

**VŒUX INSTITUTIONNELS TROYES HABITAT**  
**12 JANVIER 2015**  
**INTERVENTION B.CHEVALIER**

Monsieur le Ministre-Maire, Président du Grand Troyes,

Madame la Préfète,

Mesdames et Messieurs les autorités civiles, militaires et religieuses, à tous les représentants des communautés

Mesdames et Messieurs les Elus, Maires, Conseillers Généraux, Conseillers Régionaux, Conseillers du Grand Troyes,

Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux de Troyes, mes chers collègues,

Mesdames et Messieurs les représentants des entreprises, des associations, des collectivités,

Mesdames et Messieurs les Administrateurs de Troyes Habitat,

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

Mesdames et Messieurs, Chers Amis,

Nous sommes en union, en cette fin d'après-midi, avec les évènements survenus ces derniers jours dans notre pays, d'une incroyable, extraordinaire, historique intensité et d'une émotion sans précédent.

Le deuil national décrété par le Président de la République s'est terminé le 10 Janvier, hier la France a été la capitale mondiale de l'esprit de l'article 10 des droits de l'homme, la France de Voltaire, de Beaumarchais, la France de la liberté de pensée et d'expression, de l'égalité et de la fraternité, de la solidarité...

Je veux placer cette cérémonie sous cette empreinte, je veux dédier cette cérémonie à toutes les femmes et les hommes de terrain (policiers, gendarmes, médecins, professeurs, journalistes, éducateurs et animateurs sociaux de la vie de nos quartiers...).

A tous ceux qui agissent, qui mettent en concret avec leurs valeurs et leurs moyens, nuit et jour, notre idéal laïc républicain et du vivre ensemble.

Je veux enfin nous incliner pour la mémoire de toutes celles et tous ceux qui y ont laissé leur vie, en France mais aussi partout dans le monde (minute de silence).

Les Administrateurs ont préparé à mes côtés, en Conseil d'Administration du 16 Décembre, l'ensemble des messages que nous souhaitons vous transmettre.

Sans doute un peu décalés par rapport à ces derniers jours, je choisis de vous les livrer car ils traduisent nos convictions et nos orientations. En précisant que nous serons à tous les rendez-vous que la force publique, les élus organiseront pour adapter ou ajuster.

D'abord vous dire que Troyes Habitat est très honoré de vous accueillir ce soir pour sa cérémonie de vœux 2015 et nous vous remercions toutes et tous de votre présence très nombreuse qui marque sans aucun doute autant votre attachement à notre entreprise, à son histoire, à ses valeurs, qu'à la réalité qu'elle incarne aujourd'hui et aux espérances que vous en attendez pour demain.

Mais j'en suis sûr, votre participation en nombre marque aussi dans ces temps difficiles le besoin de nous rassembler, de nous retrouver, de nous reconnaître et, sans aucun doute, de nous serrer encore plus les coudes.

Est-il utile de présenter à nouveau Troyes Habitat, un des premiers bailleurs sociaux de notre agglomération, acteur économique majeur, solide de sa structure budgétaire de plus de 30 M€, riche de ses 182 salariés, qui a voté en décembre dernier un budget d'investissement pour 2015 de plus de 20 M€ au service de l'économie locale ?

Est-il utile de présenter à nouveau Troyes Habitat comme acteur majeur du logement aidé, accueillant dans ses 9.500 logements près de 65 % de personnes seules ou de familles monoparentales, aux revenus parmi les plus faibles de l'agglomération ?

Est-il utile enfin de présenter à nouveau Troyes Habitat comme créateur de lien social dans nos quartiers, nos communes ou comme acteur de l'innovation et du développement durable ?

Est-il possible de se projeter à 5 ans quand les événements de ces derniers jours, non stabilisés, nous interpellent, ou quand certains d'entre vous ne savent peut-être pas comment ils vont, dans quelques mois, assumer leurs traites ou leur loyer ?

