



## **Assemblée générale 2007**

# **Discours prononcé par Marie-Noëlle Lienemann, présidente**

Mercredi 21 mars 2007

Nous remercions Monsieur le Directeur, représentant Monsieur le Ministre, de sa présence. Nous comprenons bien que Monsieur Borloo soit, en cette période préélectorale, mobilisé comme tous les représentants politiques de ce pays.

Notre Fédération est active, en bonne santé, et peut s'honorer de bilans annuels et pluriannuel positifs. Nous avons défini un projet, produire plus, avec pour objectif le doublement de notre production en cinq ans. Nous avons quasiment atteint ce seuil en seulement quatre années. En 2006, notre production a augmenté de 10 %. Pour le secteur de l'accession sociale à la propriété, cette hausse atteint 15 %.

En outre, notre production s'avère de plus en plus sociale : 52 % des constructions pour les logements en accession se font en dessous du plafond PAS (Prêt Accession Sociale). Ce défi n'est pas si facile à réaliser. Pour faire aboutir certaines opérations, il est souvent plus aisé de trouver des acquéreurs aux revenus moins modestes. Je remercie nos coopératives d'avoir fourni ces efforts, ainsi que l'équipe fédérale de Michèle Attar d'y avoir investi toute son énergie. Le respect de ces contraintes donne toute son originalité et sa crédibilité à notre famille de coopératives. Nous avons la volonté de faire de l'accession réellement sociale à la propriété. Aujourd'hui, les mots sont parfois galvaudés et nous ne savons plus très bien ce qu'est le social.

Notre réussite dans ce domaine s'accroît, produisant plus et plus social, alors que le secteur connaît un contexte économique morose sur l'accession. En 2002, 330 000 familles gagnant mensuellement moins de trois fois le Smic accédaient à la propriété. Aujourd'hui, ce chiffre a chuté à 260 000 familles, en dépit du prêt à taux zéro. Près de 70 000 foyers chaque année n'accèdent plus à la propriété. La raison majeure de ce recul est la hausse des prix de l'immobilier. Pourtant, dans cet environnement, nos coopératives parviennent à produire plus et plus social. Cette réussite montre la force et l'importance de l'action des opérateurs et des coopératives HLM.

Par ailleurs, notre production progresse sur l'ensemble du territoire ce qui constitue un des enjeux majeurs de notre réseau. Dans un premier temps, nous avons réveillé les coopératives endormies. Puis, grâce à l'engagement du Ministre et à la coopération de votre administration Monsieur Lecomte, nous avons pu créer de nouvelles coopératives. Nous avons besoin de ces créations de coopératives pour

assurer un maillage équilibré sur l'ensemble du territoire national. Ce maillage s'avère d'ailleurs diversifié puisque nous disposons à la fois de petites coopératives indépendantes et de coopératives adossées à de grands groupes. Cette diversité fait la force de notre réseau. Nous espérons vivement que les futurs gouvernants continueront à accepter cette politique de création de nouvelles coopératives, sous réserve d'une volonté d'animation de notre réseau.

De plus, nous connaissons une montée en puissance à l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). J'estime que nous n'avons pas encore atteint notre rythme de croisière dans ce domaine. Il existe des opportunités d'accession à la propriété avec l'ANRU que plusieurs de nos coopératives ont su saisir. La FNSCHLM est attachée à la fois à la TVA à 5,5 % et à la prime de l'ANRU spécifique, sorte de prolongation de la prime à la taxation très sociale. Nous croyons à l'importance de ce dispositif pour développer le logement social.

Nos coopératives, dans le cadre de l'ANRU, doivent fournir un effort particulier avec certains élus. Au nom de la mixité sociale, des maires peuvent se laisser séduire par les propositions de promoteurs privés. Ils pensent que le statut privé de ces promoteurs leur permet d'offrir une meilleure mixité sociale que nos coopératives. Ce point de vue est totalement inexact. Les populations qui s'installent dans nos logements ne contribuent pas moins à la diversité sociologique. En outre, nos coopératives détiennent un véritable savoir faire dans ce secteur, une connaissance du logement social qui leur permet de ne pas envoyer à la ruine des foyers. Elles ont mis en oeuvre des garanties et une sécurisation dans le parcours de l'accession à la propriété, afin de créer de la mixité sur ces territoires, sans retomber dans les risques classiques de l'accession sociale à la propriété. Lorsqu'elle est mal maîtrisée, l'accession sociale peut conduire aux copropriétés dégradées et au mauvais entretien chronique. Nous devons continuer notre effort de conviction face aux élus locaux. Grâce à notre professionnalisme, nous pouvons leur faire prendre conscience que nos coopératives disposent d'atouts supérieurs à ceux des promoteurs privés, tout en offrant une mixité sociale satisfaisante.

