



Assemblée générale 2009

## Discours de Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération

Mme la Ministre, Monsieur le délégué général de l'USH, mes chers amis coopérateurs, merci d'être présents ce jour. Madame la Ministre, je souhaiterais vous dire tout le plaisir et l'honneur qui sont les nôtres de pouvoir vous accueillir chaque année. Nous connaissons votre attachement à l'idée d'un droit au logement pour tous, de même qu'à l'accession sociale à la propriété qui constitue un des piliers de ce droit et correspond à une vision de promotion sociale de nos concitoyens au travers de leur existence. Vous êtes par ailleurs attachée au fait coopératif et à l'économie sociale, parce que vous partagez l'idéal humaniste qui fonde l'engagement de nos coopérateurs.

2008 fut une année particulière. Comme chacun le sait, nous traversons une crise majeure, immobilière mais aussi économique, sociale, voire de société. Une crise des valeurs est peut-être même en train de se dérouler sous nos yeux. Or chaque crise appelle une double réaction. Une réponse immédiate est tout d'abord nécessaire. La relance et la réactivité doivent permettre de limiter les effets négatifs de la crise. En parallèle, il devient nécessaire de posséder un temps d'avance, en vue de reprendre en main notre avenir et de construire une autre société. L'enjeu est de prendre un nouveau départ, en évitant de reproduire les erreurs du passé.

Nous avons connu, en 2008, un arrêt brutal des ventes dans le secteur de l'immobilier, y compris dans le cadre d'opérations remarquables. Les crédits distribués par les banques ont également connu un net repli. Dans ce domaine, il existe parfois un décalage entre le discours et les actes, comme en attestent nos débats d'hier. La baisse des prix, quant à elle, n'a pas été significative s'agissant du foncier – ce qui, du point de vue de notre mouvement, traduit une évolution peu favorable.

Au total, la production immobilière a diminué de près de 37 % et la construction de maisons dans le diffus de près de 31 %. Dans ce contexte, les coopératives HLM ont mieux résisté. Notre production a ainsi reculé de 15 % sur l'année – nous amenant à retrouver des niveaux proches de ceux de 2005. L'accession a quant à elle enregistré un repli de 22 %. De fait, un certain nombre de coopératives se sont développées dans le locatif.

Les raisons de ce repli moindre sont liées à la pratique de nos coopératives et à la nature de ce que nous proposons à nos concitoyens. Ces chiffres nous conduisent toutefois à demeurer extrêmement vigilants. Nos coopératives ne pratiquent pas la fuite en avant. Il nous faut donc être à la fois ambitieux et prudents. De fait, nos usagers disposent souvent de revenus modestes et ne peuvent se permettre de prendre des risques inconsidérés. De surcroît, nous sommes attachés à la pérennité et à l'exemplarité de notre mouvement.

Cette vigilance nous conduit à demeurer en permanence une force de proposition, pour la gestion du court terme, pour nous-mêmes, ainsi que pour la gestion du long terme. Si nous sommes attachés à conserver un positionnement revendicatif mais constructif vis-à-vis des pouvoirs publics, en vue de faire progresser l'intérêt général, nous avons également le souci de créer nous-mêmes des outils et

de faire naître des initiatives. Il s'agit ainsi de montrer que l'esprit de solidarité produit du mieux. Après avoir lancé l'idée de la sécurisation, nous travaillons à la mutualisation de nos ressources pour pouvoir accompagner le développement de nos coopératives. Nous poursuivrons la réflexion sur le long terme, notamment dans le cadre du séminaire d'été, avec en point de mire la question suivante : quel financement à long terme pour le logement social et l'accession sociale ? Dans l'immédiat, vous comprendrez que je me concentre davantage sur le présent.

Nous sommes parvenus à mieux résister que les autres acteurs de l'immobilier parce que nous valorisons nos atouts. Nos coopératives ont énormément diversifié leurs formes d'intervention – ce qui permet d'amortir les crises. L'activité PSLA aujourd'hui est parmi celles qui figurent le plus en pointe. Chacun se rappelle des doutes que l'Administration a pu avoir concernant le maintien du PSLA. En réalité, la production de PSLA a augmenté de près de 20 % – ce qui prouve qu'en dépit de sa complexité, le produit trouve peu à peu sa place. Du reste, nous vous remercions, Madame la Ministre, d'avoir impulsé un certain nombre d'évolutions réglementaires qui ont permis cette montée en puissance. L'activité de lotissements a, elle aussi, progressé de 27 %.

