est aussi important de se sentir partie prenante de la même famille d'organismes et du mouvement hlm dont je salue ici, les présidents présents aujourd'hui.

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat sont des acteurs de la politique du logement au plan national comme local. Elles répondent aux besoins des habitants, locataire comme accédant, sur tous les territoires métropolitains et ultramarins.

C'est pourquoi nous revendiquons pleinement d'être acteurs et partenaires de la cohésion sociale sur tous les territoires et sur l'ensemble de notre patrimoine.

Notre statut d'Entreprise Sociale pour l'Habitat, société anonyme exerçant une mission d'intérêt général, est ainsi au carrefour de l'action publique et de l'esprit d'initiative. Nous essayons constamment d'adapter nos réponses et nos entreprises aux besoins et attentes du temps présent et cherchons, en cela, à rester les acteurs de notre propre devenir.

Je pense que vous avez pu le constater, en fin d'année, lors de nos échanges y compris dans un climat difficile et au moment où nous avons dû prendre une responsabilité collective complexe au regard de notre engagement au sein du Mouvement HLM.

Nous l'avons fait pour donner le temps à nos sociétés de s'adapter à cette nouvelle donne financière et budgétaire pour nous permettre de poursuivre notre activité.

Vous le savez les résultats de 2017 n'ont pas été impactés par ces mesures.

Le rappel de ces chiffres sur cette activité sont d'autant plus nécessaire que notre accord, validé depuis par l'accord signé par l'Union et 4 familles hlm, comportait une équation TVA non négligeable.

Permettez-moi donc de revenir sur les résultats collectifs 2017 que nous avons partagés ce matin.

La production locative des ESH en neuf et acquisition amélioration, qui oscillait annuellement autour de 54 000 logements sur la période 2010-2015, a été amplifiée à 58 200 en 2016 et 58 700 en 2017.

9 ESH sur 10 ont participé à cette production 2017 qui se compose de :

- 48 000 logements familiaux neufs (+ 6 % par rapport à 2016). La proportion d'acquisitions en VEFA, continue de progresser, s'établissant à 56 % (3 ESH sur 4 y ont recours).
- 2 400 acquisitions-améliorations de logements familiaux (- 44 %), chiffre historiquement bas, preuve de notre engagement massif en terme de construction de logement neuf et donc d'offre nouvelle.
- une production stable de 8 300 équivalents-logements foyers.

Ce très haut niveau d'activité confirme la part majoritaire des ESH (64 %) dans la production locative des organismes HLM et aussi plus généralement leur part majoritaire dans la production globale de logements locatifs sociaux (HLM + EPL).

Le recours au PLUS se confirme comme très stable en volume depuis 2012, et concerne 50 % de la production 2017.

PLAI et PLS conservent leur proportion respective : 26 % et 21 %.

La quasi-totalité des sociétés recourent au PLA d'Intégration. Celui-ci progresse de 3 % en 2017, soit 15 270 logements.

Ces PLAI, ajoutés aux 30 % de PLUS destinés à des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds, permettent de dimensionner la production d'habitat très social des ESH à 24 000 logements, c'est à dire à plus de 40 % de l'offre nouvelle.

L'activité PLS est stabilisée à 12 250 logements, et concerne toujours une majorité d'ESH.

Comme en 2016, elle est centrée à plus de 30 % sur la production de foyers & résidences. Le PLS qu'il s'adresse à nos aînés ou aux jeunes est donc dans la réalité de son occupation, une offre clairement sociale.

Par ailleurs, l'engagement des ESH est également un engagement en faveur de la mobilité et du parcours résidentiel des habitants.

C'est pourquoi nos entreprises produisent du PLS, du logement intermédiaire, de l'accession sociale conformément à notre vision du logement social à la française, offre de logement à coût adapté et maîtrisé pour tous ceux qui ne peuvent se loger en fonction de leurs besoins sur le marché libre.

En 2017 2 600 logements ont été mis en chantier en termes d'accession sociale par les ESH directement (930 en accession classique et 1 670 en PSLA). Mais elles y contribuent aussi dans le cadre des groupes à travers leurs coopératives ou via la vente HLM qui représente 6000 logement, ce qui génère des ressources, et que nous sommes prêts à amplifier.

