



## Discours prononcé par Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm en clôture de l'Assemblée générale de la Fédération le jeudi 27 mars 2008

Chers amis coopérateurs, l'Assemblée Générale est pour nous l'occasion de faire un point sur l'état de notre mouvement. Il est d'autant plus important pour nous de le faire en présence de Madame la Ministre que nous avons l'intime conviction qu'il est aujourd'hui fondamental que les pouvoirs publics mesurent les forces et les limites de notre action en tant que coopératives profondément ancrées dans le mouvement HLM.

Nos coopératives sont nées du mouvement de l'accession à la propriété. Telle est notre originalité au sein du mouvement HLM – bien que nous ayons, au cours du temps, développé des activités dans des champs différents.

J'insisterai dans un premier temps sur les efforts de production qui ont été les nôtres, tant dans le domaine de l'accession que dans le domaine du locatif. Nous réalisons chaque année autour de 4 000 logements. En outre, 84 % de notre production s'effectue en dessous des ressources PLS et 50 % en dessous des plafonds PAS. Il s'agit donc réellement d'accession sociale et populaire. Si ce choix nous confronte à certaines difficultés, il ne fonde pas moins l'originalité de notre mouvement.

Nous sommes montés en puissance dans le cadre des opérations ANRU. Nous nous étions mobilisés pour que l'accession sociale à la propriété trouve sa place dans les projets ANRU avec des outils spécifiques. L'an dernier, nous avons participé concrètement à 11 opérations ANRU.

Notre fédération est également à l'origine d'une idée essentielle pour l'avenir de l'accession sociale à la propriété : la sécurisation. Dorénavant, la plupart des accédants à la propriété au travers des coopératives d'HLM bénéficient de cette sécurisation.

Malgré tout, nous faisons face à un certain nombre de difficultés, notamment au regard de la situation économique du Pays. Ainsi, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les primo accédants.

Plus récemment, nous avons pu mesurer la difficulté croissante pour les accédants à avoir accès au crédit. Des dossiers qui, il y a moins d'un an, obtenaient sans difficulté des financements de la part des banques, sont aujourd'hui fréquemment rejetés – ce qui a des conséquences pour les personnes autant que pour les opérateurs.

Nos coopératives sont de petites sociétés. Or il semble qu'une « culture du gros » s'installe dans notre pays. Il conviendrait ainsi de disposer d'une grosse structure pour être performant, productif et moins coûteux. Il y a quelques années, les petites structures étaient célébrées. Elles semblent presque aujourd'hui constituer un handicap. Si les PME sont aujourd'hui consacrées, elles demeurent – dans le domaine du logement social – suspectées d'incompétence et de faible rentabilité ; ce qui n'est pas le cas.

Nous nous sommes attachés à revitaliser nos coopératives, créées il y a maintenant 100 ans. Les coopératives ont connu un grand développement au moment du lancement de la location-attribution. Cependant, le dispositif ayant par la suite été supprimé par les pouvoirs publics, le mouvement a dû être revitalisé dans les années 90. Un grand nombre de sociétés étaient alors devenues des sociétés dormantes. Depuis quelques années, nous avons orchestré le réveil de nos coopératives, de sorte qu'il ne reste plus aujourd'hui qu'une vingtaine de ces sociétés dormantes au sein du mouvement. Nous continuerons bien évidemment à vitaliser ces dernières.

Un accord politique avec votre prédécesseur, Madame la Ministre, nous a permis de créer de nouvelles coopératives, en contrepartie d'un engagement à supprimer ou à convertir les coopératives dormantes. Sept nouvelles coopératives ont ainsi pu voir le jour au cours des trois dernières années. Nous souhaiterions poursuivre dans cette voie.

Au delà de l'accession, nous réalisons également près de 1 000 logements locatifs chaque année. Ainsi, nous gérons aujourd'hui près de 20 000 logements locatifs.

