



Mme la Présidente de l'UR-HLM,
Monsieur le Directeur de la Banque des Territoires,
Mesdames, Messieurs les présidents et directeurs d'organismes HLM,
Mesdames et Messieurs,

Il m'a semblé naturel de répondre à l'invitation de l'Union régionale HLM et de la Banque des Territoires.

Une invitation qui me donne l'opportunité de vous faire part de mes préoccupations en matière de production de logement social, dont vous êtes des acteurs majeurs et incontournables.

J'ai déjà exprimé cette année, à deux reprises, mes attentes vis-à-vis des acteurs de la chaîne de production du logement, d'abord en comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 3 mars, puis lors d'un échange avec l'ensemble des élus de la métropole Bordelaise. Vous ne serez donc pas surpris par le constat dont je vais vous reparler, mais je souhaite, surtout, profiter de cette réunion pour vous faire part des actions que j'ai décidé de mettre en place, avec l'ensemble des préfets de départements, à compter de cette année 2022, dans le but de produire plus de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine.

A/ constat

S'agissant de la production de logements locatifs sociaux :

Comme vous le savez, les besoins en logements sociaux ne faiblissent pas, particulièrement dans les zones tendues, sur la métropole bordelaise et le littoral.

Je sais à quel point ces sujets sont difficiles :

- entre les questions de disponibilité foncière, de règles environnementales et d'urbanisme, d'inflation des coûts, de concurrence pour la production ;
- mais aussi parce que le sujet du logement social implique des notions d'acceptabilité des riverains, de tranquillité, et d'intégration sociale à travers la question complexe des attributions que je discute régulièrement avec les collectivités.

Je ne viens donc pas vous faire la leçon mais partager avec vous un constat, et comme je l'ai déjà fait avec les collectivités je souhaite identifier des pistes de travail en commun pour parvenir ensemble à mieux répondre aux besoins de nos concitoyens.

Les résultats de l'année 2021, pour le développement du **logement social ont été nettement insuffisants**, en volume et en taux de réalisation des objectifs.

J'ajoute que nous avons restitué au ministère plus de **5 millions de crédits non consommés**, ce qui n'est tout simplement pas acceptable dans une région sous tension comme la nôtre.

Le sujet n'est donc pas financier, il est d'une autre nature.

En effet, les besoins sont identifiés, ils s'expriment en termes de nombre de logements et de répartition équilibrée :

Sur les besoins de logements, la demande explose : le parc locatif social reste insuffisant autour de 11 % du parc total dans notre région, alors que la demande est en augmentation, notamment compte tenu de la **croissance démographique** à laquelle il nous faut répondre en particulier dans les zones tendues.

J'ajoute, qu'aujourd'hui, la rareté et le prix des logements emporte des conséquences sociales et environnementales que les habitants des zones les plus urbanisées de la région perçoivent défavorablement dans leur quotidien.

Aux besoins que je viens d'évoquer correspondent des objectifs, quantifiables, qui nous sont fixés. Ces objectifs concernent à la fois le volet production et le volet attribution, avec des indicateurs issus de la loi égalité et citoyenneté.

Le bilan de l'année 2021 fait apparaître que Nouvelle Aquitaine n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient impartis sur la base d'un dialogue avec les délégataires et vous-mêmes, chiffres validés en CRHH, avec 8742 logements financés, dont 2 991 PLAI pour un objectif de 9 899 logements à financer, dont 3 886 PLAI.

En région, et après répartition régionale des enveloppes, sept départements n'ont pas atteint leurs objectifs et la situation est préoccupante notamment sur le territoire de certaines collectivités délégataires.

Bordeaux métropole étant concernée au premier chef, j'ai d'ores et déjà engagé des démarches fortes pour mobiliser la collectivité, notamment en rencontrant l'ensemble des maires lors d'une réunion le 3 mars dernier.

Le constat est celui d'un ralentissement de la production neuve, qui était déjà sensible, et qui est devenu préoccupant pour l'avenir. La dynamique de construction dans laquelle s'était engagée la Métropole, s'est arrêtée depuis 2 ans. Or, la métropole représente environ 40% de la production de la région, un ralentissement sur ce territoire a donc des conséquences importantes et immédiates. Ce n'est pas à vous que je l'apprends.

Ce qui veut dire que nous devons définir un système de suivi collectif, car les décisions et actions des uns et des autres engagent tout le monde dans l'atteinte de nos objectifs communs.

Mais, sachez que j'ai aussi bien en tête que la région n'est pas exclusivement constituée de zones tendues et que, selon les secteurs, la place et le mode d'intervention des bailleurs doivent s'ajuster au contexte local. En cœur de villes ou de bourgs, je vous invite à privilégier une action en réhabilitation, via de l'acquisition/amélioration, qui répondra aux exigences de sobriété

foncière et à la question du coût de la mobilité pour les habitants de ces centralités à conforter.

Sur la question de la Mixité, des attributions et de sécurité

Je souhaite simplement, en la matière, que l'on applique les textes législatifs et réglementaires :

- chaque contingent doit accueillir à hauteur de 25 % des publics prioritaires ; ce n'est pas réservé au seul contingent préfectoral !

