

Assemblée générale du 23 mai 2017

**Richard FERRAND**

Ministre de la Cohésion territoriale



Madame le Ministre, je vous remercie des mots chaleureux que vous avez employés pour m'accueillir. La passion qui vous anime est vive et pédagogique. Vous incarnez le dynamisme du mouvement que vous présidez. Je voudrais, en premier lieu, vous adresser mes remerciements, ainsi qu'à la Fédération des coopératives HLM, pour votre invitation. Elle me fournit l'occasion d'une première intervention devant des spécialistes du logement, spécialiste que je ne suis pas encore, et de vous livrer quelques réflexions.

Je sais par expérience à quel point le stop & go est nocif, notamment lorsque l'on porte, comme vous, des opérations demandant de la continuité de la conception à la réception. Comme vous, j'ai la conviction que la stabilité des cadres dans lesquels les acteurs économiques agissent est une garantie de sérénité collective. Comme vous, je partage les valeurs de l'économie sociale, car je crois que celle-ci garantit l'efficacité du monde économique et que les modes de gouvernance et de réinvestissements des profits sont profitables à tous. Je partage également ce désir de simplification et m'attacherai à cet exercice difficile.

S'agissant du décret relatif aux CUS, un dialogue d'application sera ouvert prochainement. Nous trouverons une solution afin que les modalités d'application répondent à vos attentes. Je mesure à quel point le secteur du logement est à la fois une réponse à un besoin fondamental des pops ; il est un enjeu porteur de qualité de vie et de pouvoir d'achat et un secteur majeur en termes économiques et d'emplois.

La cohésion des territoires a le défaut d'être un terme un peu abstrait, mais permet de regrouper, dans l'action publique d'Etat, l'aménagement du territoire, le logement, l'action des collectivités locales et la politique de la ville – garantie d'efficacité. Le secteur du logement a ceci de passionnant qu'il se situe à la croisée d'enjeux de toute nature, sociaux,

économiques, financiers, mais aussi environnementaux, climatiques, de santé ou encore d'enjeux territoriaux.

L'action sur le logement constitue une composante primordiale de la cohésion des territoires. Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat répond à des caractéristiques territorialisées, en lien direct avec la composition sociale, la démographie et l'activité économique d'un territoire. On parle souvent de la politique du logement comme une politique nationale alors que les réalités territoriales sont extrêmement diverses et on résume trop souvent cette politique nationale à une statistique, celle du nombre de logements construits. Cette statistique constitue certes un indicateur important. Mais est-il pertinent pour caractériser toute la politique du logement ? En partie seulement.

En effet, les politiques de l'habitat doivent, pour être adaptées, être définies et mises en œuvre localement. Un objectif de production n'a de sens que s'il est territorialisé. Si l'on peut se réjouir de l'accroissement de la production de logements, l'on peut tout autant se réjouir du fait que la localisation de cette production réponde mieux aux attentes. Les situations sont variées. Une multitude de leviers d'actions et de chaînes d'acteurs permettent d'y répondre. L'Etat y prend toute sa part ; les collectivités et les intercommunalités en sont les chefs de file, aux côtés d'un tissu d'opérateurs très riche. Cela demande de l'engagement et du professionnalisme. Vous n'y manquez pas. Vous déployez autant d'ingéniosité pour mener à bien une petite opération d'action sociale en centre-bourg que pour faire émerger un grand édifice dans une métropole.

Le ministère de la Cohésion des territoires revêt à cet égard une grande cohérence. Chaque territoire a une problématique à résoudre et doit donc pouvoir trouver les outils adaptés pour remplir les objectifs de l'action publique en matière de logements. Permettre chacun un accès à un logement de qualité, adapté à ses besoins et à ses capacités, et contribuer ainsi à ce que les territoires trouvent ou retrouvent la voie du bien vivre ensemble, tel est l'objectif que nous partageons.

L'enjeu consiste bien à reconquérir les territoires qui se sentent parfois abandonnés et qui ont le sentiment que le monde tourne sans eux. Le logement est également un secteur d'innovation – axe sur lequel j'entends m'investir. Le champ de l'innovation est à la fois technique et technologique. Le numérique y apporte son lot de promesses, d'améliorations et de bouleversements. Il fait évoluer le rapport aux habitants et modifie l'ensemble des métiers de la conception à la gestion. C'est une chance et de nombreux progrès sont devant nous. La performance énergétique et environnementale se situe également au cœur des défis à relever. L'enjeu est d'autant plus indispensable que la clientèle à qui l'on s'adresse dispose de budget modeste. Les maîtres d'ouvrage du secteur HLM ont la réputation d'être à la pointe. Je serai toujours prêt à vous encourager et vous accompagner dans cette voie. L'innovation est également sociale, financière et juridique.

Dans ce domaine aussi, les coopératives HLM peuvent être considérées comme fer de lance. Le modèle coopératif et les valeurs coopératives sont certes une idée ancienne, mais d'une grande modernité. Vous proposez de longue date des produits spécifiques permettant à des ménages modestes de passer progressivement du statut de locataire au statut de propriétaire dans un cadre sécurisé, tolérant les accidents de parcours, qui ne sont d'ailleurs pas si fréquents. Cela prouve que le travail est bien fait et que l'accession à la propriété reste un moteur puissant pour ces ménages.

