

Mesdames, Messieurs, chers Tous, chers Amis,

C'est avec grand plaisir que nous vous accueillons toutes et tous à cette cérémonie de vœux de Troyes Habitat à laquelle vous avez bien voulu répondre positivement.

C'est un plaisir et c'est un honneur pour les équipes de Troyes Habitat de constater que vous êtes toujours aussi nombreux à cette manifestation institutionnelle annuelle.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez ainsi.

Ce moment particulier est enraciné dans l'histoire de Troyes Habitat depuis des décennies, bien porté par mes prédécesseurs que furent Robert GALLEY durant 21 années, Gérard MENUEL (que je salue avec beaucoup d'affection) pendant 17 ans et j'entends, pour ma 6^{ème} année, y consacrer l'énergie nécessaire pour rendre compte de notre activité et présenter nos projets tout en rappelant ce que nous sommes et nous voulons être.

En débutant ces vœux, je veux d'abord valoriser l'activité qui est la nôtre.

Les images, dans le diaporama qui défile devant vous, font apparaître de nouvelles résidences, de nouveaux logements. Nous en avons livré 160 en 2018, sur les communes de Troyes, Pont Sainte Marie, Les Noës, Saint Parres aux Tertres, la Rivière de Corps, Rosières, nous en avons vendu 60, démolis 88 et racheté 40 à Mon Logis, rue Hélène Boucher à la Chapelle Saint Luc. Le montant de ces investissements ont représenté près de 22 M€ en 2018, en léger recul par rapport aux années précédentes pour les raisons de contexte sur lesquelles je vais revenir dans quelques instants.

Les chantiers les plus notoires :

- dans le quartier « Beau Toquat », que nous avons inauguré le 21 Décembre dernier, doté de 70 logements neufs, 100 réhabilités, et dont il reste en 2019 encore à réhabiliter les 50 logements que nous avons rachetés à Mon Logis, il y a 2 ans.

- dans le quartier de la Planche Clément, avec la réhabilitation de 57 logements, la démolition des 24 derniers logements et le dépôt d'un permis de construire pour 35 logements neufs.
- à « Chantereigne », avec la construction de 28 pavillons sur les 95 logements réalisés de concert avec Mon Logis, transformant radicalement la physionomie de ce quartier, que la présence des 7 tours Sarraill a longtemps stigmatisé,
- et enfin, le dernier chantier, le plus important en termes d'investissements, mais aussi le plus emblématique, annoncé l'an passé, concerne la requalification du quartier Jules Guesde, un projet essentiel pour l'agglomération, pour l'attractivité de la ville et tout simplement pour le quartier lui-même. Avec votre précieux concours, Monsieur le Préfet, 2018 aura permis de mettre au point la Convention qui doit être soumise dans les prochaines semaines à l'ANRU, pour un projet structurant, devant se dérouler sur les 10 prochaines années, prévoyant la démolition de 635 logements, la reconstruction de 508 logements dont 60 sur le site, adossé à de nouveaux équipements publics voulus par les collectivités. Au final, ce projet d'envergure représente un investissement à hauteur de 140 M€ dont 70 M€ à la seule charge de Troyes Habitat.

Si j'évoque volontairement ces 4 quartiers du Beau Toquat, Sarraill, de la Planche Clément et de Jules Guesde, c'est pour souligner que ce ne sont pas seulement des logements que Troyes Habitat a construits ou réhabilités mais qu'à chaque fois il s'agit de la renaissance de nouveaux quartiers, offrant une nouvelle attractivité aux habitants pour venir y habiter et donc y vivre.

C'est dans cet esprit que nous continuerons en 2019 à développer notre stratégie patrimoniale, dont les principes, je veux le redire ici, n'ont jamais reposé sur une stratégie de conquête, notre parc immobilier étant resté quasiment stable depuis plus de 10 ans, mais sur la volonté de renouveler le patrimoine vendu et démoli, ce qui représente pour les 10 prochaines années, un millier de logements.

