

VŒUX INSTITUTIONNELS TROYES HABITAT**20 JANVIER 2014****INTERVENTION B.CHEVALIER**

M. le Ministre-Maire, Président du Grand Troyes,

M. le Préfet,

M. le Directeur des Territoires,

Mmes et MM. les autorités civiles, militaires et religieuses,

Mmes et MM les Elus, Maires, Conseillers Généraux, Conseillers Régionaux, Conseillers du Grand Troyes,

Mmes et MM. les Conseillers Municipaux de Troyes, mes chers collègues,

Mmes et MM. les représentants des entreprises, des associations, des collectivités,

Mmes et MM. les Administrateurs de Troyes Habitat,

M. le Directeur Général et, à travers vous, l'ensemble du personnel de Troyes Habitat,

Mmes et MM, Chers Amis,

Les hommes et les femmes qui font Troyes Habitat, élus ou salariés, sont particulièrement fiers, honorés, de votre présence toujours aussi nombreuse à cette cérémonie des vœux, pour cette nouvelle année 2014.

Je veux vous en remercier car votre participation démontre votre attachement à notre institution, âgée de 64 ans, qui est aussi une entreprise aujourd'hui composée de 24 administrateurs et 170 salariés, et qui a clôturé positivement ses comptes 2013 sur la base d'un chiffre d'affaires de plus de 30 M€, une entreprise de 9.500 logements dont 500 dédiés aux étudiants, logeant plus de 20.000 personnes, à 90% dans le périmètre du Grand Troyes mais aussi historiquement implantée dans 70 communes.

Votre présence nombreuse marque aussi votre attachement au mouvement que nous incarnons dans le cadre de l'Union Sociale pour l'Habitat, historiquement appelé les HLM, image désuète, parfois très négative. Ce n'est pas pour rien qu'en 2013 notre mouvement national, a organisé une campagne de communication pour lutter contre ces clichés qui ont la vie dure.

Vous savez, ces idées qui, au fil des discussions, ternissent les débats, servent de déversoirs à nos peurs, empêchent d'élever le niveau de réflexion des dirigeants mais aussi des habitants.

Je ne serai pas exhaustif mais, vous le savez bien, on a dit beaucoup que les HLM ce sont des logements au rabais, que les HLM ce sont des tours, des barres et des quartiers difficiles, que les HLM sont des passoires thermiques, que les HLM cela coûte cher aux contribuables.

Tous ces clichés ont contribué ces 15-20 dernières années, fruit de nos histoires, parfois de nos pratiques, à donner une mauvaise image de l'institution que nous représentons.

Et pourtant, après 18 mois d'exercice de responsabilité à la présidence de Troyes Habitat à vous rencontrer, élus, chefs d'entreprise, représentants associatifs, j'ai le sentiment profond que ces clichés sont de plus en plus dépassés et que chacun a une idée bien forgée de l'habitat social en France et dans l'Aube, à Troyes, de sa place, de son avenir, de sa modernité, de son ancrage dans nos valeurs républicaines.

Depuis quelques décennies, les HLM sont désormais situés dans de petits et moyens immeubles, répartis sur le territoire; ils sont en moyenne plus spacieux que les logements privés et sont désormais moins gourmands en énergie.

Avec plus de 85% de locataires satisfaits de leur logement, nous faisons la démonstration de notre efficacité.

Les tensions économiques et sociales générées par la crise, comme la transformation rapide de nos villes et de nos modes de vie ces dernières années, ont facilité l'émergence de nouveaux défis que nous relevons au quotidien, dans un souci d'efficacité et de transparence.

Evoquer ces quelques réalités, c'est rappeler les progrès incontestables que nos organismes, que Troyes Habitat a accompli depuis plusieurs années pour accompagner les mutations de notre société.

Nous avons vécu, M. le Ministre-Maire, au regard de l'histoire récente de notre territoire, une décennie de ce point de vue tout à fait remarquable et exceptionnelle.