Le parc locatif de nos sociétés se compose désormais de plus de 2,4 millions de logements : 2,23 millions de logements familiaux et 0,2 million d'équivalents-logements en foyers et résidences.

La réhabilitation, activité essentielle destinée à adapter au mieux nos parcs à la transition énergétique et à répondre aux attentes de nos locataires en termes de charges et de confort d'usage s'est également fortement intensifiée avec 79 000 logements réhabilités en 2017.

Elles progressent de 70 % pour les réhabilitations supérieures à 30 K€ par logement. Quant aux réhabilitations thermiques, elles auront progressé de 50% en une année.

Les ESH ont ainsi été au rendez-vous du Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB1), mis en place par la CDC, sur tous les volets.

Et je ne doute pas, qu'elles seront, Monsieur le Ministre, au rendez-vous du PHBB2 que vous venez de signer avec Action Logement et la Caisse des Dépôts.

Enfin vous n'ignorez pas la part essentielle de nos sociétés pour la rénovation urbaine des quartiers, en centre-ville et dans le PNRU.

Au titre du PNRU1, 161 esh ont été concernées, plus de 1000 projets qui ont permis de réhabiliter 1/3 du patrimoine en ZUS (116 000 réhabilitations et 123 227 logements

résidentialisations). Plus de 50 000 logements ont été démolis et plus de 58 000 reconstruits, au 31/12/2017.

Pour conclure une petite enquête menée récemment sur un panel de groupes représentant plus de 50% du patrimoine des ESH confirme que nos mises en chantier seront au moins aussi importantes qu'en 2017 et pourraient même progresser de 30% en 2018 sur cet échantillon...

Comme vous le voyez, en 2018 et en 2019, nous utiliserons à plein les contreparties que nous avons négocié ensemble, dans l'objectif simple, qui nous est commun de répondre à la demande de logement et de maintenir notre niveau d'investissement et notre rôle d'acteur économique sur tous les territoires.

Nous espérons que le Gouvernement en tiendra compte lors de la préparation de la prochaine loi de finances, car nous sommes en ligne avec les engagements pris lors de notre accord de décembre, en termes d'investissement et de rendement TVA. J'ose espérer que votre collègue en charge des comptes publics saura s'en souvenir.

Les mesures prises dans le cadre de la loi ELAN pour faciliter la vente aux occupants seront précieuses bien que l'atteinte des objectifs ambitieux de vente hlm reste toujours conditionné à la capacité des ménages à acquérir leurs logements notamment.

Cependant, Monsieur le Ministre, je ne peux aborder nos engagements et notre mobilisation en faveur de la production et de la réhabilitation sans revenir sur les réformes en cours et sur les ressources propres des organismes.

Les chiffres de production et de réhabilitation que je viens de vous rappeler, pèsent bien évidemment sur les ressources internes des ESH (principalement constituées de l'autofinancement HLM et des ventes).

Pour 2016, bien qu'à nouveau en légère baisse, ces ressources d'autofinancement global se sont établis à 1,72 Md€ et ont quasiment permis de couvrir les quelques 1,74 Md€ de fonds propres qu'il a été nécessaire d'injecter dans les nouvelles opérations comme l'ont montré nos travaux internes.

Pour 2018 quelles sont les perspectives avec la réduction de loyer de solidarité (RLS) dont la mise en œuvre informatique par la CAF est en cours ce mois-ci ?

Au niveau du Comité d'autocontrôle fédéral, nous avons chiffré le coût annuel, en 2018 et 2019, de l'impact global de la loi de finances et de ses conséquences à 1,2 milliards : 800 millions de RLS, plus le gel des loyers 2018, le coût des annuités liées à la hausse de la TVA et celle des cotisations CGLLS qui viennent abonder le FNAP et le dispositif de lissage/péréquation.

Je remercie votre cabinet et les équipes de la DHUP, pour avoir été à notre écoute sur les questions de cotisation CGLLS afin de ne pas alourdir par ce biais la ponction financière pesant sur les organismes et notamment les ESH.

