



18ème RENCONTRE INTERPROFESSIONNELLE REGIONALE : « Grenelle 2 : évolution, révolution ! » 23 septembre 2010

Discours introductif de Denis REY

Directeur de l'Union Régionale des Organismes d'HLM
du Languedoc-Roussillon



Ma vieille citation ...

« Il n'y a rien de plus triste que des gens qui se croisent et qui ne se parlent pas »

Alors merci, d'être si nombreux pour cette 18^{ème} rencontre...)

Je vais commencer cette introduction par une phrase d'Oscar Wilde et une citation de COLUCHE,..... dans le désordre:)

- *« Il faut toujours viser la lune, car même en cas d'échec, on atterrit dans les étoiles...".*
- *« Pour qu'un écologiste soit élu Président, il faudrait que les arbres votent »*

Vous laissant le soin d'en classer les auteurs (tapez1 tapez 2...), c'est dire combien la tâche va être difficile,pour animer avec Maryse GAUTHIER, cette 18^{ème} rencontre,avec le sourire des gens sérieux ...

Pour que ce soit plus facile et en tentant d'imiter « un certain Stéphane GUILLON, hélas trop vite disparude la scène »,

J'ai relevé les quelques 21 mots ou expressions clés inscrits dans le grand Agenda du Développement Durable, **(oui, 21...)** sur le sujet, **qui évoqués dans n'importe quel ordre, devraient nous permettre de viser la lune et d'alimenter nos débats :**

« Révolution - transition – arbitrages - enjeux - logique d'intervention globale - innovation - ingénierie financière – professionnalisation - plan bâtiment - évaluation - partenariat - choix structurants - planifier la ville durable - culture commune partagée – coût global - partenaires financiers - relation avec les habitants - sensibilisation – crise sociale, économique, et environnementale - principe de réalité – responsabilité sociétale d'entreprise».

(Alors voilà ce que cela peut donner...)

1. Les nouveaux enjeux pour les Organismes d'HLM

Les objectifs et performances attendus amènent un certain nombre d'évolutions dans les pratiques des organismes d'Hlm (locatif social et accession) et une accélération des changements :

- **Une stratégie et un mode d'intervention à repenser**

- Infléchir les arbitrages stratégiques et techniques à la lumière des enjeux du Grenelle (énergie, handicap, santé, précarité énergétique,...), en tenant compte de l'accessibilité du cadre bâti et du vieillissement de la population,...
- Croiser les enseignements des Plans Stratégiques de Patrimoine et les objectifs du Grenelle de l'environnement
- Revisiter les process de la maîtrise d'ouvrage. Pour le parc existant, il s'agira de passer d'une logique de campagne à une logique d'intervention globale et de gestion des contraintes.

- **De nouveaux moyens à développer**

- Réinvestir le champ de l'innovation (produits, systèmes) et expérimenter de nouveaux partenariats, de nouvelles manières de travailler avec les acteurs
- Développer une nouvelle ingénierie financière en termes d'outils et de financements à l'échelle patrimoniale et non plus seulement à l'échelle opérationnelle,
- Former les équipes (compétences, savoir-faire et management de projet)

- **Des pratiques à adapter**

- Infléchir les process d'achats et d'exploitation des bâtiments (prescriptions techniques, partenariats, suivi et contrôle)
- Evaluer, capitaliser et partager les démarches et les outils mis en place, les résultats obtenus
- Sensibiliser, impliquer et accompagner les locataires & les accédants pour en faire des acteurs et bénéficiaires du développement durable
- Conforter le partenariat avec les collectivités en élargissant le champ et le périmètre des réflexions et des actions communes