Notre troisième mission, à laquelle nous tenons beaucoup, est celle de syndic solidaire. Aujourd'hui, chacun sait que la qualité des syndics est vitale pour l'avenir du développement durable, pour la rénovation dans la durée et pour le pouvoir d'achat de nos concitoyens. Nous assurons ainsi la gestion de 30 000 lots et nous avons créé la Charte du syndic solidaire.

Ceci m'amène à vous parler de la nécessité d'augmenter la capacité des copropriétés à constituer des réserves pour l'entretien et les travaux ultérieurs. Nous avons besoin d'un texte législatif sur ce point. Afin de sécuriser les bâtis autant que les personnes, il s'agirait d'autoriser le prélèvement de sommes auprès des habitants pour assurer ces travaux. L'illustration nous en a été donnée ce matin par nos amis de Coprocoop : les actions menées dans les copropriétés dégradées relèvent de la « dentelle ».

Il y a trois ans, nous avons voté un projet fédéral qui visait à doubler notre production en cinq ans. Nous y sommes parvenus en trois ans. Il s'agissait également de produire mieux, à travers la sécurisation et le développement durable. Nos coopératives ont chacune tâtonné, conduisant néanmoins à de belles réalisations.

Aujourd'hui, nous entendons passer à un stade supérieur avec une Charte pour le développement durable et solidaire, construite autour d'engagements précis en termes de performance thermique, de qualité environnementale et de comportement citoyen.

Notre but était également de produire partout à travers un maillage territorial équilibré. Nous aurons encore des efforts à faire dans ce domaine.

Madame la Ministre, notre assemblée générale de ce jour était en partie consacrée à notre nouveau projet, celui-ci se traduisant par de nouveaux engagements. Nous prenons ces engagements pour nous-mêmes mais également devant les pouvoirs publics, avec le souhait que ces derniers nous accompagnent.

Il s'agit tout d'abord d'un engagement quantitatif. Nous nous sommes fixés comme objectif d'atteindre, d'ici 2012, une production annuelle de 12 000 logements. Cependant, il nous faudra pour cela bénéficier d'une conjoncture favorable, ou du moins similaire. C'est pourquoi, nous avons souhaité reformuler notre objectif. Il s'agira, d'ici 2012, de représenter 12 % du prêt à taux zéro.

Pour atteindre cet objectif de 12 000 logements par an, il nous faudra mutualiser et optimiser nos moyens humains et financiers. Ainsi, nous entendons créer, par nous-mêmes, de nouveaux outils. Néanmoins, nous conservons également de nombreuses attentes vis-à-vis des pouvoirs publics.

En premier lieu, notre fédération est un ardent défenseur du PSLA. Les projets associés se développent aujourd'hui selon un bon rythme. Toutefois, les taux font peser une inquiétude sur le dispositif. L'augmentation des taux déséquilibre en effet le système, débouchant sur des incapacités à produire. Nous souhaiterions engager une discussion avec vos services, afin de restaurer la performance passée du PSLA.

Par ailleurs, il conviendrait d'envisager l'articulation entre le Pass-Foncier et le PSLA. Si nous voulons poursuivre dans la location-accession, il s'agirait d'adapter ce produit, compte tenu notamment des évolutions conjoncturelles.

En second lieu, nous pensons que l'accession sociale et populaire doit demeurer notre cible prioritaire. En raison de l'augmentation des coûts et de la fragilité sociale, ces populations sont aujourd'hui celles qui ont le plus de difficultés à accéder à la propriété. Nous avons donc besoin d'un outil de relance de l'accession sociale et populaire.

Dans cet esprit, nous avons toujours plaidé pour une TVA à 5,5 % pour ces familles. Il conviendrait également de faire en sorte que les plafonds de ressources ne soient pas trop larges, afin que le foncier ne récupère pas, en définitive, l'essentiel de l'avantage fiscal accordé. Les cibles privilégiées devront être les couches populaires qui n'ont pu trouver, jusqu'à présent, les moyens de l'accession. Nous souhaiterions également que ce régime de TVA soit réservé à des familles bénéficiant de la sécurisation et notamment de la sécurisation HLM. Nous souhaiterions, enfin, que cette TVA soit plutôt réservée aux opérations en secteurs groupés ou en zones déjà urbanisées, afin de ne pas concourir au mitage urbain.