- je souhaite que chacun respecte le contingent préfectoral et ne fasse pas obstacle à certaines orientations ; il en va de l'équilibre territorial, de la mixité et des réponses que nous devons apporter aux plus défavorisés, aux plus mal logés - les sortant d'hébergement, les réfugiés et les DALO notamment ;

- et puisque l'occasion m'en est donnée, j'attire votre attention sur deux points spécifiques qui me préoccupent :

- d'abord le besoin que j'ai identifié d'un peu plus d'audace, pour développer des modes d'habitat comme la colocation dans le parc social, qui constitue une piste intéressante pour améliorer l'accès au parc. Solution dont, malheureusement, vous ne vous êtes pas beaucoup saisis.

- Je souhaite également en quelques mots vous parler des enjeux de sécurité, pour lesquels nous avons à construire ensemble.
- Je pense aux questions de sécurité du quotidien, du traitement des nuisances, d'occupation de halls d'immeuble. Il faut pouvoir initier un travail en commun pour mieux mettre en œuvre les prérogatives de chacun et faire correspondre nos attentes réciproques.
- Sur le champ du séparatisme, la loi du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République vous concerne au premier chef. Il faut la mettre en œuvre ! Cette loi impose une clause de neutralité dans les contrats de service public et renforce la protection des personnels chargés d'une mission de service public.
- Elle vous impose aussi d'être plus regardants sur vos relations avec les associations avec lesquelles vous travaillez dans le cadre de la politique de la ville.
- Ces associations doivent s'engager à respecter les principes de la République à travers un contrat d'engagement républicain dès lors qu'elles bénéficient de subventions publiques ou d'aides sous quelques formes que ce soit.
- Enfin, je constate malheureusement qu'aujourd'hui nous recueillons peu de signalements de bailleurs en matière de

radicalisation et de communautarisme, à croire que ces phénomènes n'existeraient pas dans notre région, ou que vous n'en seriez pas informé. Je ne le pense pas.

- Je souhaite donc qu'une cellule spécifique de lutte contre l'islam radical (« CLIR bailleur) puisse être organisée, et soit le lieu de nos échanges, comme nous pouvons le faire avec d'autres partenaires.

Quelques mots enfin sur les sujets du foncier, et de l'accompagnement des projets par l'État :

J'entends bien que la clef de presque tout c'est la disponibilité et le coût du foncier.

Pour l'État, les disponibilités sont aujourd'hui réduites, mais je me suis engagée sur le dossier de la mobilisation du foncier public.

- L'État va ainsi accélérer la mise à disposition des fonciers immédiatement disponibles en vue de la construction de logements. Sur la région, ce sont 52 sites qui seront mobilisables, souvent bien placés comme, par exemple, un foncier du CEREMA à Bordeaux-Caudéran, particulièrement adapté pour produire un beau programme de logements sociaux.

- Par ailleurs, pour accompagner la production de logements, comme l'avait annoncé le premier ministre à l'occasion du congrès HLM, la loi de finance 2022 a confirmé la compensation intégrale par l'Etat aux collectivités, pendant 10 ans, de la perte de recettes liée à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

dont bénéficie la production de logements locatifs sociaux et cela, pour les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre 2021 et 2026.

- Enfin, je vous rappelle que nous allons contractualiser avec les collectivités pour favoriser la construction de logements, via les contrats de relance de la construction durable dont une partie va concerner les logements sociaux.

Je termine ce constat en vous signalant que je souhaite surtout sortir du fonctionnement triangulaire dont on me fait part trop souvent : les collectivités regrettent votre absence à leurs côtés, et vous-même, organismes de logement social, vous évoquez régulièrement vos difficultés dans le travail avec les communes. Mais je n'imagine pas un instant que lorsque les bailleurs parlent aux collectivités ils puissent regretter le défaut de l'État, les absents ayant toujours tort !

Il est donc grand temps de rompre ce cercle vicieux, au bénéfice d'une action réellement collective et concertée, qui sous-tend tout le plan d'action dont je vais vous parler maintenant :

B/ Le plan d'action que j'envisage pour 2022 est extrêmement concret, je vais y venir dans un instant, mais je tiens tout d'abord à vous dire que j'ai pris connaissance des propositions très concrètes du mouvement HLM visant à placer le logement au centre des

préoccupations pour l'avenir du pays, et que nos préoccupations pour plus d'efficacité se rejoignent.

Sachez que je partage un certain nombre de propositions, comme le fait que le logement est un levier important dans la lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique.

Vous vous êtes d'ailleurs mobilisés en 2021 pour mener des projets de rénovation énergétique et de restructuration lourde dans le parc social le plus énergivore, avec des crédits du plan de relance.

La progression des agréments délivrés pour des opérations en acquisition-amélioration, en captant de logements vacants dans le parc privé pour les transformer en logement social, est aussi à saluer. Elle contribue à limiter l'artificialisation des sols et favorise le renouvellement de la ville sur la ville.

