

Clôture de la rencontre nationale des EPL

Novotel Paris Centre Tour Eiffel

Mercredi 1^{er} juillet 2015

Monsieur le Président de la Fédération des EPL [Jacques CHIRON],

Mesdames et Messieurs les Présidents d'EPL,

Mesdames et Messieurs les Directeurs d'EPL,

Mesdames, Messieurs,

Je suis très heureuse d'être avec vous aujourd'hui pour clôturer vos travaux, et je veux vous remercier pour votre invitation.

C'est pour moi l'occasion de **saluer le rôle essentiel que jouent les Entreprises Publiques Locales** dans le domaine de l'aménagement du territoire, de la construction et de la gestion de logements.

Vous le savez, les collectivités déterminent leurs stratégies d'intervention à des échelles de plus en plus larges, avec l'appui d'opérateurs variés en ayant le souci de l'efficacité et de la cohérence de l'action publique.

Et je suis convaincue que les EPL, grâce à leurs nombreux atouts, **peuvent être l'opérateur de référence des collectivités locales.**

Votre modèle permet en effet de concilier une gouvernance par les élus, un modèle entrepreneurial efficace et un statut juridique adapté à chaque type de projet.

Vous intervenez sur les politiques de mobilité, de développement économique, touristique ou

d'environnement, et bien évidemment aussi en matière de logement et d'aménagement.

Par l'intermédiaire des différentes sociétés - d'économie mixte, publiques locales, publiques locales d'aménagement, d'économie mixte à opération unique, ou des filiales de SEM, vous offrez aux collectivités un panel de solutions étendu, à même de s'accorder aux conditions de leurs projets.

Ce système des EPL est présent dans la plupart des pays européens et il est même, chez nos principaux voisins, souvent plus développé qu'en France.

C'est pourquoi il me semble important de réfléchir au **bon positionnement** des 1200 EPL, et de déterminer

ensemble la contribution qu'elles peuvent apporter aux politiques publiques qui relèvent de mes responsabilités.

[I- L'action des EPL dans le domaine du logement]

En effet, **les objectifs que je porte** en matière de développement de l'offre de logements **requièrent des opérateurs**

- qui ont des compétences et des expertises reconnues
- la capitalisation suffisante pour porter les opérations,
- ainsi qu'un ancrage territorial leur permettant de bien connaître les marchés locaux.

C'est le cas des EPL immobilières : elles gèrent plus de 500 000 logements, elles en lancent chaque année plus de

15 000, et interviennent sur tous les secteurs : social, accession à la propriété, renouvellement urbain.

Elles participent ainsi à l'effort de construction, qui doit permettre à chaque français de se loger dignement.

Et bénéficient de ce fait des subventions ou des avantages fiscaux mis en place par l'Etat pour développer le logement social.

J'ai donc tenu à ce que les EPL **soient pleinement associées aux actions conduites par mon Ministère**, au même titre que les organismes de logement social.

Et je tiens à travailler **en partenariat avec votre fédération** pour affirmer votre rôle au sein du secteur HLM.

Je souhaite que nous puissions **élaborer ensemble dans les prochains mois un pacte ou un accord cadre** qui permette **d'afficher des objectifs communs et partagés** pour la production de logement locatif social.

Bien évidemment, le contenu de ce pacte sera différent de celui que j'ai signé avec l'USH, mais **la question de la mutualisation des ressources**, en faveur de la production et de la réhabilitation, devra également être abordée.

Si vous en êtes d'accord, Monsieur le Président, nous pourrions prévoir de **signer cet engagement conjoint à l'occasion de votre congrès national de septembre.**

[II- Les efforts du Gouvernement en faveur du logement social]

Vous l'aurez compris, cette démarche partenariale **s'inscrit dans la volonté du gouvernement de créer les conditions du développement du logement social.**

Pour cela les **aides à la pierre** sont maintenues à un niveau important, et les **dispositions fiscales**, qui représentent la part la plus importante du financement, ont été amplifiées et prolongées par l'Agenda HLM. Elles s'accompagnent d'un taux du livret A qui reste très bas.

Par ailleurs, **l'accord avec Action logement** permet d'affecter 17 milliards d'euros sur 5 ans en faveur de la production de logements.

C'est un effort significatif particulièrement important, qu'il convient de souligner et de saluer.

(La mixité sociale)

Comme vous l'avez mentionné Monsieur le Président, nous poursuivons cette action **en relevant aujourd'hui le défi de la mixité sociale**. Votre fédération est d'ailleurs pleinement associée à ce travail.

A la suite du Comité interministériel Egalité et citoyenneté, j'ai présenté le 15 avril dernier en Conseil des ministres **un plan d'actions, pour améliorer la mixité sociale dans les quartiers et au sein des immeubles**. Il s'articule autour de 3 priorités.