Sans être trop long, si Troyes Habitat sur ces dernières années a su investir pour répondre à la demande de l'agglomération en matière de logements étudiants, en en devenant le leader, si Troyes Habitat souhaite continuer à répondre à la demande des maires de Troyes

Champagne Métropole, dans des résidences seniors de bonne facture, Troyes Habitat s'est aussi engagé et a déjà beaucoup entrepris et innové au titre du développement durable en livrant, par exemple, en 2018 les 4 premiers logements sociaux certifiés passifs de l'Aube, sentier des Gravières à Troyes et en s'engageant à en réaliser, dès 2019, 23 sur Bréviandes et 17 autres à Pont Ste Marie, dans l'éco-quartier.

Autre innovation dans ce domaine, c'est la décision que nous venons de prendre pour remplacer en 2019 et 2020, l'ensemble des points lumineux des espaces communs de notre parc immobilier par des éclairages économiques, des « leds ». Cet investissement constituera plus de 4 GWH d'électricité économisés sur la durée de vie de ces « leds », soit l'équivalent d'une consommation annuelle d'un quartier comme Jules Guesde, ainsi que + de 300 tonnes d'équivalents CO2 économisés.

Je veux enfin évoquer dans notre bilan, notre engagement en tant que partenaire fiable et loyal, avec notre expérience et nos expertises auprès de Troyes Champagne Métropole pour la construction de son PLH, pour la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement, outil de peuplement et de solidarité entre les communes.

Depuis 6 ans, à chaque fois que j'évoque le bilan de Troyes Habitat, je ne cesse de répéter qu'un bon bailleur social est celui qui sait marier les activités de construction, le béton, le « hard », avec les activités sociales, le « soft », centrées sur l'humain.

A ce titre, je veux citer quelques opérations avec nos partenaires :

En faveur des étudiants

- Comme les forums « Avenir », « Etudiant », « Clés de Troyes » ou les locaux mis à disposition à l'AGORAE pour une épicerie solidaire
- Avec les écoles pour aider les étudiants à trouver un logement mais aussi les accompagner dans le cadre de leur formation avec des sujets d'étude, comme avec l'Ecole de Design.
- Ou en améliorant, au siège de Troyes Habitat, les conditions de leur accueil pour faciliter leur parcours résidentiel.

En faveur du handicap et du vieillissement :

- les partenariats développés afin d'améliorer l'offre de services à destination des seniors notamment avec l'ADMR ou encore la mise à disposition de l'ADAPT de logements au Beau Toquat, pour de l'habitat inclusif ou encore les travaux menés sur les logements du Grand Véon

Je n'oublierai pas non plus, en matière de proximité, de souligner ces petits riens dont on ne parle pas toujours, ces actions ordinaires qui ne sont pas forcément mises en lumière mais dont la fréquence et la régularité finissent par en faire quelque chose d'extraordinaire.

Cette proximité n'est pas neutre. A Troyes Habitat, elle fait partie de notre ADN, de notre quotidien, comme :

- Les visites de courtoisie :

On pourrait remplir deux ou trois fois cette salle avec les personnes qui ont reçu la visite de leur gestionnaire de site au cours de l'année : plus de 650 visites de courtoisie, cela signifie que chaque jour, a minima 2 locataires rencontrent leur gestionnaire de site (en plus des états des lieux et des demandes à leur initiative) simplement pour mieux se connaître et établir la relation de confiance.

- La fidélisation des plus anciens:

Avec une quarantaine de locataires récompensées pour leur fidélité, témoigner notre reconnaissance aux plus fidèles qui ne demandent rien mais pour qui on a envie de faire un geste. 70 000 € leur ont été consacrés en 2018 pour améliorer leurs logements selon leurs souhaits qui ne sont pas démesurés, qui consistent le plus souvent en des petites choses pour mieux vivre, ici un store banne électrique, là une douche à la place de la baignoire.

- Les visites partagées de secteurs :

Vivre ensemble c'est aussi écouter, comprendre les habitants, se rendre avec eux sur place afin qu'ils exposent leurs éventuelles difficultés, leurs solutions pour y remédier, leurs souhaits pour vivre encore mieux. Avec plus d'une quinzaine de secteurs visités en 2018, même si ce ne sont qu'une quinzaine ou une vingtaine de locataires concernés à chaque fois, ce sont autant de relais ensuite, d'actions mises en œuvre avec et pour les habitants

- Les opérations de sensibilisation au tri et à la propreté :

Chaque semaine, d'avril à octobre, les équipes de proximité ont été au contact des locataires pour ces opérations avec Troyes Champagne Métropole et le SDEDA. L'enjeu est durable tant pour le cadre de vie que pour la planète, plus de 700 logements ont ainsi pu être sensibilisés et démarchés.

