



Discours de Marie-Noëlle LIENEMANN

Assemblée Générale des coopératives d'Hlm – 29 avril 2004

Monsieur le Ministre, nous sommes très heureux de vous accueillir parmi nous. Je vous remercie pour votre présence et l'esprit de dialogue que vous avez souhaité mettre en place dès votre prise de fonctions. Nous avons eu l'occasion de nous rencontrer, ce qui m'a permis d'apprécier votre esprit d'ouverture et votre disponibilité. Nous connaissons, en outre, votre attachement au logement social et à l'accession sociale à la propriété. En tant qu'élu local du Nord, vous êtes confrontés à des réalités très proches de celles que nous connaissons, au sein de nos coopératives.

Le Président Dumont, auquel j'ai succédé, souhaitait que les coopératives d'HLM s'engagent dans une nouvelle étape de développement qui s'est concrétisée par un projet qui se décline en trois objectifs : produire plus, produire partout et produire mieux.

Produire plus

Notre objectif est de doubler notre production, notamment en matière d'accession sociale à la propriété, en cinq ans. Les résultats que nous avons obtenus cette année nous permettent d'espérer atteindre cet objectif dans des délais plus courts. Nous avons d'ores et déjà augmenté notre production de 30 % dans le secteur groupé et de 18 % dans le secteur individualisé, mais nous sommes convaincus que nous pourrions progresser davantage si le produit location-accession est mis en place.

Produire partout

Nous entendons harmoniser la répartition de nos coopératives sur le territoire national. En effet, dans certains secteurs géographiques, l'aspiration à l'accession sociale à la propriété reste forte alors que la présence de nos coopératives demeure modeste. C'est pourquoi nous souhaitons que votre prédécesseur nous accorde la possibilité de créer de nouvelles coopératives et de réactiver celles qui avaient pu être mises en sommeil.

Produire partout impose de disposer d'un maillage renforcé de nos coopératives sur l'ensemble du territoire. Au cours des dernières années, nous avons insufflé une nouvelle dynamique à une partie de nos coopératives et nous poursuivons nos efforts dans ce domaine. Nous devons être présents sur tout le territoire national : dans les villes, en périphérie, dans les secteurs de renouvellement urbain, dans les bourgs et dans les secteurs ruraux.

Produire mieux

Notre projet fédéral intègre la dimension du développement durable qui constitue, à notre sens un enjeu majeur de notre société. Le développement durable recouvre des exigences écologiques, ce qui renvoie aux questions centrales des économies d'énergie et de la lutte contre l'effet de serre. Ces problématiques rejoignent d'ailleurs les aspects socioéconomiques parce que les charges d'usage des logements pèsent lourdement sur les budgets des ménages. En outre, l'évolution du prix de l'énergie constitue une source d'incertitude pour nos sociétés.

Le développement durable nous impose également d'évoluer avec les besoins de nos concitoyens, en particulier en matière sociale. Nous avons consacré une partie de la journée à la question de l'adaptation du bâti pour tenir compte du vieillissement de la population, d'une part, et de l'accessibilité des personnes handicapées, d'autre part. De plus, la canicule nous a récemment démontré la

nécessité d'adapter le bâti aux évolutions climatiques. En effet, les médecins ont pu constater que la qualité du logement a des conséquences sur la mortalité.

Produire mieux nécessite de développer les pratiques favorables au développement durable et d'insérer nos réalisations dans le cadre urbain. Il convient aussi de répondre aux besoins de sécurisation de nos accédants. Comme vous le savez, Monsieur le Ministre, nous défendons la sécurisation HLM qui permet d'offrir, aux collectivités locales et aux citoyens, des produits d'une toute autre nature que ceux proposés par les opérateurs privés.

Nos coopératives se portent bien. Elles se sont mises en mouvement après les annonces du Gouvernement. Aujourd'hui, elles attendent un certain nombre de réponses et la concrétisation d'orientations qu'elles ont soutenues pour une large part.