Nous croyons, pour notre part, au PSLA. Le témoignage précédent a permis d'illustrer le bénéfice retiré de la possibilité de faire appel au prêt à taux zéro et à la levée d'option. Il nous faut aujourd'hui valoriser cet avantage. Je vous remercie, Madame la Ministre, de vous être engagée dans la négociation auprès des services de l'Etat pour obtenir cette avancée.

Le PSLA pourrait être davantage encore un produit anticrise. Pour ce faire, une réflexion sur le délai de la levée d'option nous semble nécessaire. Jusqu'à présent, le PSLA a bien fonctionné du fait de l'existence d'une TVA à 5,5 % et d'une série d'exonérations fiscales. L'attente locative avant de faire un choix d'accession demeure, cependant, relativement peu privilégiée. Or cette option pourrait constituer une réponse en période de crise, au regard de l'incertitude qui s'accroît et de la faible inclinaison des banques à accorder des prêts. En sortie de crise, les usagers auront ensuite la possibilité de basculer vers une logique d'accession. En temps normal, un délai de 5 ans pour la levée d'option peut paraître suffisant ; en période de crise, ce délai pourrait s'avérer trop court. Des dérogations pourraient être envisagées.

Par ailleurs, nous pensons que le glissement progressif du statut de locataire à celui de propriétaire doit être fluidifié. Madame la Ministre, nous souhaitons travailler avec vos services sur ce point. Il s'agira ainsi d'améliorer le PSLA et de permettre, en cas d'insécurisation, le retour temporaire d'un accédant sous le régime locatif.

Il convient également de rappeler que le succès de notre mouvement est dû à la qualité de l'accompagnement humain. Les compétences de nos coopératives font que le risque pris par les populations est faible et que les projets peuvent être menés à leur terme dans les meilleures conditions. C'est pourquoi, il nous faut considérer avec la plus grande prudence la banalisation de nos produits. Une politique d'accession trop large nous conduirait à retrouver des risques incontrôlés ; tandis que le renforcement des acteurs spécialisés pourrait préserver le crédit de l'accession sociale et en garantir l'efficacité.

Nous avons tout autant apprécié le passage du PAS foncier dans le collectif. Cependant, des difficultés sont encore rencontrées pour mobiliser les élus au niveau de certains territoires. De fait, les collectivités font face à des problématiques de choix et de moyens. Nous souhaiterions que cette obligation, qui crée de grandes inégalités, soit levée.

Nous misons également sur la qualité de nos produits, notamment s'agissant de maîtriser les prix. Du reste, la vérité des prix devrait être une exigence de la puissance publique. Par le passé, certaines augmentations de prix ont pu paraître démesurées, au regard de la qualité produite. La qualité se matérialise également par un choix astucieux des accédants, ainsi que par une grande proximité avec les élus.

Nous avons fait mention d'un certain nombre d'opérations remarquables. Nos coopératives ont par ailleurs lancé une enquête nationale sur la satisfaction des locataires que nous souhaitons généraliser. De même, nous entendons approfondir les audits de qualité. Nous souhaitons ainsi faire preuve d'exemplarité.

En tout état de cause, des progrès doivent être faits dans la réactivité face aux difficultés de nos concitoyens.

La qualité de nos produits passe également par la sécurisation. Dans ce domaine, nous conservons une préoccupation liée à la fluidité. Si la sinistralité demeure faible au sein des coopératives HLM, il convient d'appliquer malgré tout un principe de précaution. Dans certains cas, le relogement dans le parc locatif peut s'avérer complexe, notamment au regard des priorités définies par le DALO. La transformation en statut locatif peut alors nécessiter un rachat du bien.

Le Conseil fédéral a par ailleurs constaté que les accédants sont parfois pris à la gorge dans les bassins fortement concernés par les plans sociaux et au sein desquels la fluidité est moins importante. La perte des emplois se conjugue alors avec une chute brutale des prix. Il s'agirait d'introduire dans les plans sociaux mis en œuvre par les grandes entreprises une contribution à des fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété. Il ne serait pas illogique que des entreprises qui réalisent malgré tout des bénéfices contribuent ainsi à éviter des drames humains.

