



Assemblée générale 2010 – 5 et 6 mai 2010

Dialogue entre Benoist Apparu et les représentants des coopératives d'Hlm

(seul le prononcé fait foi)



Aline Pailler

Merci d'avoir accepté ce mode d'intervention, Monsieur le Ministre, à l'issue de cette Assemblée Générale. Vous serez interpellé par Marie-Noëlle Lienemann sur la réforme du financement de l'accession. Collette Schnurrenberger, Présidente de la coopérative Hlm le COL à Anglet, interviendra sur les questions environnementales, par lesquelles nous commencerons, puis Bruno Fiévet Directeur d'Armor Habitat, sur la coopération entre les organismes Hlm. Ensuite, vous aurez tout le loisir de répondre ou d'intervenir, à moins que vous ne préfériez le faire au fur et à mesure.

Colette Schnurrenberger

Monsieur le Ministre, mon intervention consiste à intervenir sur le thème du développement durable. C'est un engagement ancien du mouvement coopératif, pour le locatif et l'accession. Cet engagement a été matérialisé en 2008 par l'adoption d'une charte du développement durable et solidaire, qui fixe des engagements nationaux et locaux. Nous avons également mis en place un programme de formation, des outils pédagogiques comme le guide BBC, et passé un accord avec la Cpeb ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 100 maisons durables et solidaires.

Le suivi de ces engagements depuis deux ans est unique dans la profession, au travers d'un tableau de bord de la performance environnementale de la production spécifique. Les logements mis en chantier en 2009 par des coopératives ont pour 54 % d'entre eux une performance énergétique supérieure à la réglementation. 8 % étaient en BBC en 2009, contre 2 % en 2008, illustration complète de la modification du PTZ sur la construction. L'essentiel des permis de construire le sont, anticipant sur la réglementation pour 2012. Près de 1 300 logements ont recours aux énergies renouvelables, contre 880 en 2008, 33 % des opérations mises en chantier l'ont été dans le cadre d'un référentiel de qualité environnemental de type Cercal, démarches HQE ou d'autres référentiels régionaux.

Cet engagement est d'autant plus méritoire que nous intervenons dans un secteur d'accession à la propriété fortement concurrentiel, où l'adéquation économique entre l'amélioration de la performance environnementale du logement doit composer avec la solvabilité de l'acquéreur, d'autant plus que nous touchons des familles à revenu modeste. Pour illustrer ces propos, nous avons fixé trois objectifs pour notre coopérative : innovation technologique, dont nous avons aperçu ce matin des expériences, analyse et réajustement des innovations afin de les reproduire à coût maîtrisé, recherche optimale des financements au profit des acquéreurs (pour le COL 30 % des locataires, opération ANRU avec une TVA à 5,5 %), sensibilisation des acquéreurs et locataires avec un comportement éco-responsable.



Il nous faut donc faire preuve d'astuce, imagination et volontarisme, qualités qui ne manquent pas dans nos coopératives, comme cela a été illustré ce matin. La majoration du prêt à taux zéro en cas d'acquisition de logement certifié BBC a aussi facilité la commercialisation, certains confrères allant même afficher sur leur lieu de vente la promesse d'un triplement du prêt à taux zéro.

Nous souhaitons toutefois poser un certain nombre de questions dans le domaine du développement durable. En initiant dès 2008 les premières opérations BBC ou à énergie positive, les coopératives Hlm ont identifié un certain nombre de freins et d'obstacles. Cet état des lieux a fait l'objet d'un mémorandum qui vous a été remis fin décembre. La principale préoccupation des coopératives est de pouvoir continuer à produire des logements à coût maîtrisé pour répondre à leur mission sociale. Le surcoût est estimé de 5 à 15 %. Si la majoration du prêt à taux zéro pour les bâtiments à basse consommation devait répondre à ce coût, elle ne les compense pas tous, notamment ceux dus à l'insertion de nouveaux logements dans un tissu urbain dense.

