

... - Conclusion du discours d'ouverture de Roger QUILLIOT - ... *... - Bordeaux 1996 - ...*

Plus de lisibilité pour l'avenir

Le logement social a absolument besoin qu'on lui définisse une ligne d'évolution financière. Sans visibilité sur l'avenir, il est impossible de travailler et de gérer nos organismes, il est encore moins possible d'œuvrer pour la cohésion sociale. Ai-je besoin dans ce contexte, chers amis congressistes, de vous convaincre que nous devons avoir une stratégie claire et forte ? Celle que je vous propose comprend trois points :

■ poursuivre sans délais et sans tabous, aujourd'hui dépassés, l'approfondissement de notre projet ;

■ forts de notre réflexion, demander à l'Etat une vision cohérente du financement du logement social ;

■ renforcer notre unité, car nous voyons bien qu'il nous faudra toute notre force pour aboutir.

Je reviens très brièvement sur chacun de ces points. A l'ensemble des organismes rassemblés pour notre Congrès, je veux d'abord dire qu'il nous faut poursuivre avec détermination notre pacte pour la cohésion sociale. D'abord, en progressant dans les voies que nous avons ouvertes : le niveau territorial de décision pour lequel il faut maintenant, en accord avec les maires, passer au stade de l'expérimentation ; l'élaboration de projets stratégiques par nos organismes et de pactes d'union entre eux pour lesquels la dynamique amorcée doit s'amplifier et se préciser.

Mais ne craignons pas également d'ouvrir les dossiers plus difficiles, notamment l'articulation du logement social au marché. Comment articuler les rôles respectifs du logement social et du marché pour stabiliser l'activité de tous les acteurs ? Comment éviter une banalisation de notre secteur ou comment réagir si celle-ci survenait ? Comment éviter que l'on nous enferme dans une activité réduite au logement des plus démunis et dépendante des aides budgétaires que l'on voudra bien y consacrer ?

•••

L'unité du Mouvement

Je voudrais enfin, pour clore mon propos, m'adresser avec solennité à vous, qui êtes les forces vives du Mouvement HLM, pour vous exprimer mes convictions quant à l'Union.

Pour être forts, nous avons besoin d'unité qui, seule, nous permettra de convaincre, par notre action comme par nos arguments. N'exarcebons pas nos différences, développons les terrains essentiels sur lesquels se retrouve, heureusement, la grande majorité d'entre nous. Pour être forts, nous avons aussi besoin d'alliés, car il serait illusoire de prétendre faire prévaloir nos points de vue si nous n'étions pas aussi reconnus par les autres acteurs de la société.

Gardons-nous de croire que nous pourrions longtemps garder notre légitimité si nous n'avons pas le soutien de ceux pour qui nous travaillons quotidiennement, les habitants d'abord, les collectivités locales ensuite. Notre projet doit nous permettre d'obtenir ce large consensus en interne et cet appui solide de nos partenaires.

■

Concilier social et économie de marché

Ce projet veut concilier social et économie de marché. Il se situe entre le tout libéral et le tout Etat.

La première conception, cela a d'ailleurs toujours été le cas, envisage la dévolution du patrimoine aux actionnaires à terme, elle ne garantit pas la fonction sociale dans la longue durée. Nous devons tous clairement l'écarter, notre patrimoine doit rester un patrimoine social. Ne commettons pas l'erreur que nos amis allemands ont commise, la seule qu'ils se reconnaissent et qui, aujourd'hui, leur pose problème.

La seconde conception isole l'habitat social dans un monde protégé et alimenté par de fortes aides de l'Etat aux opérateurs. Cette conception permettra de moins en moins le large éventail de clientèle nécessaire à la mixité, car l'Etat n'est plus à même de jouer un tel rôle, l'expérience l'a concrètement montré un peu partout.