Il y a 10 ans, quand vous avez impulsé le mouvement de la rénovation urbaine des quartiers, sur 3 quartiers troyens et un

quartier chapelain, en y injectant plus de 330 M€ dont la moitié d'aides publiques, grâce au concours de tous, nous avons non seulement « rebranché » les quartiers à nos villes mais nous avons aussi profondément accéléré le rythme de nos propres transformations, nous avons renouvelé, diversifié notre offre d'habitat, nous avons réparti différemment le logement dans notre espace communautaire, de façon plus équilibrée et solidaire et donc, nous avons fabriqué du progrès social et économique.

Parmi les clichés, j'ai aussi entendu sur fond de crise que Troyes Habitat, que les bailleurs sociaux ont trop construit ces derniers temps.

Selon de récents chiffres produits par les services de l'Etat, il y avait sur Troyes, il y a 10 ans, 10.436 logements ; il y en a aujourd'hui 10.622.

Nous ne sommes pas, et les faits le démontrent, dans une politique de quelconque conquête, mais bien de renouvellement et de diversification de notre offre.

Au-delà de fabriquer et de proposer des logements dans les conditions les plus favorables, notre finalité est évidemment de faire bénéficier au plus grand nombre d'un logement locatif ou en accession à un coût modéré. C'est là, une de nos préoccupations majeures.

Faut-il rappeler d'ailleurs la contrainte essentielle de notre encadrement sur les loyers car chacun sait bien ici que le loyer et les charges pèsent de plus en plus lourdement sur le budget des familles, amenuisant le pouvoir d'achat des uns et menaçant parfois de faire basculer les autres dans la précarité.

Enfin, au-delà des enjeux d'innovation et de développement durable que nous avons par le passé beaucoup évoqués, je veux aussi souligner le formidable outil créateur de cohésion sociale, de paix sociale que nous sommes aux côtés de la puissance publique, qu'elle soit de l'Etat, du Département, des villes, du Grand Troyes et tout simplement du mouvement associatif et, pourquoi ne pas le dire, du mouvement des entreprises surtout quand elle portent des convictions et des actions sociétales. Dans ces temps de crise qui fragilisent les plus faibles d'entre nous, vous aviez Monsieur le maire particulièrement insisté le 6 janvier dernier sur cette dimension.

Je partage le point de vue que, dans le programme national de l'ANRU, on a souvent voulu opposer le béton aux hommes, on a souvent voulu opposer la construction, les démolitions au social, on a voulu et c'est bien français, opposer l'investissement au fonctionnement.

Je partage donc l'avis exprimé par Xavier LEMOINE, Maire de Montfermeil qu' « aucune politique d'accompagnement social ne marche si la qualité de l'habitat n'a pas rendu dignité et fierté aux habitants ».

Au-delà de l'intérêt général qui anime Troyes Habitat depuis ses débuts, c'est aujourd'hui une exigence citoyenne forte qui nous commande de rester à l'avant-garde et à la pointe de la performance, dans tous nos champs d'expertise.

C'est cette excellence que vous attendez, c'est cette excellence que nous recherchons, c'est aussi cette excellence que nous revendiquons de vous.

A Mme le Maire de La Rivière de Corps, à M. le Maire de Bréviandes, à M. Le Maire de Creney, à M. le Maire de Troyes, que ce soit à Copainville ou rue du Berry, je ne veux pas ici réciter et

vous exaspérer de toutes nos livraisons de logements inaugurées en 2013, mais il me semble qu'à travers vous et tous ceux que je n'ai pas cités, nos échanges ont souvent été d'une très grande tenue, dépassant donc largement les clichés dont je viens de parler.

Oui, en 2013, j'ai entendu certains maires dire : « je ne voulais pas de logement social mais, finalement, du logement social comme vous en faites aujourd'hui, j'en veux bien » et, quitte à en faire rougir certains, « surtout avec le niveau de performance et d'accompagnement des collaborateurs de Troyes Habitat ».