- Les « tutoriels » mis en ligne sur le site internet de Troyes Habitat pour effectuer et faciliter les réparations du quotidien.

Et enfin, côté animations, comment ne pas retenir :

- Le sourire des jeunes filles venues soutenir leur équipe de foot lors du tournoi inter-quartiers de Jules Guesde et se faire photographier avec les jeunes footballeurs de l'ESTAC tout juste vainqueurs de la Gambardella ?
- Celui de ces enfants face au funambule en gros sabots sur son fil à 15 m du sol ?
- Celui des jeunes venus serrer la main d'Abdou Sissoko, dans le quartier Chantereigne
- Les regards émerveillés des familles à la sortie de la salle de spectacle de Noël
- Et enfin la satisfaction des participants du premier Concours Culinaire, pour apprendre à bien manger ou encore à ceux des actions conduites par les « Petits débrouillards » ou EMCI.

Avant d'aborder avec vous les différents enjeux et opportunités qui s'offrent à nous, je souhaiterais revenir quelques instants sur qui sommes.

Troyes Habitat, vous le savez est l'outil historique de la Ville de Troyes, créé il y a près de 70 ans pour assurer le logement des personnes de conditions modestes. D'ailleurs, Troyes Habitat à l'époque s'appelait l'Office Public Municipal d'Habitation à Loyer Modéré de la Ville de Troyes.

Il a ainsi assuré, comme d'autres, sa mission dans les années d'après-guerre en permettant aux ouvriers de l'époque arrivant chez les grands industriels de la place d'obtenir un logement avec tout le confort moderne. Ces grands ensembles que l'on appelle HLM ont structuré nos communes, nos quartiers, nos villes, avec une certaine efficacité. Et puis, au fil de l'histoire et de l'évolution des textes législatifs, aux

métiers de constructeur, à ceux de la rénovation et de la réhabilitation, se sont ajoutés ceux de la location au service de nos locataires.

Aujourd'hui, si on peut lire sur la carte d'identité de Troyes Habitat que notre office, c'est :

- 9.708 logements, implantés dans 73 communes,
- un chiffre d'affaire de près de 40 M€,
- des investissements au cours de ces 5 dernières années de 26 M€ par an,
- une dette de 207 M€ qui représente 39 % des loyers,
- un effectif de 160 personnes

Vous le savez, Troyes Habitat c'est bien davantage que tout cela.

Je le disais déjà en 2013, il y a de par notre histoire et de la personnalité des dirigeants qui s'y sont succédés, un supplément d'âme incarné.

C'est cela que nous appelons aujourd'hui être un bailleur social, en incarnant des missions de service public conférées par l'Etat, contrôlées dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.

Ces missions nous les assumons aussi pour le compte de notre collectivité de rattachement, Troyes Champagne Métropole, et nous avons vocation à créer des liens avec les locataires et les habitants là où malheureusement dans certains quartiers, beaucoup de services publics ont régressé.

Nous apprécions être un acteur engagé sur le territoire, en réseau, au service de son attractivité, générant chaque année un niveau d'investissement au service de notre économie, des entreprises et de nombreuses filières, gage de création et de maintien d'emplois et enfin, nous aimons travailler à une culture et une vie d'entreprise où il fait bon vivre et bien travailler, pour les équipes de collaborateurs et d'élus qui se sont engagées au sein de Troyes Habitat.

Monsieur le Préfet, Mesdames et Messieurs les Parlementaires,

Je ne souhaite pas vous endormir avec un discours rhétorique bercé de nostalgie et qui nourrirait quelque part une illusion.

Mais quand même, n'avons-nous pas entendu, depuis deux ans, trop de choses négatives à propos des bailleurs sociaux, souvent orchestrées

par une communication gouvernementale trop préoccupée à faire passer ses réformes.