Nos coopératives fournissent un travail remarquable pour assurer la sécurisation. Nous sommes convaincus qu'il faut maintenant ajouter un nouvel aspect à cette sécurisation, celui du patrimoine bâti, afin de prévenir les risques de copropriétés dégradées. Produire mieux demande un effort de qualité. Nous n'avons pour l'instant pas atteint nos objectifs dans le domaine du développement durable. Comme je l'ai évoqué avec Monsieur Quercy, nous souhaitons que l'Union Sociale pour l'Habitat nous permette de créer un poste spécialisé dans le développement durable pour l'accession.

Bien qu'il reste un travail considérable à fournir, nos coopératives ont déjà intégré cette logique environnementale. Nous devons maintenant généraliser cette démarche et rendre opérationnels les outils qui s'y rapportent. Nous devons également nous saisir de la question de la densité des populations, en étant capable de produire à la fois des maisons individuelles et du lotissement dense. Nos opérations ne doivent pas contribuer au mitage et au diffus. Cette culture se développe au sein de nos coopératives. Nous espérons que les politiques publiques incitent à la réalisation de logements mieux adaptés en termes de services publics et

de liens avec le tissu urbain existant. Le développement durable reste le point sur lequel notre Fédération doit concentrer ses efforts.

Nous réfléchissons aux méthodes nous permettant d'associer nos accédants au-delà de la période de l'accession à la propriété. Nos coopératives pourraient accompagner les accédants dans le domaine du diagnostic thermique ou en cas de basculement dans le handicap par exemple. Le développement de ces pratiques répond à l'idée que la mutualisation est un pilier d'une société solidaire, un apport particulier aux côtés des pouvoirs publics dans une vision collective de la société. Nous devons continuer à porter ce flambeau avec force au-delà du secteur coopératif HLM.

Notre Fédération ne se contente pas d'agir, elle réfléchit et propose. Chaque année, nous produisons un petit livre. Après les livres sur le foncier et sur la qualité du bâti, nous avons choisi le thème de l'accession. Après les élections présidentielles et législatives, nous connaissons bientôt les élections municipales. Notre Fédération doit être en mesure d'offrir des propositions et une pédagogie en direction des candidats aux élections locales. L'imbroglio, pour les pessimistes, ou la complémentarité, pour les optimistes, entre l'Etat et les collectivités locales constitue un des nœuds et un des enjeux majeurs pour notre Fédération. Nos suggestions sur l'accession ont connu certaines avancées : la TVA à 5,5 % dans le cadre de l'ANRU et pour certains territoires, l'amélioration du prêt à taux zéro.

Je me permets donc d'exprimer de nouvelles revendications sur le prêt à 0 %. Son amélioration n'intervient que lorsque des aides directes des collectivités locales sont associées. Or, le plus souvent, les aides fournies par les collectivités locales s'avèrent indirectes, comme, par exemple, la mise à disposition de terrain. Par conséquent, la majorité des dossiers ne peuvent pas bénéficier du prêt à taux zéro majoré. Cette disposition fait perdre à cet outil son efficacité. J'en viens à me demander si Bercy n'a pas fait exprès de poser cette limite afin que personne ne puisse bénéficier de cette mesure. Peut-être le Ministère des finances a-t-il souhaité encadrer la notion d'aide afin qu'on ne puisse pas y mettre n'importe quoi ? Cependant, le résultat est qu'aujourd'hui cette idée est discréditée ; il serait nécessaire de lui redonner vie.

Les coopératives connaissent des préoccupations concernant la fiscalité touchant les productions qui se situent sur le créneau entre le PLS (Prêt Locatif Social) et le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire). Après d'âpres négociations, nous avons obtenu le taux de 25 % dans ce créneau. Malheureusement, aujourd'hui, les services fiscaux lisent ce pourcentage de 25 % comme une fiscalisation de l'ensemble. Cette interprétation ne correspond en rien à l'accord qui a été scellé entre votre administration, le Ministre et nous-mêmes. Il est donc indispensable de clarifier la situation et surtout de restaurer l'état d'esprit initial de cet accord. Nous attendons aussi le décret de sécurisation ainsi que les clauses types.