Est-il pertinent aujourd'hui pour un bailleur social, outil républicain au service du logement de notre pays, d'être critique d'une politique nationale du logement de moins en moins adaptée à nos problématiques de territoire ?

Est-il enfin nécessaire ce soir, alors que toutes les circonstances s'y prêteraient, de faire une démonstration d'influence qui risquerait d'être perçue uniquement comme une entreprise de promotion au service de nos propres intérêts ?

Si vous êtes là ce soir, c'est que vous reconnaissez à Troyes Habitat ce supplément d'âme qui, depuis 65 ans, au rythme des hommes qui s'y sont investis, donne du sens à notre action quotidienne.

En tant que Président depuis trois ans maintenant, j'en mesure chaque jour, avec l'ensemble du Conseil d'Administration et l'équipe de direction, l'honneur mais aussi l'exigence.

Si précédemment, j'ai voulu m'appuyer sur Henry Ford pour appeler à l'enthousiasme ou partager l'optimisme de Saint Augustin, j'ai souhaité donner pour 2015 cette empreinte de Paul Valéry qui figure sur notre carte de vœux « De tous les actes, le plus complet est celui de construire ». Et Marc Stenger d'ajouter dans la réponse qu'il m'a faite il y a quelques jours : « construire... des chantiers pour la croissance de l'homme ».

Avant de revenir, comme le veut la tradition, sur les faits marquant l'année 2014, il est sans doute utile de vous dresser le contexte dans lequel Troyes Habitat évolue.

Et le législateur a été, cette année encore, particulièrement prolix avec:

- la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 Février 2014 avec de nouvelles responsabilités pour le Grand Troyes dans le pilotage de la politique de la ville, dans la définition des nouveaux quartiers prioritaires basés sur des critères de densité de population à faibles revenus,
- la loi ALUR du 24 Mars 2014 contre la spécialisation sociale des quartiers ou pour de nouvelles conditions d'attribution des logements sociaux,
- le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine dévoilé en décembre qui, en Champagne-Ardenne, devrait pouvoir permettre de rénover 4 nouveaux quartiers dont celui de Jules Guesde pour Troyes,

Je pourrais évidemment y ajouter plus récemment la loi sur la transition énergétique qui va encore renforcer les normes de la construction.

Je pourrais également parler de l'engagement de l'Union Sociale de l'Habitat envers l'Etat pour la mutualisation des fonds propres des organismes HLM au profit d'investissements dans certains territoires ciblés.

Ce contexte, conjugué à la crise que nous traversons, n'est pas sans conséquences pour le secteur du Bâtiment, des Travaux Publics et des Artisans, avec chaque jour un peu plus d'entreprises touchées et autant d'emplois détruits ; j'en profite d'ailleurs pour saluer les Présidents LAMBLIN et PLESTAN qui, à la tête de leur Fédération, exercent une responsabilité difficile.

Je pourrais enfin dans ce contexte revenir sur le poids de la dette de notre pays qui a conduit les pouvoirs publics à revoir de façon drastique les dotations en faveur des collectivités locales (28 MDE) et menace sérieusement la commande publique, à tous les échelons de notre organisation territoriale, pour au moins les 3 prochaines années.

Alors dans ce contexte particulièrement lourd, qu'a réalisé Troyes Habitat en 2014 ?

Je veux m'arrêter sur 3 éléments marquants :

Le premier : nous avons investi plus de 33 M€, soit 4 M€ de plus qu'en 2013, permettant de résidentialiser près de 2.000 logements, d'en réhabiliter 120, de livrer 173 logements neufs, occasion d'un programme d'inaugurations sans précédent au cours du trimestre dernier à Estissac, St André Les Vergers, Pont Ste Marie et enfin à Troyes, rue des Jardins.

Et que dire sur ces nouvelles constructions si ce n'est ressasser qu'elles n'ont plus rien à voir avec les clichés qui collent à la peau des HLM d'autrefois. Elles portent désormais les fondamentaux et les valeurs du bien-vivre ensemble, de la modernité, du développement durable.