Il apparaît deux principales difficultés. Le coût final d'un logement en BBC peut dépasser en zone C les plafonds de prix qui s'imposent aux coopératives, celles-ci devant alors renoncer à proposer aux accédants ce logement. En outre, le surcoût pèse sur le budget des ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Pour cette raison, nous proposons de renforcer la prise en compte du surcoût du logement en BBC. Pour la renforcer, la réforme du financement de l'accession pourrait marquer un effort particulier pour ce type de logement lorsqu'ils sont vendus sous plafond de ressources et de prix avec un dispositif de sécurisation que nous pratiquons pour l'ensemble de nos ventes, par exemple en les rendant éligibles avec un taux réduit de TVA.

Cette mesure s'inscrirait dans l'objectif du Président de la République de développer une TVA différenciée pour des éco-produits. Elle serait également compatible avec la règle européenne, qui accepte une TVA différenciée lorsque l'activité est soumise aux critères spécifiques, dans notre cas avec le respect des plafonds de ressource.

Il serait également nécessaire d'accorder un dépassement limité des plafonds de la zone C en accession sociale à la propriété lorsque les logements sont certifiés BBC, selon des modalités proches, mais plus souples que ce qui est prévu pour le Scellier dans la Loi de Finance 2010.

Par ailleurs, l'Etat a choisi le label BBC Effinergie pour la certification des logements, qui exige la réalisation d'un test d'étanchéité à la livraison. La crédibilité des objectifs du Grenelle repose sur le constat *a posteriori*. Cependant, les coûts des tests d'étanchéité à l'air alourdissent encore trop

fortement la facture. Nous constatons également une communication confuse car deux communications parallèles sont utilisées, d'une part le niveau de performance issu de la réglementation 2005, et d'autre part le diagnostic de performance énergétique. Une simplification et une concordance des contrôles entre les différentes surfaces réglementaires s'avèrent indispensables.

L'Etat a l'obligation de vérifier la conformité des permis de construire. Il devrait favoriser de nouvelles pratiques garantissant la qualité du produit vendu en développant les contrôles au-delà du secteur Hlm, en contrôlant la qualité de la production, en obligeant les compagnies d'assurance à reconnaître les certifications européennes, et enfin en exigeant une communication claire et fiable qui permette à l'habitant de comprendre les caractéristiques techniques de son logement.

Enfin, l'obligation de fournir des certifications pour obtenir certaines aides, PTZ, BBC, crédit d'impôt, etc., obligera l'ensemble des acteurs à évoluer d'une culture de moyens à une culture de résultat. Afin d'anticiper les conflits, nous proposons d'adapter la législation en vue d'identifier clairement les responsabilités de chaque acteur, de diffuser des informations claires sur les droits et les devoirs de chaque acteur, et de s'assurer que les assureurs ne mettent pas de surprime dans des équipements reconnus dans d'autres pays européens, tels les chauffe-eaux thermodynamiques, à travers un accord avec la Fédération Française des Sociétés d'assurance. Telles sont les préoccupations des coopératives Hlm sur le développement durable.

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme

Je vous remercie de m'accueillir pour votre Assemblée Générale, merci Madame la Présidente. Je tenterai de répondre à ces questions. Par ailleurs, la plupart ont été traitées cette nuit et ce matin dans le cadre de l'examen du Grenelle II de l'environnement. Le principal sujet est le surcoût lié à la production de logements à basse consommation. Le surcoût est réel. Vous l'estimez de 5 à 15 %. Il se situe actuellement plutôt de 10 à 15 %, et nous espérons que la généralisation du BBC placera le surcoût à un niveau proche de 7 à 8 %. Certains constructeurs et architectes font du BBC à zéro surcoût, d'autres avec un surcoût de 18 %. L'écart dans l'éventail est très important. La généralisation du BBC diminuera le surcoût, même s'il continuera d'exister.

Nous nous battons tous pour affirmer que le coût de la construction est trop élevé en France, par rapport à ce qui se déroule par exemple en Allemagne ou ailleurs. Comment résoudre cette équation contradictoire ? Le surcoût généré par le BBC est un surcoût d'investissement qui produira sur la vie des biens immobiliers des moindres coûts en termes de fonctionnement du bâti.