Par ailleurs, nous n'avons pas que l'Etat comme partenaire pour nous accompagner dans notre réflexion, en particulier sur l'accession. Nous nous sommes toujours attachés à tisser des liens et à passer des partenariats avec d'autres acteurs. Je souhaite, cette année, insister sur la convention que nous préparons avec le Crédit Mutuel. Je remercie Marie-Christine Caffet de sa présence et de sa contribution

active à notre réflexion stratégique sur l'accession sociale. Nous constatons qu'ensemble nous pouvons avancer afin de répondre aux préoccupations exprimées par notre Fédération et par le Crédit Mutuel. Le premier point de notre travail porte sur le problème de la majoration du prêt à taux zéro. Les banques constatent, comme nous, l'inefficacité de cette mesure. La Fédération des coopératives n'est donc pas seule dans sa revendication d'un prêt à 0 % majoré de façon correcte.

Nous avons également besoin d'améliorer le PSLA (Prêt Social Location Accession).

Notre collaboration avec le Crédit Mutuel, ce *lobby* commun que nous instaurons, renforce notre démarche consistant à rendre les produits financiers plus adaptés à la réalité de notre action. Avec le Crédit Mutuel, nous ouvrons également de nouvelles pistes de travail : l'amélioration de l'accession avec l'ANRU, le portage foncier, le préfinancement du PSLA, le parcours résidentiel programmé.

Pendant les élections présidentielles et après les élections présidentielles, quelle que soit la nouvelle équipe élue, nous reprendrons notre bâton de pèlerin pour demander l'élargissement du prêt à taux zéro, afin que son montant soit supérieur à 20 % du prix d'achat, en particulier pour les familles modestes. Nous nous battons pour l'exonération du foncier bâti pour les couches populaires et pour l'obtention d'une TVA à 5,5 % au-delà de l'ANRU.

La Fédération souhaite développer un prêt pour le parcours résidentiel programmé. Elle estime que la politique de vente des logements HLM aux locataires doit rester marginale. En revanche, la FNSCHLM désire accompagner à terme les nouveaux arrivants en location HLM vers l'accession à la propriété. Cette optique doit être développée pour les ménages qui le souhaitent et pour lesquels un tel projet semble raisonnable et possible. Un des enjeux consiste à mettre au point un système de prêt qui permette à l'épargne du ménage venant d'HLM de recevoir une bonification par la puissance publique. Ces foyers lorsqu'ils accèdent à la propriété libèrent du locatif social. Malgré notre objectif de construction de 100 000 logements sociaux par an, du temps s'écoulera avant que nous réussissions à satisfaire les demandes des 1 200 000 foyers en attente de logements HLM. En favorisant financièrement, par une bonification sur l'épargne, les foyers qui quittent un logement HLM pour accéder à la propriété, nous augmentons l'offre disponible dans le domaine du locatif social. Nous réfléchissons avec les banques, en particulier le Crédit Mutuel, à la mise au point d'un produit allant dans ce sens.

Concernant le Livret A, je suis très inquiète des discussions ayant lieu à Bruxelles. Le risque qui se profile est que la collecte de l'épargne du Livret A soit banalisée et qu'elle ne soit plus centralisée à la Caisse des Dépôts et Consignations. Nous serons d'une extrême vigilance sur les transformations pouvant toucher le Livret A. En tant que Député européen, je pense, qu'au contraire, au niveau de l'Europe, nous devrions travailler à la généralisation du livret A, à la création d'un livret A européen. L'idée d'une épargne populaire rémunérée avec stabilité servant à financer le logement social peut s'avérer fort utile, alors que partout en Europe nous connaissons des difficultés de logement. Nous ne sommes pas obligés d'être toujours dans la défensive, de nous niveler sur les autres. Il me paraît possible d'être une force de proposition dans ce domaine.

Nous allons vivre les prochaines années dans un environnement en grande évolution. La Fédération doit développer une vision ouverte, offensive. Elle doit anticiper les situations, analyser les transformations et l'impact qu'elles impliquent pour les populations que nous logeons et pour nos coopératives.

Le premier grand enjeu que nous rencontrons est le droit opposable au logement. Je suis convaincue que la République ne résistera que si elle est capable de garantir un logement décent à tous. Dans le cas contraire, les fondamentaux de notre pays, liberté, égalité, fraternité, seront décrédibilisés auprès de la jeunesse et des populations les plus faibles de notre territoire. Lorsqu'un idéal commun n'est pas respecté, la société s'assèche et s'appauvrit. La légitimité du mouvement HLM est en cause. Cependant, il ne peut pas porter seul cette responsabilité. Nous ne pouvons pas donner des aides fiscales aux uns et aux autres et exonérer le secteur privé dit social d'une part de responsabilité.