Notre voie est celle qui concilie l'efficacité et la défense des valeurs humanistes. L'évolution de nos économies, au sein d'un monde désormais ouvert, est un fait. Elle ne doit pas pour autant nous faire oublier les vertus qu'a su préserver notre système français. La France doit s'adapter, elle n'a pas à se renier.

Les sociétés qui font du « laisser-faire » une doctrine n'ont nullement démontré leur supériorité économique et sociale à terme. Interrogez le logement social britannique, vous aurez quelques idées sur ce point. Peut-être ont-elles « gagné une bataille, mais sûrement pas la guerre ». Sachons donc opposer notre résistance à tous ceux qui ont placé dans le tout libéral, l'avenir du monde, l'avenir de l'homme. Mais gardons-nous de nous arc-bouter sur le passé. Organisons l'alternative qui accepte de regarder les réalités en face et propose les changements nécessaires. Car, dans nos sociétés où tout bouge, ce n'est qu'en évoluant, qu'en s'adaptant, que l'on parvient à rester soi-même.

■

Le diagnostic du projet : Scénario de l'inacceptable

Congrès de Montpellier

**Crise des finances
publiques**



**Pression sur les
HLM pour loger les
plus démunis**

**Spécialisation du
parc HLM**

Cf la réalité HLM



Aujourd'hui ...

Des risques en système

- Vacances - impayés
- % parc dans les quartiers
- Attributions : autoritarisme
- APL : économies
- TFPB : abandon révision
- Livret A : banalisation
- Budget 98 : nouvelles économies ?

Des mesures ponctuelles

- PRV : 5 milliards à 4,3%
- Allongement dette
- Des contreparties
aux économies budgétaires

• Baisse des taux

La volonté de faire front

fall

Congrès de Bordeaux

Renforcer l'unité du mouvement

Approfondir les aspects financiers du projet

"Sans tabou" : Livret A, fiscalité, loyers, aides à la pierre
etc +

Demande d'une négociation complète et loyale

La référence allemande

Germany

ex-TVA 5,50

- brève fixation de aides

Debat

maintenant

Confirmer et Accélérer ?
et Accentuer ?

→ accélérer fiscalité

→ budgétisation

→ banalisation

en un temps

seulement
Porter vite en la creer

Refer TVA
HLMs

des loyers ?

longues

≠ veut = > d'élaborer

l'avenir

(the
the
the)

ouverture

Prégnance de la réforme

Boycott si HLMs se font bien

Qualité

Les organismes HLM :

"des entreprises pour la cohésion sociale"

Questions

" MOYEN TERME "

LE CONSTAT

LE SENS DU PROJET DES HLM POUR

Conçu à l'origine pour offrir un abri décent à des populations modestes mais stables - " les ouvriers et les employés vivant de leur travail et de leur salaire " - suivant la terminologie de 1894, le **logement social a su faire évoluer sa mission** pour devenir un creuset de société, un instrument d'intervention économique, un moyen d'aménagement du territoire.

Ainsi a-t-il donné aux familles le choix entre location et accession, créé des cités bien équipées logeant une grande variété de catégories sociales; il a accompagné l'expansion économique et l'industrialisation du pays tout en favorisant le développement de la productivité et de la qualité du bâtiment; à l'origine du renouveau architectural, il a permis de faire face à la vague d'urbanisation exceptionnelle de l'après-guerre pour être ensuite l'instrument essentiel de la sauvegarde du patrimoine, de la reconquête des centres-villes ainsi que de la revitalisation de l'espace rural.

Dans cette conception extensive, d'ailleurs commune à tous les pays d'Europe du Nord, le **logement social constitue l'instrument par lequel l'Etat régule le marché** en mobilisant les capacités d'intervention de façon contra-cyclique, en affichant un niveau de qualité qui a tendance à devenir le standard qui s'impose à l'ensemble, en pesant sur les prix.

Le projet HLM de 1979, en faisant des organismes des généralistes de l'habitat, a confirmé ces rôles en les adaptant au nouveau paysage mis en place par la loi de 1977, qui, en ouvrant le

logement social à 80 % de la population, établissait des zones de recouvrement avec le marché pour accentuer cet effet régulateur.