Le deuxième (élément), résultat de la respiration démocratique municipale, est sans conteste l'installation de notre nouvelle gouvernance. Un Conseil d'Administration que je veux saluer, composé de 24 Administrateurs, réunissant toutes les sensibilités politiques, économiques, syndicales et sociales de notre territoire.

Je veux à cette occasion remercier les anciens Administrateurs qui ont accepté de quitter, après souvent bien plus d'un mandat, leur responsabilité, ce qui a permis l'intégration de nouvelles personnalités.

En total accord avec le Président du Grand Troyes que je remercie, Troyes Habitat dispose d'une plus forte représentativité encore au sein du Grand Troyes, avec l'arrivée de nouveaux maires de communes de notre agglomération.

Il y a au sein de cette gouvernance une réelle capacité de prise d'initiatives, d'expression des personnalités au service d'un collectif où l'humain, la transparence, le respect, la loyauté, la confiance sont régulièrement mis en évidence.

Qu'il me soit permis ce soir de les remercier, de saluer leur engagement, leur expertise, l'excellence de leur intégration au sein de notre office depuis 6 mois et enfin, leur volonté de construire ensemble l'avenir de Troyes Habitat.

Le 3<sup>ème</sup> fait marquant touche à nos processus internes, donc peut-être moins significatif pour vous. J'ai pourtant fierté à souligner que nous avons reçu en octobre dernier un rapport très favorable de la MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) qui pendant de longs mois a audité 4 années la vie de l'entreprise et qui a, de belle façon, loué les efforts et la bonne gestion de Troyes Habitat.

Parmi ces processus internes, je pourrais également vous citer les résultats positifs de l'enquête de satisfaction menée tous les trois ans auprès de nos locataires avec 84% de locataires satisfaits et 86% qui sont prêts à recommander Troyes Habitat à leurs amis.

Mais indiscutablement, 2014 a été marquée par l'obtention de la certification QUALIBAIL II délivrée par l'AFNOR qui fait de Troyes Habitat le 40<sup>ème</sup> organisme en France (sur 270) certifié par cette norme liée à la qualité.

C'est une véritable fierté, et l'ensemble de ces réalisations est le fruit du travail collectif des équipes de Troyes Habitat dont je veux saluer l'esprit d'entreprise, de responsabilité, d'innovation, d'implication et de sincère appartenance à l'office.

Nos principales ressources sont humaines, nos principales richesses sont humaines.

Qu'elles soient ici, devant vous, sincèrement remerciées. Et je n'ai pas de timidité particulière à souligner ici le plaisir qui est le mien en tant que Président, de travailler main dans la main avec notre Directeur Général, Cher Philippe, véritable animateur de tous ces résultats.

Alors vous allez me dire que mes propos, quelque peu empreints d'autosatisfaction, sont en décalage avec l'environnement que nous connaissons, parce que Troyes Habitat est plutôt bien géré, que malgré ses faibles loyers, il continue d'investir, qu'il a baissé son endettement, qu'il maîtrise plutôt mieux que les résultats nationaux ses risques d'impayés ou son taux de vacance, que sa politique sociale est dynamique, qu'il innove dans de nouvelles résidences attractives et enfin, que son Conseil d'Administration est actif et force de proposition.

Bref, Troyes Habitat serait une entreprise qui ne connaîtrait pas la crise.

Mais serais-je ce soir vraiment sérieux ?

Ces équilibres, chers amis, s'ils sont le fruit d'une rigueur de tous les instants, sont fragiles.

Trois exemples simples suffisent à vous le démontrer :

Il suffirait que la puissance publique remette en cause les exonérations fiscales dont bénéficient les quartiers sensibles, que l'inflation (qui n'a jamais été aussi basse) reprenne pour faire mécaniquement augmenter nos annuités locatives adossées au taux du livret A pour que notre autofinancement, aujourd'hui positif, passe automatiquement dans le rouge.

A ces fragilités, je pourrais ajouter la question de l'amiante. Si celle-ci concerne 15 millions de logements en France dont seulement 3 millions de logements HLM, elle concerne 7.150 logements pour Troyes Habitat.