Aujourd'hui, et c'est évidemment une moyenne car les écarts sont très importants, une dépense énergétique moyenne se situe autour de 900 euros par an pour un bâtiment neuf, contre 250 euros par an pour un bâtiment BBC. L'écart est très important. Tout l'enjeu pour nous consiste à étudier comment nous pourrions faire intégrer cette équation aux banques. Un banquier dira qu'un surcoût de 5 % à 10 % amène à désolvabiliser des milliers de personnes par ce surcoût lié à l'investissement immobilier, ce qui écarte de l'accession une série de futurs propriétaires, notamment les plus modestes.

Cette situation suppose de négocier ce surcoût avec les banquiers en indiquant que le reste à vivre sera plus élevé du fait de la baisse des factures pour le futur propriétaire. Le ratio moyen pour l'accession à la propriété suppose un taux d'effort de 33 % : comment accorder un taux d'effort supplémentaire en sachant que la personne supportera moins de charges, ce qui lui offrira donc un reste à vivre plus élevé ? Nous devons négocier ce point avec les banques. Au-delà de la question de l'accession, l'enjeu de la rénovation énergétique et du neuf au label BBC comprend tous les éléments du développement durable.

Nous avons tendance à associer développement durable et environnement, alors qu'il s'agit de deux problématiques totalement différentes. Le premier pilier du développement durable est l'environnement (le bien pour la planète), le second est économique, le développement plutôt que la décroissance étant durable. Le développement durable est un gisement d'emplois formidable pour notre pays. Le troisième pilier est le pilier social. Un investissement de réhabilitation ou la construction de BBC dans le neuf permettent de générer des économies pour les locataires ou les propriétaires.

Comment peut-on aider davantage le BBC ? Nous l'avons fait avec le triplement du prêt à taux zéro, exclusivement valable pour l'année 2010. Nous l'avons doublé dans le plan de relance en 2009 et au premier semestre 2010, puis le doublement sera divisé par deux au second semestre 2010. Pour les constructions en BBC, nous avons ajouté 20 000 euros de prêt à taux zéro, soit un triplement du prêt au premier semestre 2010 pour ce type de construction.

La réforme de l'accession à la propriété, que nous évoquerons ultérieurement lors de notre échange, modifiera la situation. Nous y reviendrons lors d'une seconde partie de la discussion. Le BBC n'est plus l'exception, mais le droit commun. L'équation sur la capacité à mettre une TVA pour les expérimentations exceptionnelles ne sera plus le cas demain car nous allons généraliser tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013 : ce sera la généralité, et non plus l'exception. Il conviendra éventuellement de mettre en place un système avec une TVA à 5,5 % qui solvabilise les ménages les plus modestes, mais pour le BBC, l'équation n'est plus possible. Par ailleurs, ce propos vaut pour le neuf, et non la réhabilitation, qui relève d'un autre débat.

En ce qui concerne les réglementations qui accompagneront cette révolution thermique, dans le cadre du Grenelle II de l'environnement, nous avons non essayé de tout remettre à plat, mais tenté de clarifier la situation. Vous demandez par exemple, et je vous rejoins sur ce sujet, une meilleure vérification de la qualité technique du bâtiment à l'issue de sa construction. Nous nous sommes aperçus lors de la construction des 30 000 VEFA que lorsque les bailleurs Hlm ont acheté dans le privé, le respect de la RT 2005 était aléatoire ou approximatif. Par ailleurs, il convient de ne pas généraliser cette situation. Au-delà de ces exemples, la RT n'est pas toujours pleinement respectée.

Nous ferons un contrôle *a priori* pour la délivrance du permis de construire. Le deuxième contrôle s'effectue *a posteriori*, pour certifier que le bâtiment répond bien et qu'il correspond aux réglementations thermiques. Les tests d'étanchéité seront généralisés pour les bâtiments BBC prévus dans la RT 2012, pour le traitement systématique de l'étanchéité à l'air, ce qui n'engendrera pas le surcoût que vous évoquez.