C'est une de nos grandes préoccupations car il s'agit de maintenir les capacités de financement au sein des organismes et de leur permettre de mobiliser pleinement leurs ressources internes au service de leur investissement et des territoires sur lesquels ils déploient leur action.

Petit détail mais je sais que vous y êtes aussi attentifs que nous, il faudra bien s'assurer que le barème 2019 de la RLS sur 12 mois soit fixé différemment de celui de 2018 pour que nous restions bien à l'engagement de 800 millions et pas plus.

C'est pourquoi nous avons, dès le mois de décembre, prévu ensemble, une clause annuelle de rendez-vous sur l'exécution de nos accords.

Elle sera, à la fin de cette année, l'occasion de tirer un premier bilan d'exécution de la RLS, de fixer ensemble la quotité mensuelle sur 12 mois des 800 millions de compensation d'APL pour 2019 et je l'espère de limiter comme nous en étions convenus lors de notre accord, les modifications 2019 sur l'APL du parc social à la seule modification de l'année de prise en compte des revenus à l'année n.

Comme vous le savez Monsieur le Ministre, une réforme d'une telle ampleur doit pour se mettre en œuvre faire appel au temps et celui-ci nous est, en l'espèce, indispensable.

Par ailleurs, on voit bien grâce aux quelques chiffres que je viens de vous citer, que le montant des investissements annuels des ESH dans leur production et l'amélioration de leur patrimoine est en 2016 (et très probablement aussi en 2017) à peine couvert par leurs ressources internes et cela avant l'impact de la RLS sur l'autofinancement des organismes.

S'il nous faut ce temps et ces clauses de rendez-vous, c'est justement, Monsieur le Ministre et je sais que vous en êtes pleinement conscient, pour nous permettre de mesurer les impacts de la réforme, de l'accompagner dans chacune de nos sociétés et de voir ensemble quels outils financiers nous utiliserons en 2020 pour répondre au besoin de réduction du coût budgétaire de l'APL sur le parc social de 1,5 milliards.

La question n'est pas évidente. Elle nécessitera que nous revisitions l'équation RLS-TVA comme nous l'avions envisagé afin de maintenir un équilibre vital et soutenable entre investissement et coût sur l'exploitation.

Peut-être pourrions nous aussi réexaminer comment une politique forte de travaux se traduisant par des réductions de charges pour les locataires participe à cette réduction de la charge sociale du logement sur le budget de l'Etat et donc sur l'APL.

Par ailleurs, il nous faut aussi poursuivre nos échanges sur l'appui que la Caisse des Dépôts peut apporter à nos sociétés dans le maintien de leur structure de haut de bilan et de leur capacité d'investissement dans le cadre d'opérations neuves dont la rentabilité locative sera réduite du fait de la RLS.

Nous ferons tout notre possible pour maintenir un rythme élevé de production afin de soutenir la croissance indispensable au pays pour retrouver le plein emploi et les équilibres économiques. Cependant avec le doublement de la RLS dès 2020 il nous sera difficile d'être

au rendez-vous du choc de l'offre, ce qui emporte des conséquences pour nous même mais aussi pour la promotion privée. Dans l'objectif de participer à la croissance il nous faudrait donc trouver ensemble les moyens d'atténuer la RLS en 2020.

En parallèle, je peux vous affirmer au nom des ESH que la réorganisation du tissu hlm souhaitée par le Gouvernement et qui est en débat au Parlement, sera dans le respect du délai donné par la loi prise en compte et mise en œuvre au sein de nos sociétés.

Je me permets d'ailleurs de rappeler à votre attention que cette réforme du tissu doit aussi permettre les partenariats locaux. C'est pourquoi nous avons proposé qu'une société d'un groupe hlm puisse participer, avec l'accord de sa tête de groupe, à une SAC territoriale.

Nous serons également, à vos côtés comme au côté de tous les acteurs de l'insertion et de l'accès au logement, pour rappeler qu'il nous paraît essentiel et indispensable de maintenir, en France, une aide sociale dédiée au logement, l'APL et que le logement social doit être considéré comme un bien de première nécessité et reconnu en tant que tel.