La qualité se trouve également portée à travers la charte du développement durable. Dans le cadre de notre projet fédéral, nous nous sommes engagés à tendre vers une labellisation de nos coopératives. Chaque organisme a ainsi été invité à mettre en œuvre une charte du développement durable. Nous avons progressé dans cette voie. Ainsi, nous avons pu conduire 15 opérations caractérisées par une extrême qualité énergétique – ce qui n'est pas si simple pour de petites structures. Le développement durable devient chez nous une véritable culture. Cependant, les surcoûts demeurent importants, d'autant qu'ils ne peuvent être compensés en totalité par les économies de charge. Nous entendons par ailleurs remettre à Monsieur Borloo et à vous-même, Madame la Ministre, un *mémoire* sur tous les blocages auxquels nous sommes confrontés, qu'ils soient technologiques, réglementaires ou d'homologation. Des cas concrets vous seront ainsi présentés pour que la mutation de nos filières et de nos réglementations puisse être accélérée.

A cet endroit, je me permets de faire allusion à la situation dans les DOM, bien que vous n'en soyez pas la ministre, Madame la Ministre. Vous nous aviez confié la mission d'administrer provisoirement une coopérative en Guadeloupe. Celle-ci vient d'approuver un plan de redressement. En un an, nous avons pu obtenir une recapitalisation de la part des collectivités locales et de la CGLLS. Un certain nombre de problématiques spécifiques aux DOM ont ainsi été soulevées.

Il existe un réel décalage entre les critères de financement définis par le ministère de l'Outre-mer et la réalité des opérations – celles-ci étant réalisées, en règle générale, trois à quatre ans plus tard. De ce fait, les LBU ne sont pas suffisantes et ne sont pas consommées de manière appropriée.

La garantie des opérations locatives pose également problème. En métropole, l'utilisation *in fine* de la CGLLS constitue une solution coûteuse. Monsieur Jégo a indiqué que l'Etat se porterait garant des opérations de logement social dans les DOM. Néanmoins, personne ne sait aujourd'hui dans quelles conditions. Je me suis permise de suggérer aux préfets de faire appel à vos services, Madame la Ministre, ainsi qu'au conseil général, pour qu'un rapport soit fait sur les problématiques de garanties d'emprunts dans les DOM.

L'absence de produit d'accession dans les DOM constitue également un obstacle. La FNSCHLM s'est engagée à proposer un produit d'accession sociale dans les DOM, en vue de répondre à la demande.

Enfin, il apparaît que les normes techniques de construction liées au développement durable ont été établies, dans les DOM, sans la moindre concertation avec les bailleurs. Celles-ci se révèlent en décalage avec les habitudes de vie des populations, notamment s'agissant de recourir à l'aération naturelle.

Revenons à présent à des préoccupations plus générales. S'agissant du PAS foncier, il nous faut tout d'abord lever le blocage vis-à-vis des collectivités locales. Nous demeurons par ailleurs surpris par la répartition géographique du contingentement. Certaines zones caractérisées par des besoins importants s'avèrent faiblement pourvues ; d'autres secteurs s'avèrent mieux pourvus. La répartition mériterait d'être revue en fonction des besoins.

Une réflexion nous semble également nécessaire sur les outils fonciers (établissements publics fonciers, foncier de l'Etat, etc.), compte tenu de la cherté de ce dernier.

Il s'agirait également de revoir les délais pour le doublement du prêt à taux zéro, le relèvement des plafonds PAS, la TVA à 5,5 % dans le PAS foncier. Tous les acteurs du logement savent que les délais de réalisations des opérations sont plus longs que ceux fixés actuellement. Nous sommes disposés à vous accompagner, Madame la Ministre, pour obtenir des délais renforcés. Nous comprenons la volonté du Gouvernement d'encourager une utilisation rapide des dispositifs en vue de produire un effet d'accélération. Mais il s'agirait de préserver également la capacité des projets à rebondir. Nous sommes convaincus que l'effet des mesures sera moindre si les délais ne sont pas prolongés.

Nous observons par ailleurs que les prêts bancaires demeurent difficiles à obtenir pour les accédants. Vous aviez fait part, Madame la Ministre, de votre intention de faire pression sur les banques. Nous pensons que celles-ci pourraient être motivées davantage. Nous pourrions vous fournir quelques exemples de blocages.