Si Troyes Habitat ne transige en rien avec la sécurité et prend ses responsabilités à la fois en tant que bailleur, gestionnaire, donneur d'ordres et maître d'ouvrage, force est de constater que le poids financier que représente cet enjeu pourrait remettre en cause la stratégie patrimoniale de l'organisme pour les 5 prochaines années.

Alors me direz-vous, que nous propose Troyes Habitat pour 2015 ?

Parmi nos priorités, il importe de poursuivre nos investissements pour renouveler un patrimoine âgé et ce, malgré la détente du marché actuel. Ainsi, 153 logements neufs seront livrés en 2015 et j'annonce d'ores et déjà au monde économique, une livraison prévue de près de 300 logements en 2016. Nous avons besoin de continuer à construire pour diversifier, pour moderniser au profit de nouveaux publics. Nous devons le faire dans l'ensemble des communes de l'agglomération, nous devons le faire également à Troyes et la dernière inauguration rue des Jardins est pour nous le symbole de cette reconquête de l'habitat urbain dans toutes ses dimensions.

Nos investissements, engagés une nouvelle fois à hauteur de près de 20 M€, seront également consacrés à la rénovation des quartiers, à la réhabilitation de leurs immeubles, avec l'engagement des premiers travaux dans le quartier de la Planche Clément, les réflexions autour du quartier Jules Guesde, fraîchement élu au NPNRU et la poursuite des travaux aux Sénardes et aux Chartreux.

Nous allons bien sûr poursuivre nos principales activités locatives, avec la qualité chevillée au corps au service de nos locataires.

Faut-il ici insister sur le fait que le Centre de la Relation Client reçoit près de 120.000 appels à l'année, que notre Commission d'Attribution des Logements se réunit une fois par semaine, étant précisé qu'en 2014, 2.600 dossiers ont été étudiés, soit une évolution de 10%, que dans le cadre de notre politique de peuplement plus de 590 dossiers ont été ajournés, en croissance de 30%.

Nous maintiendrons notre implication autour de l'emploi d'insertion, au service de l'entretien de notre patrimoine. Ainsi, l'activité du Service Technique de Proximité sera toujours à un niveau élevé avec près de 20 contrats aidés en activité.

Enfin, nous avons toujours pour ambition de conserver l'ensemble de nos activités d'animation auprès de nos locataires, que ce soit au moment de la fête de voisins ou, en 2015 à l'occasion de notre 25<sup>ème</sup> concours de fleurissement.

Mais notre action ne peut s'arrêter à la seule année 2015.

Si j'évoquais, il y a quelques instants, l'installation d'une nouvelle gouvernance, la responsabilité de cette nouvelle équipe se situe bien devant elle, avec une nécessaire réflexion prospective que le Bureau a engagée en décembre, en posant des questions simples : peut-on encore construire, où construire, comment construire, que construire, pour qui construire, faut-il plus réhabiliter que construire et tout cela en tenant compte des contraintes financières, économiques, environnementales et réglementaires que vous connaissez.

Pour autant, il ne pourra être question d'agir demain comme nous l'avons fait hier.

Car il paraît un peu illusoire d'attendre quelques mesures de relance pour reprendre nos activités comme avant. Chaque jour, je mesure ô combien notre modèle économique est à rénover, voire à refonder.

Quand vos fonds propres ont, depuis 10 ans, été mobilisés dans des chantiers sans précédent, principalement autour de la rénovation urbaine où Troyes Habitat, sur 3 quartiers, a énormément investi, résidentialisé, déconstruit, reconstruit,

Quand les coûts de la construction ont parallèlement augmenté de 85% en 15 ans,

Quand la ressource publique dans les 5 prochaines années sera en forte diminution,

Quand les loyers, déjà encadrés, ne constituent plus un levier possible à actionner tant sont faibles les capacités financières de nos locataires...