Mais votre présence en nombre, j'en suis persuadé, marque votre et notre besoin, dans ce moment de crise où nous perdons parfois nos repères, d'être ensemble, de nous rassembler pour mieux nous connaître et donc mieux travailler ensemble, pour partager et finalement fabriquer du lien, du lien social, du lien dans les affaires, du lien dans la diffusion des innovations, des technologies, des initiatives.

Bref, pour gagner, notre territoire doit savoir « chasser en meute »

Nous vous avons proposé comme citation pour nos vœux 2014 cette phrase d'Henry Ford « que notre enthousiasme est à la base de tout progrès » ; Oui, Mmes et MM, parce que nous sommes responsables, nous sommes là pour porter de l'espérance et véhiculer de l'enthousiasme.

J'ai apprécié, M. le Président du Grand Troyes, qu'à l'inauguration que vous présidiez la semaine dernière du restaurant d'entreprises sur le parc du Grand Troyes, 3 de nos dirigeants interprofessionnels du Medef, du bâtiment et de la métallurgie, repoussent volontairement ce discours de sinistrose et de morosité, colporté jour et nuit ici et là.

Dans cette ambiance et comme je le rappelais il y a quelques instants, l'activité 2013 de Troyes Habitat a été très élevée puisque nous avons livré 146 logements et programmé près de 250 autres. Nous avons également réhabilité 50 logements, en avons résidentialisé plus de 600 et démoli plus de 200.

En 2014, au besoin peut-être de vous rassurer, Mmes et MM. les chefs et cadres d'entreprises, nous allons continuer sur ce rythme avec 153 logements en construction neuve, 250 réhabilités, 1.700 résidentialisés, soit un budget d'investissement que nous avons voté avec l'ensemble du Conseil d'Administration le 19 Décembre dernier, de plus de 20 M€.

Et pourtant, sur le métier de la construction, nous ne sommes pas épargnés par les contraintes et par cette avalanche de normes et de textes qui compliquent, alourdissent, coûtent à notre modèle économique.

Tout n'est pas de la faute de l'Etat, soyons aussi lucides pour reconnaître la marque des lobbies qui font parfois très bien leur boulot. Mais combien de chantiers ralentis, stoppés par ces excès normatifs ou réglementaires ?

Même si, comme vous aimez le rappeler M. le Ministre, la parole de l'Etat est non négociable et la santé l'est moins encore, je profite de cette tribune pour évoquer notre inquiétude à propos des conséquences de la réglementation amiante.

A-t-on conscience de l'impact du traitement de l'amiante sur l'état du bâti dans notre pays ?

Les services de l'Etat ont-ils une idée précise de l'impact humain, économique et financier sur notre territoire ?

Si je me réjouissais, il y a quelques instants, du formidable mouvement de rénovation urbaine sur notre agglomération, savez-vous que si le décret amiante tel qu'il existe aujourd'hui avait été voté en 2004 nous n'aurions jamais pu réussir nos engagements de l'ANRU ?

Oui, Mmes et MM. les Elus, il y a du souci à se faire sur nos réhabilitations si nous appliquons en l'état les décrets tels qu'ils sont et sur lesquels les différents experts, où ils se situent, ne sont pas toujours d'accord entre eux.

Savez-vous qu'en 2014 nous allons devoir réduire notre enveloppe consacrée à l'entretien et à la maintenance de nos bâtiments pour faire face à nos premières obligations de diagnostics amiante par immeuble ?

Il n'y a pas à se plaindre, il y a simplement le principe de réalité.

Avec des loyers modestes, encadrés, augmentant de 0,9%, un niveau d'investissement élevé (20 M€), une enveloppe consacrée au gros entretien et à la maintenance de près de 10 M€, c'est bien par nos propres efforts internes de productivité, de performance, sans obérer la qualité de service que nous fondons, à Troyes Habitat comme dans beaucoup d'entreprises, comme dans beaucoup de collectivités, notre équilibre et notre modèle économique.