Je confirme que le BBC présente un surcoût. Le test d'étanchéité est intégré dans la réglementation thermique 2012, ce qui annule automatiquement le surcoût.

Enfin, vous avez évoqué le problème des plafonds en zone C. Je rejoins votre idée consistant à réfléchir à la manière de cibler l'ensemble des dispositifs, notamment sur le Scellier. Il convient de veiller à un point important sur la zone C, qui est tout de même moins tendue que les zones A et B. Cette équation est très importante. Le Scellier a été interdit en zone C car le Robien avait entraîné des dérives non négligeables dans ces zones. Il convient d'encourager l'achat dans l'ancien des zones C, plutôt que dans le neuf. Il ne faut pas non plus interdire l'accès à l'ancien. Chacun est libre de choisir s'il veut devenir propriétaire dans l'ancien ou le neuf, mais la bonification de certains dispositifs doit nous amener à faire des choix. Une ville comme Châlons-en-Champagne qui comprend 10 % de logements vacants ne doit pas nécessairement encourager la construction dans le neuf.



Bruno Fievet

J'interviendrai sur la coopération entre organismes Hlm. Depuis plusieurs mois, Monsieur le Ministre, sous l'effet conjugué de la réorganisation du 1 % logement et des déclarations ministérielles, le mouvement Hlm est questionné sur sa structuration, à travers la taille des organismes, l'adéquation

entre leur richesse et les besoins du territoire sur lequel ils se situent, la diminution des aides à la pierre dans certaines zones, que vous venez d'évoquer, ainsi que la concentration des centres de décision.

En ce qui concerne la performance des organismes, les dispositifs d'autocontrôle fédéraux sont en place. La profession a pris des engagements forts en termes de qualité de service, tant au niveau du locatif que sur la qualité de service en accession sociale. Une commission travaille notamment sur l'accompagnement des ménages modestes. Des préconisations sont en cours d'émergence. La convention d'utilité sociale (CUS) marque la contractualisation entre l'Etat, les organismes et les collectivités locales.

A ce titre, vous avez donné un accord sur la CUS accession, qui est toujours un accord de principe. Il serait bon d'avancer sur ce sujet. Les coopératives Hlm sont convaincues que la taille n'est pas un gage de performance. Le regroupement de ces sociétés Hlm en grands ensembles nationaux ou suprarégionaux ne correspond ni à la culture ni au mode de fonctionnement de nos coopératives. Cependant, deux tiers des coopératives se situent dans des logiques de groupe, rattachées à des ESH ou des Offices. La synergie porte surtout sur la base des métiers. La coopération est depuis longtemps portée par les coopératives, surtout avec les autres organismes. Pour notre part, nous travaillons régulièrement avec les quatre autres organismes bailleurs de notre territoire, en nous répartissant les rôles au profit des collectivités, mais aussi avec d'autres coopératives pour mutualiser les savoir-faire sur le territoire.

Ces coopérations sont entravées pour des raisons juridiques, notamment liées à la qualité de notre pouvoir adjudicateur et l'interprétation qui en est faite par l'administration française. Les échanges entre l'USH, la Fédération et vos services sont sur le point d'aboutir. Nous nous en réjouissons. Cependant, nous souhaiterions que ces nouvelles facilités ouvertes aux acteurs du logement social ne favorisent pas qu'un seul mode d'organisation. A ce titre, s'agissant des GIE, il serait bon d'imaginer un calendrier précis.

Les groupes assurent la mutualisation financière en interne. Nous appelons cependant de nos vœux que le mécanisme permette un accès égal à la mutualisation, dans le respect de l'intérêt général pour l'ensemble des organismes, afin de ne pas réserver aux seuls groupes cette capacité de mutualisation financière. Nous disposons au sein du mouvement coopératif d'une structure originale et particulière, la Société de Développement de l'Habitat Coopératif, qui propose aux coopératives Hlm de souscrire au capital de cette coopérative qui prend des participations pour accompagner le développement selon les besoins et territoires.

Notre fédération estime que la recherche d'une plus grande efficacité économique et sociale ne passe pas nécessairement par le regroupement des organismes au sein de réseaux. D'autres pistes méritent d'être examinées, comme le travail en réseau par le biais de plafonds professionnels.