Du reste, nous conservons quelques doutes concernant la « maison à 15 euros ». De fait, un certain nombre de ces opérations risquent de s'effectuer en mitage urbain. De surcroît, ce dispositif se traduira par un allongement considérable de l'endettement des bénéficiaires. Dans une société où les vies personnelles et sociales sont si chaotiques, un endettement long nous semble être un risque à bannir.

Quoi qu'il en soit, je demeure convaincue que si nous voulons relancer très fortement le logement social sous toutes ses formes, il nous faudra adopter un mot d'ordre proche du « zéro taxes ». En effet, je considère qu'il n'est pas légitime que la puissance publique s'enrichisse par le biais de taxes sur le logement social. Je réalise que nous ne pouvons pratiquer seuls une TVA à 0 % en Europe. Cependant, nos efforts pourraient porter sur toute une série de taxes complémentaires, afin d'accroître la réalisation de logements sociaux, en accession comme en locatif.

Un autre de nos engagements porte sur la mobilité résidentielle. Nous nous sommes engagés dans cette voie lors de notre précédent congrès. Il s'agira pour nous d'être beaucoup plus proactifs dans ce domaine. En réponse aux problèmes de mobilité et de rotation dans le parc, la meilleure solution nous semble être aujourd'hui l'accession à la propriété. Nous privilégions ainsi un accès à la propriété « hors les murs ». D'une part, nous

avons un besoin considérable de logements locatifs ; d'autre part, les locataires souhaitent vivre l'accession à la propriété comme une promotion, avec un certain changement de cadre.

Dans ce domaine, nous avons des propositions. Tout d'abord, nous approuvons la démarche portée par l'ensemble du mouvement d'organiser des rencontres régulières avec les habitants. En effet, nos locataires et accédants attendent de nous que nous devenions aussi de bons accompagnateurs de leurs parcours résidentiels. Nous sommes également favorables à la mise en place du livret mobilité. Par ailleurs, nos coopératives pourront accompagner les grands bailleurs sociaux dans les démarches qui préparent à l'accession sociale.

En outre, il s'agirait de mettre en place un PEL pour les locataires HLM, avec une bonification à la sortie leur permettant d'accélérer les démarches d'accession. L'action d'une coopérative de l'Oise, ayant nécessité un doublement de la subvention du Conseil Général et une subvention du Conseil Régional pour un montant total de 30 000 euros nous a été présentée ce matin. Au vu du coût de la réalisation d'un logement HLM et de la lenteur des opérations, ces sommes apparaissent relativement raisonnables pour permettre une réelle mobilité du parc résidentiel. Je suggère que nous puissions travailler ensemble, dans le cadre d'un accord avec le Gouvernement, à la mise en place de ces outils. Il s'agirait d'une stratégie autre que celle consistant à céder le parc de logements HLM.

Notre troisième engagement porte sur le droit opposable au logement dont nous sommes véritablement des acteurs. De fait, l'accession à la propriété libre des logements HLM pour les populations susceptibles de faire valoir ce droit. Cependant, nos coopératives ne peuvent se contenter d'aider ainsi les plus démunis. C'est pourquoi, nous entendons mutualiser nos moyens et nos ressources pour contribuer au financement de réalisations concrètes : résidences qui stabilisent les personnes en difficultés lourdes, logements d'insertion, etc. Nous nous tournerons ainsi vers les personnes ne se trouvant plus en hébergement mais ne pouvant envisager immédiatement d'entrer dans un logement durable. Ce faisant, nous manifesterons notre pleine adhésion au principe du droit opposable au logement.