Je voudrais à cet instant, devant vous, féliciter et remercier le Directeur Général pour sa passion, pour son implication de tous les instants, sa rigueur de gestion, sa recherche permanente d'économies, de synergies et une incitation toujours décuplée à multiplier les efforts.

A travers lui, c'est évidemment sa direction et l'ensemble des équipes que je veux remercier. J'avais souhaité l'an passé les mettre à l'honneur devant vous ; notre bilan d'activité 2013 a été de ce point de vue d'une rare intensité, avec beaucoup de réussite. Je les en félicite.

Je veux également et dans la fidélité, associer le Conseil d'Administration, les 24 élus qui le composent, pour leur engagement, pour leur participation à tous nos travaux mais aussi pour leur capacité à prendre les décisions avec la hauteur de vue et la solidarité nécessaires.

Je le disais l'an passé et je veux le répéter encore cette année, il y a à Troyes Habitat un vrai travail de fond de la part des élus : savez-vous par exemple qu'il y a eu 26 réunions de la Commission d'Attribution de Logements, chacune composées de 6 élus et de 2 collaborateurs qui travaillent pendant plus de 2 heures à chaque session, ayant pris plus de 2.400 décisions générant l'équivalent de 1.600 entrées annuelles dans notre parc locatif sur 3400 demandes .

Certains, ces derniers mois, sans doute instrumentalisés par des campagnes nationales assez nauséabondes, ont mis en doute la qualité du travail sur la politique de peuplement que nos organismes assument.

Oh, je vais vous le dire, tout n'est pas parfait, mais quand vous savez comment fonctionne une Commission d'Attribution de Logements, comment sont préparés les dossiers, comment sont organisés les critères de sélection, il y a de quoi être fier de ce travail et je tenais à vous le dire publiquement, vous qui faites inlassablement ce travail dans l'ombre.

Alors, bien sûr, parce que nous sommes en France et parfois parce que les lois sont faites pour recadrer les excès, la loi Dufflot en cours de préparation va réformer parmi bien d'autres mesures, les conditions d'attribution de logement.

Si je comprends qu'il faille trouver des réponses pour les grandes métropoles, par exemple à Paris où une des candidates à l'élection municipale a même revendiqué la création d'un jury populaire, je doute personnellement qu'après être passés au crible des décrets et des circulaires, nous trouvions vraiment la solution idéale pour rendre soluble l'homme et le placer dans telle ou telle catégorie de financement ou pire encore dans des cases nommées pompeusement « scoring ».

Je crains qu'elle contribue, une nouvelle fois, à déresponsabiliser là où nous assumons aujourd'hui nos responsabilités. Car de toutes les manières, quelle que soit la loi, quels que soient les outils, nous aurons besoin pour organiser cette politique de l'habitat, harmonieuse, équilibrée, de savoir arbitrer parmi nos propres contradictions.

C'est pour cela, je crois, que dans nos entreprises, même avec les robots et outils, même avec les procédures de qualité, les procédures dématérialisées les plus sophistiquées, il y aura toujours besoin d'intelligence collective et d'implication des hommes et des femmes.

J'entends dire que pour résoudre la vacance, les bailleurs sociaux feraient du remplissage.

Savez-vous que nous avons refusé 438 dossiers en 2013 contre 50 il y a 3 ans ?

Savez-vous que la vacance de notre parc de logements anciens continue d'augmenter ?

Et elle augmente, non pas parce que nous avons trop construit, mais justement parce que nous ne trouvons plus de locataires pour aller dans certains quartiers faute de moyens pour continuer à rendre attractif notre patrimoine historique.

Oui, ces questions nous animent car, Mmes et MM les maires, nous ne sommes qu'un outil au service de la politique de l'habitat que vous voulez pour vos villes et vos communes.