En dernier lieu, nous sommes attachés à la notion de mobilité dans le parc HLM. Nous ne sommes guère favorables à la vente du parc existant, mais nous tenons à pouvoir offrir aux locataires HLM une voie d'accession sociale à la propriété. Dans ce domaine, il nous semble que la réflexion n'a pas été menée à son terme. Nous avons envisagé la mise en place d'un prêt bonifié de type PEL. Un prêt pourrait être proposé aux locataires de logements HLM pour leur permettre de préparer une sortie en accession.

Deux grands enjeux apparaissent dès lors : solvabiliser les accédants ; consolider les acteurs. En vue de solvabiliser les accédants, un toilettage et un renforcement de l'aide à la personne semblent nécessaires. On observe depuis de nombreuses années un décalage structurel, matérialisé par une chute du nombre des accédants parmi les niveaux de ressources avoisinant les deux ou trois SMIC. Nous souhaitons travailler avec l'USH et les services du Ministère à la production d'hypothèses de revalorisation. Une aide à la personne correctement concentrée pourrait conférer des marges de manœuvre supplémentaires dans certains secteurs.

S'agissant de consolider les acteurs, il convient de noter que nos groupes sont toujours fragilisés et suspectés de mauvaise gestion. Nous plaillons pour la diversité au sein de notre réseau, mais il est ennuyeux que des méthodes administratives simples, efficaces et transparentes ne puissent être mises en œuvre dans une logique de mutualisation.

Un autre débat est celui des SIEG. La reconnaissance du logement social comme service d'intérêt général au sein de l'Union Européenne a donné lieu à la production d'un excellent rapport (le rapport Thierry). Cependant, l'accession sociale n'y est pas traitée. Au sein de l'Union Européenne, il n'existe pas de distinction entre le locatif et l'accession. A ce jour, les aides de l'Etat pour les coopératives en faveur de l'accession sociale sont relativement « faibles ». Aucune « mauvaise compensation » ne saurait donc être suspectée. En revanche, nous serions mis en difficulté vis-à-vis du droit européen si des aides plus importantes venaient à nous être accordées par l'Etat. Il nous faut donc prévoir la reconnaissance de l'accession sociale et définir les conditions de la compensation. Il y a là une certaine urgence, car des indications pourraient être données d'ici la fin de l'année par le Ministère sur le fonctionnement du SIG logement social. Nous souhaiterions qu'un rapport complémentaire à celui de Monsieur Thierry soit produit. L'USH a d'ailleurs accepté de travailler à l'élaboration de propositions allant dans ce sens.

En conclusion, je souhaiterais souligner que nous conservons deux convictions : la première est que le logement social doit et peut contribuer davantage à la relance. Pour cela, nous avons besoin d'outils performants et de moyens financiers renforcés. Nous observons que les aides fiscales (aux investisseurs privés notamment) fonctionnent bien. Elles sont cependant coûteuses pour l'Etat. Il semble donc nécessaire de développer des aides renforcées pour le logement social, en locatif comme en accession.

Notre deuxième conviction est que nous vivons une crise des valeurs. Dans ce contexte, certains de nos concitoyens reviennent à un certain nombre de fondamentaux républicains et humanistes. Nous tenons, pour notre part, à demeurer des acteurs du logement social, de l'économie sociale et du monde coopératif. Nous croyons aux vertus de la coopération, de la solidarité et de la mutualisation des moyens, au service de l'intérêt général. Il faut plus et mieux dire que nous ne captions aucun bénéfice. Nous devons réaffirmer plus fort la priorité accordée à l'humain. Nous possédons une

expertise dans le montage des projets, tout en conservant le souci de répondre à des besoins humains. C'est dans cet esprit que nous nous sommes engagés, à travers la RSE, à être des entreprises responsables. Au-delà, nous revendiquons la spécificité du logement social et du monde coopératif. Un développement est en cours que nous sommes déterminés à poursuivre, dans le cadre d'une relation constructive avec l'Etat et avec vous-même, Madame la Ministre. Notre devoir est de faire preuve de franchise, avec pour ambition de faire progresser ensemble le droit au logement pour tous et l'idéal de notre République.