Nous attendons d'abord la sortie des clauses type. Nous savons que leur blocage ne peut être lié à des impératifs budgétaires. Nous avons le sentiment qu'il existait un accord et qu'il n'y avait plus de blocage technique susceptible de poser un problème à l'administration. Vous comprendrez, Monsieur le Ministre, notre souci de voir ces clauses type mises à la disposition de nos coopératives dans les meilleurs délais, d'autant qu'elles posent la question de l'évolution d'un certain nombre de statuts. Je pense, en particulier, à l'émergence des sociétés coopératives d'intérêt collectif qui nous semblent bien adaptées aux attentes des collectivités locales et au souhait de décentralisation et de partenariat renouvelé avec l'ensemble des collectivités territoriales.

La deuxième question qui nous préoccupe est évidemment le gel budgétaire. Nous ne souhaitons évidemment pas que ce gel touche le logement dont les financements diminuent depuis quelques années. Nous attirons particulièrement votre attention sur les crédits alloués au prêt à taux zéro qui constitue un élément essentiel des politiques d'accession sociale à la propriété. En la matière, notre inquiétude est double. D'une part, nous savons que le Ministère des Finances est régulièrement tenté de diminuer les aides. D'autre part, les récentes annonces des Etats-Unis sont de nature à nous laisser craindre une remontée des taux d'intérêt. Or les crédits nécessaires pour soutenir une politique d'accession à la propriété seront d'autant plus importants que les taux seront élevés. Nous souhaitons aujourd'hui insister, auprès de vous, pour que ces crédits ne soient pas touchés par des diminutions budgétaires.

Une autre de nos préoccupations porte sur la location-accession, sujet sur lequel une série de textes a été publiée. Nous souhaitons que les Directions Départementales de l'Équipement soient mobilisées pour répondre à l'attente de nos coopératives qui ont planifié de très nombreuses opérations. En outre, nous aurons besoin d'un certain nombre de textes législatifs pour que le système fonctionne pleinement. Nous avons signé, avec différents opérateurs bancaires et de l'économie sociale et solidaire, des conventions qui nous permettront d'agir rapidement. Néanmoins, nous serions très heureux d'obtenir de vous quelques engagements concrets en termes de dates. Quand pouvons-nous espérer voir publier les textes législatifs susceptibles d'inscrire dans le marbre les dispositions relatives à la location-accession ?

Comme vous le savez, nous souhaitons être en mesure d'agir sur l'ensemble du territoire. Nous estimons, en effet, que le renouvellement urbain constitue l'un des enjeux majeurs de notre République. L'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) a vu reconnaître, dans ses statuts, le soutien à l'accession à la propriété comme l'un des éléments favorisant la diversification sociale, le renouvellement et la revalorisation.

Monsieur Borloo avait pris l'engagement de créer, au sein de l'ANRU, des primes d'accession au prêt social, pour un montant d'environ 15 000 euros par opération. L'objectif de ces primes était double. Il s'agissait, d'une part, de soutenir l'arrivée de familles dans les quartiers en renouvellement urbain. En la matière, les plafonds de ressources devaient être relativement souples puisque l'objectif était de contribuer à instaurer une mixité « par le haut ». Il s'agissait, d'autre part, d'aider les habitants actuels de ces quartiers à accéder à la propriété, éventuellement dans d'autres zones. Par conséquent, ces primes seraient de nature à constituer un soutien à la promotion sociale et à contribuer à la mixité. Dans certains cas, elles pourraient accélérer les processus de relogement préalables à toute démolition.

Monsieur le Ministre, alors que l'ANRU est créée, nous est-il possible de signer, dans les meilleurs délais, un accord précisant les conditions concrètes de mise en œuvre de ces primes ? J'invite, à ce propos, l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre de l'ANRU, à ne pas oublier la question de l'accession sociale et nos coopératives dans leurs projets de renouvellement urbain.

Dans son projet, notre fédération a défini comme élément central de son partenariat avec l'Etat, le conventionnement global pour l'accession, pour lequel nous avons obtenu un accord de principe de Jean-Louis Borloo et Gilles de Robien.