Cette continuité dans le progrès qui s'est développée sur plus d'un siècle, est aujourd'hui menacée d'interruption. Chaque organisme d'HLM mesure à l'amoncellement des difficultés quotidiennes qu'il ressent depuis l'appauvrissement des locataires à la dégradation des comptes d'exploitation en passant par le foisonnement d'une réglementation toujours plus lourde.

RÉPONDRE À DES ATTENTES NOUVELLES

La société française a connu en 20 ans de véritables bouleversements. La question des inégalités sociales est devenue celle de la fracture et de l'exclusion. L'ouverture sur le monde a transformé l'économie. La décentralisation a créé un paysage politique différent.

Ces bouleversements dont les données prospectives montrent bien qu'ils s'inscrivent dans des tendances lourdes et durables, se traduisent par des attentes :

■ Dans le domaine social.

L'accueil et l'insertion d'un nombre croissant de ménages démunis, de personnes âgées et de familles monoparentales, la lutte contre l'exclusion, la réintégration des quartiers en crise dans la vie et dans la

ville, le développement des parcours résidentiels; des objectifs qui passent par la mixité de l'habitat locatif et le développement des services en locatif et en accession.

■ En matière économique.

La nécessité de prendre en compte la priorité donnée à l'emploi et à la maîtrise des dépenses publiques; ce qui induit de tirer parti du patrimoine de 3,5 millions de logements.

■ Au niveau territorial.

La double exigence de cohésion sociale et de cohérence des marchés locaux; elle conduit à conférer au logement social un rôle de " levier " pour offrir des réponses aux problèmes de société et d'aménagement urbain.

PRÉVENIR DE NOUVELLES MENACES

La référence à l'efficacité des mécanismes du marché a conduit à développer le rôle de ce dernier y compris dans le domaine social par l'extension des aides fiscales et des aides à la personne. Mais l'explosion des aides à la personne dans le parc privé et l'allongement quasi parallèle des files d'attente dans le parc social démontrent l'échec de cette politique.

La crise des finances publiques se traduit par une tendance à la baisse des

LE LOGEMENT SOCIAL

systèmes d'aides et la re-création de catégories de logements réservés à des catégories de population comme dans l'immédiat d'après-guerre.

Pour autant, nombre de signes montrent que le pouvoir financier ne veut pas admettre ce constat et qu'il pousse au contraire au renforcement de cette politique.

LE PROJET HLM POUR LE LOGEMENT SOCIAL : L'AUTRE SOLUTION

Le danger est donc grand d'aboutir à une conception résiduelle et marginale du logement social, ou, pour le dire plus crûment, de le cantonner à un rôle de " parking social "; et ainsi d'abandonner la mixité et la diversité des populations qui en ont fait un lieu d'insertion et de progrès pour les habitants; d'abandonner son rôle de régulateur de marché au profit d'une régulation directe du marché par l'Etat, coûteuse et inefficace; enfin d'abandonner la mission territoriale au risque d'accroître la ségrégation spatiale.

Un projet.

En réponse, les HLM élaborent un projet pour écarter ce scénario inacceptable et montrer qu'il existe une autre solution dans la ligne des valeurs qui les ont toujours animés.

Ce projet répond par l'insertion à la fracture sociale; par l'adaptation des entreprises de l'habitat social aux rigueurs économiques de l'ouverture et du marché; par l'émergence d'un niveau politique territorial de décision à la confusion et à la paralysie des pouvoirs.

Un projet partagé.