- **Un « changement de repère » pour les organismes Hlm...**

La loi Grenelle 2 se veut le support d'une nouvelle vision de la « ville durable », que les organismes devront s'approprier pour être en mesure de poursuivre le dialogue avec leurs partenaires locaux, au premier rang desquels les collectivités. Meilleure intégration logement / transports en communs, contrôle de l'expansion urbaine et de la consommation de foncier, développement de la ville « sur elle-même », densification par de nouvelles formes architecturales et urbaines, « présence de la nature dans la ville », nouvelles vocations des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) pour planifier la ville durable... exigeront des opérateurs Hlm qu'ils s'emparent de la nouvelle culture du « développement urbain durable », et maîtrisent de nouvelles méthodes d'aménagement (éco quartiers...) et de construction (habitat intermédiaire, lotissements « denses », etc...). Saisir cette opportunité permettra également aux organismes de jouer à nouveau un rôle de producteur de foncier, de redevenir une partie prenante dans les choix structurants définissant la ville durable.

- **mais également pour tous les acteurs**

Le changement culturel voire radical dans certains cas induit par le Grenelle requiert de développer une culture commune partagée par tous les acteurs de la filière (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, mais aussi partenaires financiers et bien entendu les locataires). Des moyens pour favoriser la montée en compétences des équipes des organismes, pour travailler différemment en interne et avec les partenaires, pour aller plus loin dans le mode de relation avec les habitants sont à concevoir, expérimenter, déployer.

2. Ce qui peut se lire sur les blogs :

- « Avec la crise, ce n'est plus l'environnement qui est passé en tête des priorités »
- « le Grenelle de l'environnement va révolutionner notre modèle de croissance et faire passer la France dans l'ère du durable »
- Le Grenelle 1 a été revisité par le principe de réalité...
- la « révolution » annoncée risque d'être laborieuse avec près de 200 décrets d'application qui doivent maintenant être rédigés, pour permettre la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement sur le terrain !
- Certains se réjouissent des progrès accomplis quand d'autres espéraient bien plus du Grenelle 1...
- **Ce qui compte** c'est ce qui chemine et a déjà cheminé dans nos esprits à tous; ce qui nous amènera à agir, même un peu.

Mais la question est : Qu'elle sera l'ampleur de nos mouvements au regard des moyens à mettre en œuvre et des réalités, sociales, économiques et environnementales ?"...

Avec des équilibres d'opération et de gestion déjà instable

Aujourd'hui, avec le monde HLM, ses partenaires et ses locataires, j'ai hâte de savoir ce qu'en pensent les professionnels...

Pour ma part, je vous propose de réfléchir à partir de la réponse de M. Kofi Annan à la question relative à l'urgence d'une révolution verte :

- « **Agir pour protéger notre environnement coûte cher, ne rien faire coûterait beaucoup plus cher encore** ». ...

3. Pour conclure et pour ne pas vous lasser...

Après le 1er Sommet de la terre sur l'environnement qui s'est produit à STOCKHOLM en SUEDE en 1972, celui de NAIROBI au KENYA, puis RIO DE JANEIRO au BRESIL, et JOHANNESBURG en AFRIQUE DU SUD, espérons que le prochain, en 2012, probablement de nouveau à RIO DE JANEIRO, sera placé sous le signe d'une véritable Révolution, qui après 40 ans de gestation et de « **pénibilité** », nous permettra, « **avant l'âge d'une retraite bien méritée** », de voir poindre l'espoir d'atteindre la Lune !!!...

Et pour l'atteindre, j'ai le devoir de lancer un cri d'alarme de la part de Thierry REPENTIN (Président de l'USH):

« Encore faudrait t'il que les trois mesures draconiennes prévus pour 2011: ponction de 340 millions d'euros, baisse proportionnée des aides directes de l'Etat et encadrement des hausses de loyers ne reviennent pas à étrangler le logement social, alors qu'on n'a jamais eu autant besoin des Hlm, que le logement pour tous devrait être la priorité absolue de l'Etat et que la mise en œuvre du Grenelle va de fait, nécessiter un engagement financier sans précédent .

Le Mouvement Hlm n'est pas opposé, en période de difficultés pour les finances publiques, à examiner les conditions d'une plus grande solidarité, mais celle-ci devront rester dans les normes raisonnables au regard des objectifs de réduction des déficits ».

4. Et vivement le Grenelle 3 !

Denis REY