Comme vous, et sans faire d'amalgame le comportement de certains locataires tardant à régler leur loyer ou parfois ne respectant pas les échéances, ce comportement croissant nous inquiète.

A Troyes Habitat, nous craignons beaucoup l'impact de la procédure de rétablissement personnel qui permet à un locataire de se déclarer en faillite.

Bref, comme vous les entreprises, comme vous les collectivités, le combat pour limiter le non-respect des échéances et organiser le recouvrement est devenu un quotidien parfois sportif pas toujours des plus valorisants.

C'est sans stigmatiser personne, conscient des difficultés de chacun, que je veux quand même redire ici la difficulté de nos métiers auprès de certains de nos locataires, certes confrontés à des souffrances sans précédent.

Mais nous avons fabriqué une société où les droits deviennent parfois plus importants que les devoirs et je suis personnellement de plus en plus choqué par les remontées des équipes sur l'état calamiteux des logements rendus qui nécessite de notre part toujours plus d'engagement et d'investissement pour les remettre à niveau.

Je sais très bien, M. le Maire, qu'à l'aube des échéances électorales qui arrivent, nous devons nous en tenir à un langage un peu normé. (Toujours des normes !) Je n'ai pas l'impression d'avoir plus valorisé l'activité de Troyes Habitat que l'an passé ou d'effleurer le projet qui sera porté par la nouvelle gouvernance qui sera aux responsabilités à l'issue des élections municipales.

J'ai pourtant envie de redire ici que ce qui se prépare au niveau parlementaire, que ce soit, je le disais à l'instant, sur la loi Dufflot, sur la loi Lamy sur la politique de la ville, sur un ANRU II, sur la loi Lebranchu, dans la modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles, les marchés du logement et les conditions économiques des politiques d'habitat, publiques et privés, la rareté et donc la bonne gestion des finances publiques, les nouvelles ruptures technologiques, en particulier dans les métiers de la communication, de l'ingénierie ou de la construction toutes ces évolutions vont à nouveau modifier notre paysage pour les 5 prochaines années.

Du côté de l'agglomération, nous devons co-construire nos nouvelles stratégies de demain, nous devons réviser nos conventions d'utilité sociale, nous devons revoir ces zonages qui, en l'état, nous enferment parfois dans de véritables carcans. Le renforcement de l'agglomération du Grand Troyes, son organisation autour des compétences d'urbanisme, d'habitat, de

politique de la ville, auront un impact évident sur la gouvernance et sur le périmètre d'intervention de Troyes Habitat qui devra, pour continuer à se développer, rechercher aussi de nouvelles économies et des sources de mutualisation.

Troyes Habitat, a su s'adapter par le passé. Il a globalement au cours de ces 25 dernières années bien réussi sa transformation. Il continuera demain, j'en suis persuadé, d'être votre partenaire, de s'impliquer à vos côtés, d'investir pour alimenter le business de vos entreprises au service du développement de notre territoire et de ses locataires d'être un acteur incontournable de la proximité et du lien social dans nos quartiers et nos communes.

Nous en avons l'ambition, nous en avons les atouts, nous en avons les forces, nous en avons les valeurs, nous en avons les ressources et nous en avons les métiers, nous en avons l'expérience et surtout, nous en avons l'envie.

C'est donc avec un grand sentiment de confiance mais aussi de profonde exigence que Troyes Habitat porte, à l'occasion de cette cérémonie, ses vœux les meilleurs pour 2014, que je vous adresse au nom du Conseil d'Administration et du personnel, à titre collectif et à titre individuel, vœux qu'ils soient personnels ou professionnels.

Et parce que l'une de nos finalités de dirigeant et aussi l'une de nos motivations sont de contribuer à participer à la construction d'un monde meilleur qui donne du bonheur à chacune et à chacun d'entre vous, je vous livre cette dernière citation de St Augustin qui je pense, cher François, t'ira droit au cœur : « les temps sont mauvais, soyons bons et les temps seront bons car nous sommes le temps ».