Je souhaite vous faire part d'une expérience menée en Bretagne. Il y a trois ans, quatre coopératives Hlm qui maillent le territoire breton, se sont réunies sans contraintes quelconques. Elles avaient noué des opérations anciennes avec des opérations menées en duos. Ces quatre coopératives ont imaginé un projet commun à travers un constat sur le foncier. Il ne s'agissait pas d'une structuration verticale, mais de respecter les quatre entités avec leur histoire et leur territoire. Nous avons décidé de faire un audit pour comprendre quels étaient les métiers. Nous nous sommes aperçus que nous étions des ensembliers de l'habitat.

Nous avons mis en place il y a un an et demi un projet à cinq branches. Ce projet entraîne la valorisation de nos savoir-faires en matière de maîtrise foncière à travers l'activation d'une cinquième coopérative associée aux projets communaux, notamment dans les zones C à propos desquelles les maires sont souvent désarmés. Quatre autres projets tournent autour du locatif, deux de nos entreprises étant spécialisées dans le locatif. Cette synergie vise à générer des économies d'échelle et améliorer notre efficacité, gérer en syndic participatif, deux de nos coopératives faisant du syndic solidaire en Bretagne. Notre projet vise également à améliorer l'efficacité et l'ordonnancement des constructions individuelles, pour les filières locales et françaises, ainsi qu'un projet lié à des ouvrages plus particuliers comme les EHPAD.

Les quatre coopératives bretonnes réunies dans ce projet totalisent 120 collaborateurs, 45 millions d'euros de fonds propres entièrement utilisés, pour un projet original inscrit dans celui de la Fédération des coopératives. Cette alternative doit être prise en compte dans l'analyse du Ministre.

Enfin, notre principe de fonctionnement et de gouvernance semble intéresser quelques ESH. En effet, quelques entreprises sociales de l'habitat souhaitent orienter leurs réflexions vers ce type de gouvernance.

En conclusion, je poserai cinq questions. Qu'attend le Ministre sur le sujet de la coopération des organismes ? Quel avantage prêtez-vous aux grandes structures ? Quel regard portez-vous sur les coopérations non capitalistiques ? Comment concilier la réponse à des besoins locaux variés à une meilleure fongibilité des fonds propres ? Je ne limite pas les besoins locaux variés à la seule question de la construction neuve. L'ambition de la réalisation thermique s'inscrit dans ce questionnement. Comment encadrer une mutualisation financière qui ne pourra que favoriser, si elle n'est pas encadrée, que ceux qui sont déjà largement dotés ? Je vous remercie.

Benoist Apparu

C'est un sujet très important, sur lequel j'ai déjà eu l'occasion de m'exprimer. Je n'ai peut-être pas été suffisamment précis car mes interventions ont suscité de nombreux questionnements. Nous tâcherons de passer un message très précis sur ce point. Une réorganisation dépourvue d'objectif n'aurait aucun sens. De la même manière, la définition d'un seuil de logements par groupe, de 10 ou 15 000 logements, serait également illogique.

La mutualisation, la réorganisation et la coopération poursuivent un seul objectif : comment faire pour construire davantage de logements ? Il est indispensable de poser cette question. Il est également essentiel d'affirmer qu'il n'y aura pas ni réorganisation ni mutualisation forcée. Cela serait illogique. Il ne faut pas marier les gens contre leur gré. Cela n'existe pas dans notre pays. Ce n'est pas non plus l'intention du gouvernement.

Que souhaitons-nous faire ? Qu'attendons-nous de la coopération entre organismes ? Une plus grande efficacité pour construire plus dans notre pays, lorsque nous savons que des besoins très importants s'expriment, dans un contexte de besoin de logement social. Lorsque vous prenez des organismes qui ont une plate-forme technique commune, nous serions plus efficaces en termes d'ingénierie. Lorsque vous avez une capitalisation, vous pouvez plus facilement faire remonter des fonds propres. Or la remontée de fonds propres à l'intérieur d'un groupe évite la remontée par l'extérieur. Je vous invite à réfléchir à cet élément non négligeable.