Il nous a d'abord été indiqué que ce conventionnement global serait introduit dans la loi « Habitat pour tous ». Puis, nous avons eu connaissance de l'amendement Marini qui introduit une distinction très formelle entre l'action concurrentielle, d'une part, et l'action sociale, d'autre part. Cependant, d'un point de vue législatif, nous n'avons pas d'inquiétude majeure concernant ce texte. En revanche, notre expérience nous conduits à être relativement inquiets en ce qui concerne les instructions fiscales. En effet, il existe une tendance forte, dans notre pays, à faire preuve d'un certain purisme en définissant l'activité concurrentielle, sans globaliser les enjeux sociaux.

Nous nous permettons donc d'insister, auprès de vous, pour que les instructions fiscales nous dotent des outils nous permettant de consolider notre famille, spécialiste de l'accession sociale, mais également capable d'intervenir dans la gestion des copropriétés, en particulier à caractère social. Un grand nombre de nos coopératives gèrent des copropriétés et aucune d'entre elles n'est dégradée. Il nous arrive même de reprendre la gestion de copropriétés dégradées pour les remettre à flot avec succès. Il nous semble donc nécessaire de faire preuve de la plus grande attention en ce qui concerne la nature des instructions fiscales consécutives au vote par le Parlement de l'amendement Marini.

Notre projet prévoit la création de nouvelles coopératives. Nous avons obtenu, de Gilles de Robien, l'engagement d'en créer une dizaine ou une quinzaine et nous étions prêts à signer, avec les pouvoirs publics, un accord prévoyant l'extinction de celles qui ne parviendraient pas à faire remonter leur activité à un niveau raisonnable dans un certain délai. Cette question préoccupe tous les acteurs du logement, en particulier social. Nous estimons que des solutions doivent être trouvées concernant le foncier, notamment l'augmentation des prix.

Au cours de nos débats, nous avons évoqué ces outils que constituent les établissements publics fonciers. Nous avons observé que la plupart des Présidents de régions se sont engagés, dans leur programme, à soutenir le logement social et à créer des établissements publics fonciers. Monsieur le Ministre, nous souhaitons connaître votre opinion sur ce sujet et les moyens susceptibles de permettre à notre pays d'enrayer l'inflation, voire la spéculation, foncière. Bien entendu, le foncier concourt au développement durable. Nous ne souhaitons pas concevoir des opérations sur des sites isolés, éloignés de tous les équipements publics. Nous n'entendons pas contribuer au mitage du territoire. Nous avons donc besoin d'un foncier bien aménagé, à des coûts permettant de favoriser l'accession sociale. En outre, la puissance publique doit nous aider dans le domaine de la construction dont les coûts progressent également. C'est pourquoi nous appelons de nos vœux la publication du décret prévoyant l'exonération de la TFPB en cas d'opération HQE. Ce décret nous permettra, en effet, d'atteindre des niveaux honorables, voire excellents sur certaines opérations, de qualité environnementale.

Monsieur le Ministre, nous ne formulons pas nos revendications dans un esprit tatillon. Notre souci est également celui que vous avez à maintes fois réaffirmé avant même d'accéder à vos responsabilités gouvernementales, mais aussi depuis lors. Il s'agit de développer le logement social dans notre pays et d'accorder à l'accession sociale à la propriété une part plus significative dans le logement de nos concitoyens.

Nous travaillerons, comme nous l'avons toujours fait, en collaboration avec nos partenaires publics, au premier rang desquelles se trouvent les collectivités locales. Nous devons nous faire mieux connaître des élus locaux afin qu'ils prennent conscience de l'ampleur de notre champ d'action. Nous œuvrons dans un esprit de coopération parce que nous tenons à notre double filiation. Nous sommes ancrés dans le mouvement HLM, mais aussi dans l'économie sociale et solidaire. L'esprit de

coopérateur renvoie à une certaine vision de la société, que vous partagez. Nous souhaitons contribuer à la création d'une société de solidarité dans laquelle la responsabilité individuelle est mutualisée et rendue compatible avec les avancées collectives et la solidarité globale.

Du fait de notre spécificité, nous apportons une manière d'appréhender les problèmes qui mérite d'être soutenue. Cette démarche nous confère le devoir d'apporter à la puissance publique et à l'intérêt général une contribution toujours positive. C'est dans cet esprit, Monsieur le Ministre, que nous vous accueillons aujourd'hui et vous accompagnerons dans votre mission.