Les HLM savent que seuls ils ne peuvent rien. Ils en appellent à tous pour partager ce projet mais plus encore :

■ à l'Etat

auxquels ils proposent ce projet comme base d'élaboration du cadre de fonctionnement du secteur du logement social;

■ aux maires et aux élus locaux

qui sont la seule force politique capable aujourd'hui, parce que près des gens et des problèmes, d'œuvrer pour une cohésion sociale qui concilie accueil des plus démunis et mixité des quartiers;

■ aux habitants, aux forces socio-économiques, aux associations

qui sont leurs partenaires traditionnels et naturels dans l'action de plus en plus complexe qu'ils ont à mener;

■ à l'opinion et à ceux qui la médiatisent,

qui seront les juges de l'effort de transparence auquel le projet conduira à travers l'édiction de règles qui seront soumises à l'approbation du Congrès.

Un projet démultiplié.

Les HLM sont un mouvement : la diversité des 1 000 organismes, de leurs 15 000 administrateurs sont pour la nation la garantie d'un pluralisme sans lequel la place prise par le logement social ne saurait être développée, ni même maintenue.

Le Projet approuvé par le Congrès est donc le point de départ d'une dynamique à démultiplier par chaque organisme et par le Mouvement HLM dans son ensemble.

POUR TRADUIRE EN ACTE SES INTENTIONS, LE CONGRÈS DEMANDE :

■ à chaque organisme de s'engager dans l'élaboration de son propre projet stratégique, en se référant au cadre de mission proposé par le Projet,

■ au Mouvement de proposer au prochain Congrès un pacte d'union destiné à promouvoir les solidarités inter-organismes.

LE CONGRÈS PROPOSE :

■ aux maires, que soit renforcé le partenariat Maires-HLM dans la perspective de la constitution d'un niveau territorial de décision pour le logement social,

■ à l'Etat, que le Projet serve de base à l'élaboration avec le Mouvement HLM d'un protocole d'accord.

... - Conclusion du discours d'ouverture de Roger QUILLIOT - ... *... - Bordeaux 1996 - ...*

Plus de lisibilité pour l'avenir

Le logement social a absolument besoin qu'on lui définisse une ligne d'évolution financière. Sans visibilité sur l'avenir, il est impossible de travailler et de gérer nos organismes, il est encore moins possible d'œuvrer pour la cohésion sociale. Ai-je besoin dans ce contexte, chers amis congressistes, de vous convaincre que nous devons avoir une stratégie claire et forte ? Celle que je vous propose comprend trois points :

■ poursuivre sans délais et sans tabous, aujourd'hui dépassés, l'approfondissement de notre projet ;

■ forts de notre réflexion, demander à l'Etat une vision cohérente du financement du logement social ;

■ renforcer notre unité, car nous voyons bien qu'il nous faudra toute notre force pour aboutir.

Je reviens très brièvement sur chacun de ces points. A l'ensemble des organismes rassemblés pour notre Congrès, je veux d'abord dire qu'il nous faut poursuivre avec détermination notre pacte pour la cohésion sociale. D'abord, en progressant dans les voies que nous avons ouvertes : le niveau territorial de décision pour lequel il faut maintenant, en accord avec les maires, passer au stade de l'expérimentation ; l'élaboration de projets stratégiques par nos organismes et de pactes d'union entre eux pour lesquels la dynamique amorcée doit s'amplifier et se préciser.

Mais ne craignons pas également d'ouvrir les dossiers plus difficiles, notamment l'articulation du logement social au marché. Comment articuler les rôles respectifs du logement social et du marché pour stabiliser l'activité de tous les acteurs ? Comment éviter une banalisation de notre secteur ou comment réagir si celle-ci survenait ? Comment éviter que l'on nous enferme dans une activité réduite au logement des plus démunis et dépendante des aides budgétaires que l'on voudra bien y consacrer ?

•••

L'unité du Mouvement

Je voudrais enfin, pour clore mon propos, m'adresser avec solennité à vous, qui êtes les forces vives du Mouvement HLM, pour vous exprimer mes convictions quant à l'Union.

Pour être forts, nous avons besoin d'unité qui, seule, nous permettra de convaincre, par notre action comme par nos arguments. N'exarcebons pas nos différences, développons les terrains essentiels sur lesquels se retrouve, heureusement, la grande majorité d'entre nous. Pour être forts, nous avons aussi besoin d'alliés, car il serait illusoire de prétendre faire prévaloir nos points de vue si nous n'étions pas aussi reconnus par les autres acteurs de la société.