Néanmoins, ce n'est pas parce que l'Etat cherche à fournir ce droit au logement en mobilisant le secteur privé que le mouvement HLM doit rester passif. Toutes les familles HLM ont leur part de responsabilité dans ce combat, juste leur part mais toute leur part. Nos coopératives HLM seront d'autant mieux entendues pour faire valoir l'intérêt du développement de l'accession sociale à la propriété, qu'elles auront participé à l'effort sur l'accueil d'urgence et à la prise en charge des personnes qui se trouvent dans une situation intermédiaire, entre l'urgence et l'intégration sociale. Nous n'irons pas aussi loin que les grandes familles que sont les offices ou les ESH. Cependant, nous aurions tort de considérer que nous ne sommes pas concernés par ces problématiques. Nous pouvons apporter de la nouveauté et de l'innovation liées à nos petites structures de coopératives. Néanmoins, j'ai conscience que chaque coopérative ne peut agir seule. C'est pourquoi la Fédération doit trouver des outils, accompagner les coopératives et valoriser leur savoir-faire afin d'engager clairement notre mouvement dans la lutte visant à garantir le droit opposable au logement.

Cependant, le droit opposable au logement ne porte pas uniquement sur l'urgence. Un travail de fond sur la notion de parcours effectif résidentiel dans le logement HLM doit être effectué. Aujourd'hui, la réalité réside dans l'absence de parcours des populations. Les foyers qui obtiennent un logement social locatif y restent indéfiniment. De nombreux acteurs du secteur sont prêts à travailler avec nous dans ce sens.

De plus, notre Fédération porte un regard sur l'évolution du mouvement HLM en général. J'ai beaucoup apprécié la disponibilité et l'intervention de Monsieur Quercy. Un travail fondamental doit se faire avec l'Union sociale pour l'habitat. Nous n'avons jamais revendiqué le monopole de l'accession sociale à la propriété. Nous défendons, par exemple, « Maisons d'en France » comme patrimoine commun de l'Union.

Concernant l'évolution générale de notre mouvement, nous sommes menacés par la banalisation des acteurs. Les grandes concentrations dans l'immobilier ne sont pas neutres. Quel sens profond devons-nous donner à ces énormes groupes détenant une force de frappe financière considérable et qui structureront l'essentiel de la production immobilière de notre pays ? Quelle place pouvons-nous envisager pour

nos petits organismes sociaux et nos coopératives, structures plus souples, mieux adaptées au terrain et développant une philosophie particulière ?

Nous devons disposer des outils d'intervention pour nous permettre de ne pas être broyés par les gros opérateurs. Notre réseau doit se consolider en créant, en particulier, des outils communs comme la SDHC. Notre Fédération doit mutualiser ses compétences face aux gros opérateurs. Nous ne pouvons pas nous contenter de conserver notre petite niche à l'écart des rouleaux compresseurs. Une telle stratégie nous mènerait à notre perte. La FNSCHLM peut garder son originalité tout en trouvant dans le fait coopératif et le principe de la mutualisation sa capacité à être à la fois petit, divers, varié, mais aussi fort, uni et solidaire. Les gros opérateurs, certes puissants, connaissent des limites. Comme toutes les structures imposantes, la bureaucratie et la lenteur les handicapent. En revanche, une fois en route, ils peuvent se révéler très efficaces.

Je vous propose d'engager un nouveau projet pour de nouveaux développements. Nous avons bientôt atteint notre objectif précédent. Nous devons penser l'avenir et nous fixer des objectifs plus ambitieux encore. Ce nouveau projet sera porté par un séminaire de notre conseil fédéral, des échanges et des visites sur le terrain qui nous permettront de le formaliser d'ici la fin de l'année civile. Un effort quantitatif conséquent doit être entrepris par la Fédération pour arriver à produire 10 000 logements annuels en accession ou en location. Cet horizon doit être fixé, peut-être avec un délai plus long que le précédent, afin de franchir un cap en termes de production. Pour nous accompagner dans cette tâche, nous devrions recevoir des aides de l'Etat ; nous y verrons plus clair dans quelques mois, après les échéances électorales.