Ne pensez-vous pas que le « bailleurs bashing » comme il est de mode de dire aujourd'hui, est allé un peu trop loin en décrédibilisant le mouvement HLM, en le caricaturant de clichés comme quoi nous ne serions des rentiers sans perspectives, vivant dans l'opulence ou sur des trésors de guerre, bref, étant très, très loin de ce que nous sommes et nous faisons.

Oui, ces propos de Ministres ou de secrétaires d'Etat nous ont à l'époque blessés. Il ne s'agit pas de raviver la cicatrice dans une société bien surchauffée. Qu'ils soient à l'époque quelque peu décalés de la réalité, en quelque sorte sourds et aveugles, nous nous en sommes aperçus depuis. Mais qu'ils posent sur les bases d'un mauvais diagnostic, de mauvaises questions pour ensuite légiférer sur de mauvaises réponses, est une erreur nous menant tout droit à une impasse. Persévérer serait une faute.

Dans nos modes de gestion de bailleur social, faut-il rappeler que le Préfet est membre de droit de notre Conseil d'Administration et a donc connaissance, donc expertise, sur nos choix, notre fonctionnement, notre niveau de vie.

Faut-il rappeler que tous les 5 ans, nous avons l'honneur et l'exigence de recevoir une mission d'inspection générale, déléguée par le Ministère du Logement. D'ailleurs, pour méditation, je vous livre une des phrases de ces propos conclusifs :

« L'OPH Troyes Habitat répond de manière très satisfaisante à sa vocation sociale et dispose d'un patrimoine régulièrement renouvelé et entretenu globalement avec rigueur. Jouissant d'une situation financière saine, l'office fait la démonstration de la possibilité d'assurer le service d'intérêt général du logement social dans des conditions satisfaisantes.

Oui, la loi de finances de 2018 instaurant la baisse des APL, obligeant les bailleurs sociaux à la financer par le biais de la Réduction de Loyer de Solidarité, a été et reste un choc important.

Oui, cette décision constitue encore 18 mois plus tard un vrai choc, risquant si elle devait être maintenue, voire doublée comme cela est prévu pour 2020, de remettre en cause notre modèle économique et donc non seulement notre capacité d'allocation de ressources au renouvellement ou à la réhabilitation de notre patrimoine mais aussi

notre modèle social et par conséquent, notre socle de valeurs, donc notre identité.

Souvent, les chefs d'entreprise que j'ai rencontrés, dont quelques-uns sont ici ce soir, m'ont dit : « Bertrand, tu n'as pas d'autre choix que de restructurer, de faire des économies, de te recentrer sur tes métiers ». Ces conseils sont évidemment pertinents et non contestables.

Toutefois ce qui est en jeu, c'est de parvenir à rester un bailleur social et ne pas devenir un ersatz, c'est-à-dire un bailleur social sans âme, sans relation privilégiée avec ses locataires et les associations, qui n'investit et ne réinvestit pas avec l'accord des élus ses capitaux sur son territoire.

Mesdames et Messieurs, le principal challenge qui se présente devant nous est de continuer à développer une culture d'entreprise de type privé tout en gardant un appareil, une force sociale, de terrain, au contact des locataires, pour accompagner les plus démunis et les plus fragiles.

A cet égard, n'est-il pas frappant de constater que dans son allocution en réponse aux « gilets jaunes » le Président de la République n'ait pas évoqué les dépenses de logement, 1^{er} poste de dépenses des ménages et qui concernent le plus le pouvoir d'achat des Français ? La part du logement dans le budget des ménages est passée en moins de 10 ans de 10 % à 23 % aujourd'hui. Le logement ne fait d'ailleurs pas plus l'objet, parmi les 35 sujets, d'un chapitre de la lettre du Président de la République aux Français.

Je rappelle que le logement est devenu au fil des années, et ce processus s'est accéléré depuis 2 ans, une variable d'ajustement budgétaire.

Les principales victimes de cette question du logement sont souvent les Français gagnant moins de 1.300 € par mois et les moins favorisés parmi lesquels les salariés en situation fragile, mal rémunérés et les jeunes. Cette question du logement est d'autant plus cruciale qu'elle se cumule avec un phénomène de concentration accrue de la richesse et des emplois dans les grandes villes.