Gardons-nous de croire que nous pourrions longtemps garder notre légitimité si nous n'avons pas le soutien de ceux pour qui nous travaillons quotidiennement, les habitants d'abord, les collectivités locales ensuite. Notre projet doit nous permettre d'obtenir ce large consensus en interne et cet appui solide de nos partenaires.

■

Concilier social et économie de marché

Ce projet veut concilier social et économie de marché. Il se situe entre le tout libéral et le tout Etat.

La première conception, cela a d'ailleurs toujours été le cas, envisage la dévolution du patrimoine aux actionnaires à terme, elle ne garantit pas la fonction sociale dans la longue durée. Nous devons tous clairement l'écarter, notre patrimoine doit rester un patrimoine social. Ne commettons pas l'erreur que nos amis allemands ont commise, la seule qu'ils se reconnaissent et qui, aujourd'hui, leur pose problème.

La seconde conception isole l'habitat social dans un monde protégé et alimenté par de fortes aides de l'Etat aux opérateurs. Cette conception permettra de moins en moins le large éventail de clientèle nécessaire à la mixité, car l'Etat n'est plus à même de jouer un tel rôle, l'expérience l'a concrètement montré un peu partout.

Notre voie est celle qui concilie l'efficacité et la défense des valeurs humanistes. L'évolution de nos économies, au sein d'un monde désormais ouvert, est un fait. Elle ne doit pas pour autant nous faire oublier les vertus qu'a su préserver notre système français. La France doit s'adapter, elle n'a pas à se renier.

Les sociétés qui font du « laisser-faire » une doctrine n'ont nullement démontré leur supériorité économique et sociale à terme. Interrogez le logement social britannique, vous aurez quelques idées sur ce point. Peut-être ont-elles « gagné une bataille, mais sûrement pas la guerre ». Sachons donc opposer notre résistance à tous ceux qui ont placé dans le tout libéral, l'avenir du monde, l'avenir de l'homme. Mais gardons-nous de nous arc-bouter sur le passé. Organisons l'alternative qui accepte de regarder les réalités en face et propose les changements nécessaires. Car, dans nos sociétés où tout bouge, ce n'est qu'en évoluant, qu'en s'adaptant, que l'on parvient à rester soi-même.

■

Le diagnostic du projet : Scénario de l'inacceptable

Congrès de Montpellier

**Crise des finances
publiques**



**Pression sur les
HLM pour loger les
plus démunis**

**Spécialisation du
parc HLM**

Cf la réalité HLM



Aujourd'hui ...

Des risques en système

- Vacances - impayés
- % parc dans les quartiers
- Attributions : autoritarisme
- APL : économies
- TFPB : abandon révision
- Livret A : banalisation
- Budget 98 : nouvelles économies ?

Des mesures ponctuelles

- PRV : 5 milliards à 4,3%
- Allongement dette
- Des contreparties
aux économies budgétaires

• Baisse des taux

La volonté de faire front

fall

Congrès de Bordeaux

Renforcer l'unité du mouvement

Approfondir les aspects financiers du projet

"Sans tabou" : Livret A, fiscalité, loyers, aides à la pierre

Cte & +

Demande d'une négociation complète et loyale

La référence allemande

Germany

ex-TVA 5,50

- brève fixation de aides

Debat

maintenant

Confirmer et Accélérer ?
et Accentuer ?

→ accélérer fiscalité

→ budgétisation

→ banalisation

en un temps

seulement
Porter vite en la creer

Refer TVA
HLMs

des loyers ?

longues

≠ veut = > d'élaborer

l'avenir

the
the

ouverture

Prégnance de la réforme

Boycott si HLMs se font bien

Qualité

Les organismes HLM :

"des entreprises pour la cohésion sociale"