Financement, aides sociales au logement, je ne peux finir ce discours, sans vous rappeler, Monsieur le Ministre, que certes nous le faisons au travers de l'outil immobilier, mais que les ESH sur tous les territoires, des quartiers sensibles aux zones rurales et peri-urbaines, sont des acteurs de la cohésion sociale et territoriale.

Or pour réaliser cette mission, je voulais appeler votre attention sur le débat sans cesse remis au goût du jour sans jamais être pleinement clarifié, des attributions hlm.

Nous sommes des acteurs engagés du droit au logement, au travers de nos attributions annuelles, de la production notamment très social que nous développons, des actions de prévention des impayés et d'accompagnement social que nous déployons.

C'est pourquoi nous avons souhaité vous proposer d'introduire dans la loi, des principes généraux en matière d'attribution pour que le bien vivre ensemble et l'équité de traitement entre les demandeurs, quelle que soit la catégorie à laquelle ils appartiennent, soit pleinement pris en compte et opposable aux mécanismes de cotation de la demande et d'attribution.

En effet dans certains territoires, le fait pour un locataire hlm de reprendre un emploi temporaire ou au SMIC horaire, va à l'encontre de ses droits sociaux ou pour un demandeur de logement lui fait quitter les catégories de demandeurs prioritaires. Il y a, pour nous, en la matière une incompréhension forte.

De même, le durcissement dans le texte du projet de loi ELAN voté par l'Assemblée nationale, de certaines mesures de la loi égalité et citoyenneté rendant impossible l'adaptation au niveau des EPCI du taux des 25% d'accueil pour le premier quartile nous paraît aller à l'encontre du développement de l'offre sociale sur les territoires et n'être porteur au final de progrès pour personne.

Nous sommes pleinement conscients des contraintes financières que fait peser sur l'Etat la loi DALO et notamment la gestion des flux dans certaines régions mais il nous paraît important de nous doter de règles qui au lieu de figer des principes, permette de mener une politique

pragmatique et active tout en étant de notre point de vue, plus lisible pour le demandeur de logement.

Il s'agit de tenir compte de l'expérience des organismes et des réalités de territoires pour que cette mesure s'applique véritablement au bénéfice de la mixité sociale.

Par ailleurs, Monsieur le Ministre, je pense que vous serez d'accord avec nous, pour considérer que l'attribution HLM doit se faire en équité et pour répondre à l'urgence sociale, mais qu'elle n'est pas à elle seule, loin s'en faut, la clé du rééquilibrage en terme d'occupation social d'un quartier.

Comme en font état les travaux récents autour de la politique de la ville et même plus globalement de la connexion entre logement et territoires, il faut pour répondre aux défis des quartiers en souffrance qu'ils soient urbains ou ruraux, une mobilisation globale de l'ensemble des acteurs et des financements.

C'est aussi, je l'espère, l'un des dialogues que nous devons avoir lors de nos rendez-vous annuels et dans le cadre de l'ANRU.

Le logement social est un élément central de la politique de solidarité nationale et de la péréquation entre les territoires.

Si nous sommes comme vous, attachés à participer à la cohésion sociale et au logement sur tous les territoires, la réussite de cette ambition passe par une meilleure analyse des marchés immobiliers et des parcours résidentiels et de leur sécurisation pour nos locataires comme pour nos accédants.

Elle passe par une analyse fine des difficultés sociales, économiques, familiales que nous rencontrons au quotidien sur tous les territoires.

Comme nous avons pu le partager lors de notre table ronde, nos personnels de proximité sont, avec l'école maternelle, primaire et collège, le service public en permanence présent sur nos ensembles.

Cette présence quotidienne en proximité est un engagement fort de nos entreprises et fait partie de notre modèle. Elle est d'autant indispensable sur les quartiers en politique de la ville qui ont fait l'objet du dédoublement des classes en CP dès cette année.

Or, pour l'exercer, nos salariés sont aujourd'hui, comme les habitants, confrontés dans de nombreux quartiers, au trafic, au repli sur soi, à une insécurité quotidienne.

Pour y faire face, nous avons besoin de l'appui et de la bonne coordination des forces de police et de la justice.

Je le dis d'autant plus que sur nos ensembles, les représentants des forces de l'ordre, des différents services publics, pompiers et autres sont comme nous confrontés à la violence et au sentiment d'impunité.