Dans le secteur du locatif, nous n'allons pas rivaliser avec nos collègues des offices ou des ESH. Quelles sont les niches, quels sont les produits, quels sont les savoir-faire dans lesquels nos coopératives disposent d'une plus-value et d'une expérience à valoriser ? Je pense par exemple au marché du logement étudiant et à celui du troisième âge. C'est dans cette optique que nous devons réfléchir à notre avenir. Bien sûr, nous avons à tenir un rôle dans le secteur du logement d'urgence. Ces nouveaux projets m'amènent inévitablement à évoquer la question des moyens. Que pouvons-nous faire avec nos fonds propres ? J'ai le sentiment que, rapidement, nous aurons besoin d'un engagement clair et renforcé de l'Etat. Le mouvement HLM a beaucoup fonctionné sur ses fonds propres. Les limites du système sont atteintes ; des fonds publics doivent être injectés.

Concernant la qualité et la notion de développement durable, nous souhaitons engager une réflexion sur l'industrialisation. Nous avons évoqué le problème des prix. L'industrialisation a une mauvaise image car on estime que cette technique de production ne s'accompagne pas de qualité. Les autres pays européens ont, d'ailleurs, commencé à changer leur mode d'industrialisation en produisant des bâtiments durables de bonne qualité. Notre Fédération doit innover en la matière.

Enfin, le parcours résidentiel doit être la trame de notre nouveau projet, en nous entraînant à développer nos partenariats.

Ce nouveau projet sera conduit par une nouvelle équipe. Ce changement n'est pas voulu de ma part ni de celle de la FNSCHLM. Michèle Attar, cheville ouvrière et pensée de la Fédération en accompagnement de Jean-Louis Dumont et de moi-même, a souhaité trouver une nouvelle voie professionnelle. Il m'est difficile de vous dire tout le bien que je pense de Michèle. Nul doute que chacune et chacun d'entre vous trouverait des mots propres, tant elle est capable d'être une force d'intérêt général et attentive à chaque cas particulier. Michèle Attar nous quitte car c'est une femme de volonté. Elle pense que, dans la vie, nous maîtrisons notre destin et que les personnes dotées d'une force de caractère et d'une force humaine doivent régulièrement se fixer de nouveaux défis et ne pas se laisser porter par ce qu'ils ont déjà bien réussi. Elle réoriente donc sa carrière professionnelle, en retournant vers l'opérationnel, avec toujours la même fougue, le même idéal, la même énergie pour développer l'outil qui lui sera confié.

Son départ se fait en pleine connivence et nous avons réfléchi ensemble à sa succession. Je vous propose un tandem pour la remplacer, car Michèle ne peut être remplacée par une seule personne. Je vous suggère Vincent Lourier comme Directeur de la Fédération et Isabelle Roudil comme Déléguée, à mes côtés, pour assurer un travail de relations publiques et d'accompagnement du projet, en apportant une vision stratégique. Isabelle Roudil vient de l'Union Sociale de l'Habitat, où elle travaillait sur les enjeux de formation. Le choix d'une personne venant de l'USH est pour moi un signe politique fort, car notre famille a toujours défendu une certaine idée de l'USH, où les fédérations doivent être respectées.

Michèle Attar ne nous quitte pas complètement. Elle reste dans un secteur où agissent des coopératives. Nous espérons qu'elle continuera à nous prodiguer ses conseils, ses suggestions, ses remarques et parfois ses critiques. C'est donc une étape nouvelle qui s'ouvre devant nous avec la volonté de relever de nouveaux défis. Nous ne devons jamais oublier l'essentiel, la cause permanente que nous défendons : le logement social, le droit au logement pour tous, l'accession sociale qui permet aussi de contribuer à la résolution d'un problème important de notre société à savoir la promotion sociale des individus et le libre choix réel de leur mode d'habitat.

Notre vision correspond à une certaine idée de la République. Dans notre société où tant d'individualismes se développent, nous regrettons parfois que les débats de société soient obscurcis par des questions trop personnelles posées par les uns ou les autres, comme si l'intérêt public était un zapping où chacun choisit ses mesures personnelles. Nous, les coopératives, construisons une idée de la solidarité mutuelle, de l'intérêt public porté par les individus. Ce nouveau défi représente une certaine vision du monde dont vous êtes les acteurs au quotidien. La Fédération qui vous a accompagnés dans vos succès d'aujourd'hui saura être à vos côtés dans vos réussites de demain. Cependant, Monsieur Lecomte, rien n'est possible sans l'Etat.