Je partage aussi votre souci, il faut dire que c'est dans votre ADN, de répondre aux plus modestes. Je me félicite donc de la progression du financement des logements les plus sociaux : PLAI, et PLAI adaptés que l'on observe depuis deux ans sur le territoire. Je vous encourage à continuer de développer ce produit, ainsi que les pensions de famille et les résidences dédiées aux jeunes actifs et je remercie l'ensemble des acteurs qui se mobilisent pour faire émerger ces projets souvent complexes, mais tellement nécessaires.

Venons-en maintenant au travail que j'ai engagé pour 2022 en lien avec les préfets de département.

Je souhaite mettre en œuvre, en associant la Banque des territoires, l'Union régionale HLM et Action logement, un véritable plan d'action pour repérer en amont les difficultés et, au final, produire davantage de logements sociaux surtout dans les territoires en tension.

Je souhaite une meilleure anticipation et une gestion collective des aléas qui surgissent, avec un partage et un suivi tout au long de l'année des projets pour stabiliser la programmation et simplifier la procédure d'agrément.

Notre calendrier collectif doit être resserré, depuis la signature des avenants pour les délégataires des aides à la pierre jusqu'au dépôt des dossiers : nous avons une responsabilité partagée, à laquelle personne ne peut se soustraire.

Mon premier point si je détaille un peu ce plan concerne la gouvernance du plan d'action au niveau régional et départemental

- Au niveau régional, un point d'avancement sera partagé entre préfets en juin, septembre et novembre qui permettra de suivre l'évolution des agréments effectifs et des perspectives, d'évoquer les difficultés éventuelles et les mesures correctives utiles le cas échéant.

En complément, un comité de suivi régional animé par la DREAL réunira 4 fois par an les DDT(M), l'Union régionale HLM, la Banque des territoires, Action logement et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. Le SGAR, le responsable de la politique immobilière de l'Etat et le rectorat pourront utilement se joindre à ces réunions pour coordonner le dispositif avec la politique de mobilisation du foncier public de l'État et le plan d'action en faveur du logement étudiant.

Cette instance partagera l'avancement de la programmation, les difficultés éventuelles et les mesures proposées par chacun afin de rechercher des solutions coordonnées et d'alerter, s'il y a lieu, sur la situation dans certains territoires.

- Enfin, au niveau départemental, chaque préfet définira et mettra en place un dispositif de suivi régulier et adapté permettant de garantir l'atteinte des résultats sur le développement de l'offre en logement social, avec un focus sur le volet reconstitution de l'offre du NPNRU.

Le deuxième point de ce plan d'action concernent les mesures financières :

Comme vous le savez déjà depuis le CRHH, des mesures financières incitatives ont été définies pour le logement locatif social :

- une majoration du financement des opérations d'acquisition-amélioration, étendu à des opérations de densification, ouvert désormais à la zone tendue avec la possibilité d'un déplafonnement pour faciliter le montage des opérations,
- un bonus « coup de pouce » pour les opérations intégrant un recours aux énergies renouvelables.
- et la reconduction du bonus pour le dépôt de dossiers avant le 31 août 2022 pour éviter de concentrer sur le dernier trimestre de l'année les demandes d'agrément.

Enfin, dernier point, les mesures du plan prises pour anticiper et faciliter la fin de gestion :

La mesure financière incitative au dépôt de dossiers avant fin août produit des effets positifs avec une consommation de crédits plus tôt dans l'année mais elle ne permet pas d'accélérer les dépôts en fin de gestion et d'éviter la diminution régulière des perspectives à fin d'année.

Pour compléter l'action il est proposé, car vous êtes de plus en plus nombreux à intervenir dans plusieurs départements :

- une action coordonnée sur les dates de clôture budgétaire dans les territoires de gestion afin de l'harmoniser,

- un état des lieux des modalités d’instruction des agréments et notamment des pièces demandées pour l’instruction des dossiers par les territoires de gestion afin que les niveaux d’exigence soient conformes à la réglementation et comparables dans l’ensemble des territoires de gestion. Il s’agit de mettre en application de manière effective les mesures de simplification pour l’obtention de l’agrément souhaitées par le Premier ministre lors du congrès HLM de Bordeaux en 2021. L’objectif étant d’élaborer en 2022 et de mettre en œuvre progressivement un document commun de référence en matière d’instruction des agréments à l’échelle régionale.

En contre-partie de ces mesures, j’attends de vous un dépôt des dossiers dans des délais permettant aux services de l’Etat et aux collectivités de discuter avec vous des projets, pour les améliorer sans mettre en péril la réalisation des opérations.

Pour conclure, il nous appartient d’enclencher une nouvelle dynamique, et cela passe nécessairement par une plus étroite coopération Etat – collectivités - bailleurs sociaux.

Cette coopération doit être mobilisée tant pour le pilotage que pour le suivi de la programmation et la mise en œuvre des projets.

Je tiens une nouvelle fois à vous remercier pour votre engagement, je ne doute pas de la bonne volonté des acteurs. Vous savez que vous pouvez compter sur ma volonté, et les services de l'État seront à vos côtés pour relever ces défis.

Nous devons, ensemble, corriger une situation que demeure insatisfaisante et je demande à tous un surcroît de détermination.