Outre le fait que ces questions touchent également l'ensemble des entreprises, des collectivités que vous représentez et que de façon systémique, elles induisent de profondes mutations dans nos propres métiers, vous comprenez aisément qu'à l'horizon 2017-2020, Troyes Habitat devra être en capacité de réinterroger son modèle économique et social.

Pour autant, ces éléments de stratégie patrimoniale sont-ils suffisants ?

Nécessairement non !

1<sup>ère</sup> évolution, la loi prévoit qu'en 2017 Troyes Habitat devienne l'outil de notre agglomération (« Grand Troyes Habitat »), l'outil d'une agglomération plus régulatrice et plus incitatrice en matière d'habitat sur son territoire.

2<sup>ème</sup> évolution, le constat d'évidence, l'intuition que nous allons devoir à terme apprendre à travailler ensemble, autrement. Si la force des 3 bailleurs que sont Mon Logis, Aube Immobilier et Troyes Habitat est source de puissance et d'émulation pour notre territoire, à l'heure où, M. le Sénateur-Maire, vous donnez beaucoup d'impulsion dans les logiques et les nécessités de mutualisation entre les collectivités, nous ne pourrions pas faire l'économie de nouvelles coopérations entre les acteurs que nous représentons.

3<sup>ème</sup> orientation forte, il s'agit de la place à consacrer à l'humain dans nos différentes approches. On limite trop souvent le développement durable aux seules dimensions environnementales ou énergétiques.

Troyes Habitat, acteur du lien social de par son histoire, de par ses convictions, doit pouvoir encore et toujours innover pour reconnaître le locataire dans l'animation de son immeuble, de son quartier, doit pouvoir être encore plus à l'écoute, être toujours en veille dans le cadre de ses relations avec lui.

Par des approches plus transversales, mais aussi partenariales, pluridisciplinaires, nous devons encore mieux éduquer les locataires dans l'utilisation des nouvelles technologies ou des nouveaux équipements et matériaux chargés de conférer un meilleur confort, de réelles économies à condition qu'ils soient bien utilisés.

Nous aurons enfin à former de nouvelles générations de militants, d'animateurs d'habitants-relais dans nos quartiers, La faible participation aux élections des locataires, comme celle aux dernières élections politiques, doit nous interroger sur notre façon d'agir dans l'accompagnement des habitants pour le bien-vivre ensemble.

La tâche est immense, parfois vertigineuse mais elle n'est pas insurmontable.

Troyes Habitat ne le fera pas seul, il est un des garants aux côtés de la puissance publique et du tissu associatif, de la vie dans les quartiers.

Mais il n'y a pas, et les derniers évènements doivent-ils encore nous le démontrer, une autre alternative que celle de devoir s'y coller.

Chers amis, « de tous les actes, le plus complet est celui de construire » disait Paul VALERY. Troyes Habitat est face à ses responsabilités, mais il ne pourra les assumer seul.

Il est parfois, comme beaucoup d'entre nous, pris dans l'urgence du quotidien.

Si les choses semblent s'accélérer, de façon paradoxale tous ces enjeux méritent de la réflexion, du temps, de la hauteur, du recul, ils font appel à des disciplines sociologiques, philosophiques ou historiques. C'est pour cette raison que j'ai demandé à 3 personnalités de notre territoire, personnalités dont la fidélité, l'excellence et la représentativité font légitimité, de constituer un think-tank autour de Troyes Habitat : il s'agit de Jean-Louis HUMBERT, Jacky LAFILLE et Bernard MATHIEU.

A eux de rassembler des énergies, des idées, des bonnes volontés, des talents, en liberté et en autonomie pour nous aider à réfléchir, à inventer, à nous ouvrir et à valoriser l'ensemble des réussites qui donnent du sens à notre action pour les habitants de nos quartiers et de nos villes, pour leur identité et leur attractivité.

Au nom du Conseil d'Administration et des équipes de Troyes Habitat, je vous souhaite une excellente année 2015 en vous renouvelant nos remerciements les plus sincères pour votre présence et votre participation, à nos côtés, à la construction et à la réussite de nos engagements.