Une véritable coopération entre organismes, passant parfois par un GIE, des restructurations capitalistiques ou de la coopération technique, offrent une multitude de possibilités. Il n'y a pas de modèle unique consistant à créer un nombre limité de groupes. Cela me permet de répondre à votre question : il y a des possibilités de coopération non capitaliste, mais n'écartons pas ce modèle. Tous les modèles sont possibles. Le GIE est une possibilité. Le regroupement capitaliste est une possibilité. Il est engagé. Pour quelle raison ? Le passage de 103 à 21 collecteurs a entraîné la recomposition de l'actionnariat d'une bonne partie des ESH.

Les collecteurs sont-ils de simples instruments financiers ou ont-ils une stratégie de logement au niveau du collecteur ? Cela n'interdit pas que chaque ESH ait sa propre stratégie de groupe, liée à une histoire et des tensions différentes.

La deuxième question de Bruno Fiévet portait sur l'avantage aux structures importantes. Nous n'accorderons pas un avantage de principe aux grandes structures qui gèrent 100 ou 200 000 logements. L'avantage des grandes structures est lié au fait que la présence sur l'ensemble d'un territoire offre des capacités d'arbitrage plus simples sur le plan financier entre zones tendues et non tendues. Le regroupement de quelques organismes présents dans tout le territoire me semble motivé par la situation des territoires. L'histoire du mouvement Hlm est plutôt située dans le quart nord-est du territoire français car il est né dans les bassins industriels. La présence du logement social est plus importante dans le quart nord-est de la France, le patrimoine y est mieux amorti, les fonds propres des organismes y sont plus élevés. La part de fonds propres des organismes Hlm est deux fois plus élevée dans le nord-est que le reste de la France.

Il convient de réfléchir à cette équation, que je souhaite porter devant l'ensemble du monde Hlm, pour être conscients que la crise du logement n'est pas identique sur l'ensemble du territoire. Nous devons adapter l'outil Hlm à cette réalité, sans quoi nous ne répondrons pas collectivement à la demande de nos compatriotes de disposer le logement social là où ils résident. Cela ne signifie pas qu'il faut couper le lien entre les territoires et les bailleurs sociaux. N'évoluons pas d'une situation déséquilibrée à un nouveau déséquilibre. Il apparaît des besoins de PLAI et de réhabilitation dans des territoires, il est hors de question de priver certains pour loger les autres. Il convient de trouver le bon point d'équilibre pour atteindre une situation plus juste pour l'ensemble du territoire.

J'ai répondu au sujet de la coopération capitaliste. La priorité pour un organisme consiste à entretenir son patrimoine. Il ne s'agit pas de remonter les fonds propres au détriment des besoins de construction et de réhabilitation du territoire. Cependant, nous pouvons dégager des marges de manœuvre et des prêts de particulier participatif. Comme vous l'avez évoqué, nous travaillons avec l'ensemble des familles pour lever les freins à la coopération capitaliste et à la coopération non-capitaliste. Vous avez évoqué des difficultés juridiques. Nous avons quasiment abouti sur ce sujet. Nous sommes d'accord entre nous. Il convient désormais d'être plus efficace au service de nos concitoyens.



Marie-Noëlle Lienemann

Monsieur le Ministre, je vous remercie pour votre présence et vos réponses. Je souhaiterais passer un message en conclusion de la phase précédente : vive la biodiversité dans le monde du logement social, nous y tenons particulièrement en cette année de la biodiversité.

Vous avez engagé un grand chantier de remise à plat de la réflexion sur les aides à l'accès à la propriété. Nous sommes favorables à un réexamen global de ces aides, mais nous pensons que ce qui a été acquis avec le plan de relance a permis qu'en 2009, la production augmente dans nos coopératives. Le doublement du prêt à taux zéro et la consolidation du PSLA nous ont permis de mener à bien un niveau d'activité qui a développé l'accès sociale et soutenu l'activité du bâtiment et de l'emploi dans notre pays.