Mais s'il faut que l'Etat exerce sa mission de police et de justice, vous pouvez compter sur les bailleurs et notamment les ESH pour agir à vos côtés et au côté des collectivités, pour mobiliser énergie et moyens d'action au service des habitants.

Depuis 2007, les ESH conscientes de la montée des fractures sociales se sont dotés d'un outil volontaire d'action : le fonds d'innovation sociale.

Ce fonds nous a permis en 10 ans, de mobiliser de manière volontaire, près de 15 millions d'euros pour financer partout en France, sur tous les territoires, des actions de lien social au service des habitants.

C'est ainsi 268 projets qui ont pu être financés et sur les trois dernières années, 65 projets ont vu, chaque année, le jour.

Le fonds d'innovation sociale fédéral a financé des projets sur tous les territoires puisque 50% des projets sont financés en QPV et 50% hors QPV, ce qui montre d'ailleurs que la fracture sociale existe partout.

Cette réussite est liée au pragmatisme que nous avons à cœur de mettre dans toutes nos actions.

Un projet prend sa source, ses racines, dans une réalité de territoire et dans la rencontre entre un besoin et un couple association–bailleur. Ainsi plutôt que de remettre des prix thématiques, nous avons donné la parole à l'expertise des acteurs locaux.

Fort de cette liberté, nous avons ainsi multiplié les projets et les thématiques d'action : accès à l'emploi, insertion/formation, accès à la culture et à l'expression artistique, aide à la mobilité, aide à l'éducation sportive et populaire notamment pour permettre aux jeunes filles de maintenir leur présence dans les espaces collectifs, réduction des charges et optimisation de l'utilisation du logement, aide aux victimes de violence, aide à la parentalité...

L'équipe du Fonds suivra, dans le même état d'esprit, le partenariat et la mobilisation des ESH sur les stages de 3ème que nous venons de signer.

Parce qu'être bailleur social, c'est construire, entretenir nos patrimoines, permettre un parcours résidentiel sécurisé à nos locataires, apporter cet élément essentiel dans l'accès aux droits que constitue le fait d'avoir un toit et une adresse.

Sur ces dix dernières années, les ESH n'ont cessé de développer les initiatives en ce domaine et la gestion sociale est devenue partie intégrante gestion locative.

Nous pourrions continuer à porter ces actions malgré les tensions financières si les lois de finances restent raisonnables. Vous pouvez être sûr de notre engagement à vos côtés, pour agir pour la ville, la cohésion des territoires avec les habitants, autre sujet qui m'est cher, et qui a une acuité toute particulière cette année.

Cette concertation est indispensable tout simplement parce que le point de vue immobilier du bailleur doit se confronter au point de vue d'usage et de confort des habitants.

La concertation est pour nous un axe fort d'action collective et nous avons dédié une commission fédérale spécifique à ces questions.

Je me permets de regretter que lors de la première lecture de la loi ELAN à L'Assemblée, un amendement réouvrant les actions de groupe sur le parc social ait été adopté.

Je sais, Monsieur le Ministre, qu'il a d'ailleurs été déposé par un membre de notre comité exécutif.

Mais je le regrette parce que je voudrais qu'en France on arrête enfin ce mécanisme qui consiste à vouloir légiférer sur tout et en conséquence à bloquer l'initiative et le droit à l'expérimentation. C'est réduire à bien peu de chose le dialogue social.

C'est pourquoi en terme d'innovation sociale comme de développement des actions de concertation pour faire connaître les contraintes de chacun et trouver le bon équilibre, vous pourrez compter sur les ESH pour expérimenter la politique de mobilisation des énergies et des acteurs que vous souhaitez mettre au service des quartiers difficiles et plus globalement des territoires.

En synthèse, vous remerciant encore vivement d'être à nos côtés au nom de toutes les ESH, soyez assuré Monsieur le Ministre, que cet esprit de dialogue, ce pragmatisme au service du logement caractéristique des ESH sera ainsi que notre engagement à défendre la valeur sociale et économique de nos sociétés, toujours au cœur de nos débats et de notre action.