A l'heure où l'économie devient de plus en plus urbaine, à l'heure de la mondialisation et de la transition numérique, la question de l'habitat sur tout le territoire devient donc essentielle car pouvoir se loger, qui est un droit, va devenir de plus en plus difficile, autant dans les grandes métropoles que dans les zones rurales.

Cher Président PICHERY, vous avez fait un rêve, la semaine passée à vos vœux, sur le retour à l'exercice de la compétence générale pour votre collectivité.

Ce soir, je fais le rêve qu'enfin le législateur fasse des lois plus différenciatrices selon la réalité et les besoins des territoires. Je fais le rêve que le législateur revienne à des principes de réalité. Qu'il arrête de faire des lois au nom du principe de l'égalité républicaine, des lois identiques pour Troyes ou pour le Grand Paris, le Grand Marseille ou le Grand Lyon. C'est pourtant bien ce qu'il fait dans le cadre de la loi ELAN. Qu'il cesse de considérer que les services d'Etat dans les territoires les plus ruraux ont aujourd'hui encore les moyens et les ressources humaines pour faire face à cette inflation débordante de textes, de circulaires et de mesures.

Bref, je rêve, mais c'est assurément une contribution sincère au grand débat national et surtout une invitation à un mouvement de plus large décentralisation pour notre pays.

Mesdames et Messieurs, le logement et en particulier social, parce qu'il est porteur de valeurs républicaines, ne peut être absent de réponses aux attentes exprimées.

Enfin, dernier point de contexte, ne soyons donc pas étonnés que les chiffres nationaux sur la mise en logements soient en régression assez significative compte tenu de ces mesures et de ces incertitudes. Donc, ne soyons pas étonnés par les propos alarmistes de la FNB sur les risques d'un nouveau décrochage pour son secteur pour 2020 et 2021.

Il est indéniable que la réflexion sur l'avenir du logement social ne peut être possible sans prendre en compte ces tendances de fond, globalisantes, parfois en profonde rupture.

Oui, il nous faut réfléchir encore et toujours à pourquoi construire, où construire, pour quels clients et habitants et inévitablement, la réflexion sur ces sujets nous amènera à répondre à la question ; « Pourquoi des bailleurs sociaux, pour quoi faire et comment le faire ? »

A ce dispositif de rupture, grave, voulue par la loi de finances 2018, le législateur a voté, le 23 Novembre dernier, la loi ELAN qui, comme vous le savez, introduit une notion de seuil impliquant que les organismes de moins de 12.000 logements sont contraints de se regrouper avant le 31 décembre 2020.

Les deux bailleurs sociaux que sont Troyes Habitat et Aube Immobilier, l'un rattaché à Troyes Champagne Métropole, l'autre au Conseil Départemental, sous l'impulsion de leurs Présidents, François BAROIN et Philippe PICHERY, se sont naturellement rencontrés ces derniers mois pour étudier les voies et moyens d'un rapprochement entre nos entreprises.

Permettre ce rapprochement aurait du sens ; les deux organismes sont rattachés à des collectivités, sont dirigés par des élus issus de ces collectivités, ont des missions et des activités voulues par ces mêmes collectivités. Nos deux entreprises ont du patrimoine implanté sur l'ensemble du territoire de l'Aube, à 70% dans notre agglomération.

Autre sens

Autre sens, permettre ce rapprochement, ce serait une opportunité extraordinaire d'avoir une réelle force de frappe et un poids politique renforcé pour être le levier unifié des stratégies des collectivités.

Permettre ce rapprochement, ce serait créer une entreprise de plus de 20.000 logements, taille appréciable pour constituer un outil performant face aux concurrences qui parfois amènent à marche forcée dans toutes les métropoles, dans tous les territoires, des restructurations à vitesse TGV, et ce n'est que le début, si j'en crois les propos récents du Président d'Action Logement.