L'acquisition par le locataire de son logement revêt un enjeu important. Un logement vendu permet au bailleur social d'en construire deux, ce qui permet finalement de loger trois familles. Ce cercle vertueux mérite toute notre attention. Nous examinerons la façon de le développer davantage. Vous êtes aussi en prise avec les évolutions sociétales, impliqués dans l'habitat participatif et l'émergence de nouvelles formes de propriété. Les offices

fonciers et solidaires feront peut-être partie demain des outils courants des politiques de l'habitat. Vous avez également évoqué l'accompagnement vers et dans le logement des ménages en difficultés sociales. Je tiens à saluer les initiatives de votre mouvement en la matière et à souligner la nécessité de continuer à inventer.

Je voudrais maintenant dégager quelques principes qui me semblent être de nature à conduire une action locale performante.

Le premier principe consiste à partager l'analyse. Mes premiers contacts avec les acteurs du logement m'ont confirmé qu'aucun ne détenait, seul, la clé. Il faut des grandes et des petites opérations ; il faut à la fois du parc public et du parc privé, du locatif et de l'accession à la propriété. De même, la question du logement n'est pas sensible uniquement dans les zones tendues. La question du logement se pose sur tous les territoires.

L'accession sociale répond à une aspiration de bon nombre de ménages, où qu'ils se trouvent. Elle est aussi un facteur de mobilité. Elle contribue à fluidifier les parcours de vie, à faciliter la sortie de certains ménages du parc social et à renforcer la mixité sociale du territoire. Dans les secteurs de la rénovation urbaine par exemple, elle peut permettre de stabiliser sur un quartier des habitants solvables qui, sans cela, l'auraient quitté. Elle peut contribuer aussi au redressement de l'image d'un quartier et, ainsi, à un regain d'activité.

Un deuxième principe consiste à se fixer collectivement un cap. Nous devons nous doter d'outils d'observation pour pouvoir réagir et nous adapter collectivement aux évolutions. Mais il nous faut penser la reconquête des territoires, miser davantage sur l'ingénierie et utiliser les bons leviers pour passer du diagnostic à l'opérationnel. Dans ce contexte, les coopératives HLM ont toute leur place, en tant qu'acteurs proposant localement des solutions performantes et innovantes.

Dans un monde qui connaît des recompositions importantes, j'ai entendu votre souhait de voir perdurer un tissu diversifié d'opérateurs. J'y suis sensible, mais cela ne doit pas non plus empêcher les dynamiques collectives et l'émergence de formes nouvelles si les acteurs eux-mêmes le jugent pertinent. Je crois en l'agilité de structures comme les vôtres. Le professionnalisme et l'engagement, de même que la capacité d'innover ne sont pas des questions de taille.

Au niveau national, un important travail a été effectué sur le plan législatif et réglementaire au cours des dernières années. Des résultats ont été obtenus ; il importe désormais de les consolider. Je veux ici rendre hommage à Madame Emmanuelle Cosse qui m'a transmis le flambeau avec passion et engouement. Vous l'avez rappelé : le secteur du logement et de l'urbanisme a besoin d'une certaine stabilité. Je partage ce point de vue. L'objectif est que chacun puisse agir sans la menace d'une évolution au détriment des investissements.

Cela ne signifie pas pour autant qu'aucune modification ne sera apportée ou qu'aucune invention ne sera proposée. Vous avez vous-même émis des pistes de dispositifs nouveaux. Nous les examinerons ensemble. S'ils sont mis en place, nous nous emploierons à les maintenir un certain temps afin que les acteurs aient le temps de se les approprier. Les dispositifs ouverts pour un an, et parfois moins, me laissent parfois songeurs. Je souhaite surtout que l'on se concentre sur la qualité du relais, sur le terrain, des politiques et des dispositifs mis en place. L'appui à la mise en œuvre me semble une condition nécessaire. Concernant la pérennité d'un certain nombre de dispositifs que vous avez appelée de vos vœux, je partage votre point de vue. Les décisions doivent être prises au plus vite. Je n'ai pas eu le temps d'obtenir les arbitrages en six jours, mais j'ai bien conscience du fait qu'il ne faut pas attendre les discussions budgétaires de fin d'année.

Je souhaite, pour finir, vous délivrer un message. Je compte sur l'ensemble des acteurs de la politique du logement pour m'aider et participer pleinement à la politique de l'Etat en matière de logements. Il n'y a qu'un enjeu qui vaille ; il s'agit de répondre aux défis de notre époque et de redonner du sens concret à l'égalité républicaine. Le Président de la République l'a rappelé le jour de son investiture : il voudrait que chaque commune, chaque département et chaque région deviennent un territoire d'excellence. Telle est la tâche à laquelle je m'efforcerai de contribuer. Pour ce faire, j'aurai besoin de vous.