Nous développerons également le fait coopératif. En tant qu'héritiers de la culture mutualiste et coopérative, il nous importe d'entretenir ainsi la solidarité et la responsabilité des citoyens. Nous favoriserons les gestes verts et éthiques de nos accédants, en leur permettant de mesurer la nécessité de faire évoluer leur habitat et de s'impliquer réellement.

S'agissant du développement durable, des besoins de financements complémentaires apparaissent, en dépit de tous les efforts de partenariats, d'intelligence collective et d'amélioration technique. Nous attendons de la part des pouvoirs publics un engagement fort et volontaire dans ce domaine, y compris en termes de ressources. De fait, les sommes en cause ne sont pas négligeables.

Je conclurai mon propos, Madame la Ministre, en évoquant l'avenir du mouvement HLM. Les coopératives d'HLM sont aujourd'hui fières d'appartenir à ce mouvement. Celui-ci est loin d'avoir démerité et doit être consolidé. C'est dans cet esprit que nous approuvons la démarche visant à sceller un nouveau pacte avec les pouvoirs publics. Ce pacte impliquera des attentes de notre part, mais aussi des engagements en termes de production, de mobilité, de mixité sociale et de développement durable.

Il s'agira également d'actualiser et de rappeler un certain nombre de fondamentaux. Le logement social, en premier lieu, a besoin d'acteurs spécifiques dont les actions sont pérennes et présentes sur l'ensemble du Territoire. Dans ce contexte, la banalisation totale des acteurs du logement social nous paraît être une mauvaise solution. Tous les pays ayant fait l'expérience de cette banalisation ont constaté qu'à terme, la question du logement social

n'était pas traitée. Il est donc nécessaire de conforter la spécificité et l'originalité du mouvement HLM, en tant qu'acteur du logement social.

Par ailleurs, une menace pèse aujourd'hui sur la ressource historique du mouvement HLM qu'est le Livret A. Ce matin même, un commentateur de France Info suggérait aux français de clôturer leurs Livrets A au profit de placements plus « rentables ». Une généralisation du Livret A se traduisant par une décollecte massive aurait des conséquences dramatiques. Dans ce contexte, notre conviction est qu'il est nécessaire de préserver la centralisation par la Caisse des Dépôts et Consignations, afin que les besoins de financement croissants du logement social puissent être couverts.

Du reste, j'ai toujours plaidé pour un système de financement public qui déconnecte le taux de financement du logement social, du taux de rémunération de l'épargne populaire. Nous ne pouvons exiger des efforts supplémentaires pour le logement social à chaque fois que l'épargne populaire est revalorisée. La meilleure solution serait un décrochage entre le taux de financement du logement social et la rémunération de l'épargne populaire. Certes, cela se traduirait par un prélèvement mais l'Etat ne prélève-t-il pas chaque année plusieurs milliards sur les bénéficiaires de la Caisse des Dépôts et Consignations ?

En tout état de cause, je demeure convaincue qu'un recours juridique auprès de Bruxelles n'était pas perdu d'avance. L'Europe elle-même évolue sur le « tout libéral », au regard de la crise financière actuelle.

Si dans les moments d'incertitude économique et sociale, la République n'est pas en mesure de démontrer que tout citoyen peut en son sein disposer d'un logement décent ; n'est pas en mesure de prévenir la ghettoïsation en déployant le logement social sur l'ensemble de son territoire, en même temps que la rénovation des quartiers dégradés ; et n'est pas en mesure de valoriser et de redonner confiance et fierté aux véritables « hussards de la République » que sont les acteurs du logement social, de la qualité environnementale et de la mixité sociale, alors l'idée même de république est en danger.

C'est pourquoi, je plaide pour qu'au-delà des efforts de chacun, nous conservions une obligation de qualité et de résultats. De fait, nous ne devons pas craindre d'être évalués. Il nous faudra sans aucun doute mutualiser nos moyens. Nous aurons également besoin du soutien et de la reconnaissance de la puissance publique.