A l'impulsion voulue par les Présidents François BAROIN et Philippe PICHERY au printemps dernier, dans une lettre de commande, les deux Présidents Gérard ANCELIN et moi-même et les deux Directeurs Généraux, avons constitué la semaine passée une équipe projet de préfiguration qui a désormais la responsabilité de proposer un projet, à partir d'un calendrier, une méthode, aux deux collectivités de rattachement, à leurs exécutifs et à nos deux conseils d'administration respectifs.

Pour l'avenir de Troyes Habitat, pour l'avenir du logement social, dans notre Département, j'en formule ce soir officiellement le vœu.

Je veux rassurer, à l'occasion de cette cérémonie d'abord l'ensemble des personnels, leurs représentants au sein du Conseil Social et Economique nouvellement élu, ainsi que les organisations syndicales, de notre sincérité dans nos engagements, dans notre volonté de les

associer autant que les administrateurs au processus mis en œuvre et surtout à la vision que nous avons de ce rapprochement, celle de créer une entreprise leader dans son territoire, efficiente et attractive, dans laquelle il n'y aura ni gagnant, ni perdant, dans laquelle 1+1 font 3, c'est-à-dire que c'est bien une nouvelle entreprise qu'il faudra savoir faire émerger pour être prêts au 1^{er} Janvier 2021, date exigée par la loi.

Je veux remercier publiquement les Présidents des exécutifs de leur confiance. Ces processus, que d'autres ont vécu et que certains vivront, engendrent nécessairement des peurs (individuelles et collectives), des inquiétudes, des appréhensions, des risques auxquels nous aurons à cœur de faire face ensemble, avec esprit de responsabilité et de loyauté, en parvenant au cours de cette année 2019 à préparer l'avenir tout en assumant le quotidien.

Riche de nos atouts, fort de notre histoire et de notre expérience, rempli de notre sentiment d'appartenance, confiant dans l'avenir, je veux assurer à tous nos partenaires présents ici, aux locataires, à leurs représentants, aux associations, nombreuses, aux entreprises, de notre volonté d'agir en responsabilité, de rester résolument optimiste, de croire en nos atouts, d'imaginer tous les projets, de saisir toutes les opportunités permettant à Troyes Habitat de mettre toute son efficacité et sa performance au service de ces nouveaux challenges.

Je veux saluer, vous tous, tous les dirigeants et les acteurs de cet écosystème territorial, je veux parler des différents services publics, de l'éducation à la santé, en passant par l'insertion, des forces de police aux instances de la justice, les services des collectivités qui de la propreté à l'accompagnement social sur le terrain, qui autour des politiques de l'habitat, autour de Troyes Habitat, font du quotidien, à chaque instant, une force irremplaçable qui n'a pas de prix.

Je veux enfin, devant vous, féliciter chaleureusement, les Administrateurs qui à mes côtés, au sein du Conseil d'Administration, du Bureau, des Commissions, font de Troyes Habitat l'outil qu'il est aujourd'hui.

Et avec la même ferveur, j'envoie un message de félicitations et d'encouragement aux équipes de Troyes Habitat, dont je salue la présence nombreuse ce soir. Vous témoignez chaque jour d'un grand cœur à l'ouvrage, d'un grand cœur à écouter les besoins des locataires

et sans cesse remettre l'ouvrage sur le métier. Je veux vous adresser notre profonde reconnaissance.

Nous avons voulu cette cérémonie de vœux comme un moment solennel où chacun a pu prendre connaissance de la politique de Troyes Habitat et mieux lire et comprendre le sens des perspectives qui s'ouvrent à nous.

Ces vœux sont empreints d'humilité et d'énergie de combat et sont empreints de lucidité, tellement nous sommes au carrefour de plusieurs chemins. Il nous appartient de savoir prendre le meilleur. Mais cette rencontre est aussi un moment unique pour vous remercier de la confiance et de l'ambition que vous nous témoignez. C'est enfin un instant de convivialité et de partage que je vous souhaite le meilleur.

« Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin »

Troyes Habitat osera changer en 2019 et je vous souhaite avec l'ensemble du Conseil d'Administration et toutes les équipes de Troyes Habitat, à vous aussi d'oser !

Oser entreprendre, oser rencontrer d'autres personnes pour que ces échanges nourrissent une année riche, intense et productive.

Belle année à tous !