D'abord, **une meilleure répartition des logements sociaux** dans les territoires. La loi SRU doit être mieux appliquée, et elle sera renforcée.

Ensuite, **une réforme des politiques d'attribution.**

Aujourd'hui elles sont trop compartimentées entre les acteurs et ne sont pas forcément définies à la bonne échelle territoriale.

Enfin, nous devons **agir sur le niveau des loyers.** Le loyer d'un logement qui se libère doit pouvoir être fixé sans forcément se référer aux financements qu'il a reçus à l'origine.

Des mesures législatives seront prises à ce sujet, et nous garantirons bien sûr l'équilibre financier global des bailleurs sociaux.

Je souhaite **que les SEM immobilières participent pleinement**, à l'instar des organismes de logements social membres de l'USH, **aux travaux** concernant la révision des loyers et à ceux relatifs à la réforme des attributions, qui constituent deux piliers fondamentaux de la future loi Egalité et Citoyenneté.

Cela doit commencer par **une meilleure connaissance du parc social** à l'échelle de l'intercommunalité, et un partage de celle-ci avec les différents acteurs locaux.

En effet, attribuer les logements selon des principes de mixité sociale requiert des outils de pilotage et d'analyse objectifs et précis.

Je vous encourage également à **étudier avec pragmatisme la création de logements à bas loyer dans le parc existant**, et spécifiquement dans les secteurs les plus favorisés.

(Les APL)

Un mot maintenant pour vous dire que j'ai bien entendu, Monsieur le Président, **vos inquiétudes sur le maintien des APL.**

Et je tiens à souligner que je suis **particulièrement vigilante sur ce sujet**, car ces aides bénéficient à plus de

6,5 millions de personnes, qui pour 80% d'entre elles gagnent moins que le SMIC.

Comme vous le savez, le gouvernement a mandaté un **groupe de travail, présidé par François Pupponi** et composé de parlementaires issus de toutes les sensibilités politiques.

Les propositions qui ont été rendues publiques le 26 mai dernier visent à améliorer le système, en le rendant plus lisible et plus efficace, et l'exécutif partage bien sûr pleinement cette ambition.

Aucun arbitrage n'a toutefois pour le moment été rendu sur la question des APL. Les discussions entre les différents ministères sont en cours, dans le cadre de la

préparation du prochain projet de loi de finances pour 2016.

(Les SIDOM)

Enfin, il me semble important d'évoquer **la question des EPL immobilières en territoires ultramarins.**

Avec plus de 60 000 logements dans les DOM, **les Sociétés immobilières d'Outre-mer sont en effet un acteur fondamental** et un maillon indispensable pour atteindre les objectifs ambitieux qui ont été fixés dans le cadre du plan logement outre-mer présenté il y a quelques mois avec ma collègue George Pau-Langevin.

Au-delà des difficultés que peuvent rencontrer certaines de ces structures, **l'Etat est déterminé à ce que les**

SIDOM puissent prendre toute leur place dans cette **grande politique publique**, y participer pleinement et disposer des bases nécessaires à leur développement.

Afin d'y parvenir, il est nécessaire de **réinterroger la gouvernance de ces structures**, et nous avons engagé une réflexion dans cette perspective.

Elle sera bien sûr menée **en concertation**, et sans précipitation, car il s'agit d'un sujet compliqué je le sais.

Par ailleurs, je tiens à vous dire que j'ai pleinement conscience **des enjeux liés à l'amiante et dans les DOM en particulier**, et que je serai très attentive à ce que la spécificité de ces territoires soit bien prise en compte dans le cadre du plan que j'ai engagé à ce sujet.

[III- L'action des EPL dans le domaine de l'aménagement]

Je voudrais maintenant évoquer **l'immense travail mené par les EPL d'aménagement**, que j'ai eu l'occasion de mesurer et d'apprécier à de nombreuses reprises, et notamment lors des étapes du Tour de France de la Construction.

(Le défi de l'aménagement urbain)

L'aménagement urbain est un grand défi, et nous devons y réfléchir ensemble, pour **imaginer les quartiers durables de demain et bâtir des espaces qui répondent aux attentes fortes de nos concitoyens** en matière de cadre de vie, d'accès aux services et de cohésion sociale.

Un projet urbain s'inscrit souvent dans un processus identique : au départ il y a toujours une volonté politique ; ensuite un réalisateur, un aménageur, souvent une EPL ; et enfin des partenariats noués avec les maîtres d'œuvre et les opérateurs.

Au cœur de ce tissu d'acteurs, les EPL doivent **s'assurer de la viabilité économique des projets**, depuis la maîtrise foncière jusqu'à la commercialisation des logements.

Votre savoir faire est ainsi essentiel pour optimiser une programmation urbaine et pour tirer le meilleur bénéfice du déploiement des réseaux de communication, d'énergie et de transport.

Mais les EPL **doivent également être des fers de lance de l'innovation**, notamment en matière de partenariat, de formes contractuelles et de gouvernance de projet.

C'est pourquoi je suis **favorable à ce que vous puissiez développer un large échantillon de structures juridiques** pour le montage des opérations d'aménagement.

(La démarche volontaire en IDF)

J'attends notamment des EPL d'Ile-de-France qu'elles prennent part à la démarche volontaire que nous menons en faveur du Grand Paris du logement.

Notre ambition est de **promouvoir un urbanisme de qualité**, par le biais d'opérations d'aménagement qui

font aujourd'hui l'objet d'une concertation organisée autour d'ateliers.

J'ai confié à **Thierry Lajoie** une mission spécifique afin **d'améliorer l'organisation des opérateurs d'aménagement** sur le territoire francilien.

La profession d'aménageur, notamment en région parisienne, s'exerce en effet au sein de structures relativement diverses : établissements publics d'aménagement, sociétés d'économie mixtes, sociétés publiques locales ou aménageurs privés.

Je souhaite **que ces différents opérateurs puissent mettre en commun leurs compétences** pour trouver, en lien avec les collectivités, les montages les mieux à même

de favoriser la production rapide de projets urbains adaptés.

(La requalification des centres-villes)

Par ailleurs, j'ai engagé **une réflexion sur la requalification des centres villes** qui se dégradent, et notamment sur les centres bourgs à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2014.

Une mission parlementaire est également menée en parallèle par Jacques Cresta, député des Pyrénées Orientales.

Je sais que **certaines EPL sont très investies** dans ces opérations de requalification.

Et c'est bien naturel puisque **vous disposez d'une large capacité d'intervention dans les centres-villes**, à la fois en matière de logement, d'équipements et d'espaces publics, de développement économique, de transport ou encore d'environnement et c'est bien une vision transversale et globale de l'aménagement du territoire que je souhaite promouvoir.

J'attends toutefois **que vous vous mobilisiez encore davantage, notamment au travers des EPL départementales**, afin de venir en appui aux nombreux maires qui se retrouvent parfois démunis face à l'évolution de leur centre ville. L'enjeu est considérable pour tous nos territoires.

(Adapter les outils et les pratiques)

Au-delà de ces opérations, je sais, Monsieur le Président, que votre Fédération joue **un rôle actif au sein du club des aménageurs**, et je veux vous en remercier.

Je pense en effet qu'il est **essentiel d'adapter les outils de l'urbanisme opérationnel et les pratiques professionnelles** si nous voulons améliorer la qualité des projets et permettre la réalisation de nos objectifs de construction et de rénovation.

(Evolution vers des activités complémentaires : l'énergie)

Je sais également que les EPL qui interviennent dans les domaines du logement et de l'aménagement **élargissent aujourd'hui leurs missions vers des activités**

complémentaires comme l'énergie, par le biais des interventions en tiers financement.

Je veux encourager ce mouvement qui profitera à la rénovation énergétique dans le bâti existant.

Les avancées législatives et réglementaires que nous avons adoptées récemment permettent d'ailleurs d'asseoir l'activité des SEM dans ce domaine.

Et l'aide à la rénovation énergétique approuvée par la Banque européenne d'investissement permettra de déployer 400 millions d'euros sur ce secteur.

Les sociétés de tiers financement pourront financer les travaux dans 40 000 logements en copropriété, avec des

avances de fonds réduites de la part des copropriétaires.

Ce prêt, le premier accordé à la France dans le cadre du plan Juncker d'investissement pour l'Europe, profitera en premier lieu à la société d'économie mixte Energie posit'IF, qui a pour principal actionnaire le Conseil régional d'Ile-de-France, et qui prévoit de rénover 8 000 logements en Ile-de-France au cours des quatre prochaines années.

* * *

Vous l'aurez compris, je compte sur vous, sur vos **réflexions et sur vos propositions opérationnelles**, pour favoriser la relance de la construction et la réhabilitation

de logements, et pour faciliter **l'émergence de projets dans tous nos territoires.**

Les défis qui nous attendent sont passionnants. Nous devons réinventer **un urbanisme de qualité, de proximité et respectueux de l'environnement,** le tout dans un contexte de raréfaction des ressources.

Vous êtes des opérateurs écoutés, vous œuvrez au service de l'action des collectivités locales et de l'intérêt général.

Et je sais que vous serez présents pour répondre à ces enjeux, et pour renforcer ainsi le vivre ensemble et la cohésion sociale dans notre pays.