Le maintien du dispositif Scellier était envisagé. Le gouvernement a accéléré la diminution du doublement du prêt à taux zéro, alors qu'il aurait été plus cohérent selon nous de soutenir le prêt à l'accès à la propriété.

Cependant, il convient de se tourner vers l'avenir. Tout changement de système souffre d'une période de friction qui est une période d'inertie. Le Ministère des Finances apprécie les changements de dispositif car cela lui permet de faire des économies budgétaires pendant un certain temps. Par ailleurs, il apparaît un effet de stérilisation des initiatives des opérateurs. Nous souhaitons que le gouvernement ait le souci d'une stratégie qui n'ait pas un effet coupeur au 1^{er} janvier et qu'une partie des dispositifs se poursuivent avec un effet sifflet dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions. Ce point est très important.

En outre, un certain nombre de produits sont des niches qu'il conviendrait de développer et ont fait la preuve de leur efficacité. Nous ne pensons pas qu'il y ait besoin d'un changement global, mais d'une nouvelle architecture dont l'ossature doit être améliorée.

Par exemple, nous ne souhaitons pas que le PSLA évolue. En effet, nous pensons que le PSLA est un bon produit avec l'effet immédiat de TVA à 5,5 % et d'exonération de TFPB.

Nous aurions aimé que le Grenelle allonge la période d'exonération de TFPB pour les constructions en BBC, au moins jusqu'en 2012. Nous pensons qu'il apparaît en France un produit de location/accession, ou d'accession progressive. Pour les coopératives Hlm, ce dispositif garantit la sécurisation, le suivi des familles, ainsi qu'une adaptation du produit à leur capacité. Nous discutons avec la Caisse des Dépôts et Consignations du fait que le taux de l'accession soit identique à celui de la procédure de location. Nous ne ruinerions pas la Caisse des Dépôts avec une telle proposition, même en doublant le PSLA.

Le dispositif ANRU fonctionne également très bien. Nous avons de plus en plus d'accession sociale en ANRU. La diversité sociologique de l'ANRU est très importante. La construction d'un gradient social pour la promotion sociale de familles issues de ces quartiers, qui deviennent des références dans le quartier du fait de leur promotion sociale, est un élément de diversification. Nous observons souvent dans l'accession par le biais de l'ANRU des catégories modestes bien intégrées ou des catégories de ces quartiers qui ont pu s'installer. En effet, il fonctionne dans notre République des mécanismes de promotion sociale qui permettent aux familles de s'installer là où elles ont toujours vécu.

Où les efforts doivent-ils être portés ? Comment redéployer l'action publique ? Tout d'abord, nous considérons que l'hémorragie de l'accession à la propriété est avant tout une hémorragie de l'action sociale. La chute libre des foyers modestes gagnant moins de trois SMIC par mois est la grande crise de l'accession à la propriété. Il y a de moins en moins d'accédants sociaux. Les pouvoirs publics doivent mettre à disposition des fonds publics pour permettre aux citoyens de renouer avec l'accession sociale à la propriété.

En outre, nous nous méfions des mesures trop généralisées, qui deviennent des avantages fiscaux banals qui finissent par permettre au foncier de capter la rente. Il convient de cibler les aides de telle manière qu'il n'y ait pas d'augmentation du foncier. Nous n'avons pas le temps d'évoquer le sujet relatif à l'invention des régulations. La TVA à 5,5 % doit être généralisée pour l'accession sociale sous plafond de ressource dans des territoires définis, selon des conditions environnementales rigoureuses.

Nous souhaitons que le gouvernement engage une procédure de mise en œuvre d'une TVA à 5,5 % encadrée qui permette la relance massive de l'accession sociale à la propriété.

La sécurisation des accédants est un sujet essentiel. Il convient d'apporter beaucoup de visibilité à ce dispositif. L'accession s'accompagne de risques considérables. Le risque de la consommation est aujourd'hui le plus élevé. Pour la première fois, nous mettons en place deux éléments de sécurisation, une fois sur le relogement, une autre sur le rachat. Nous nous situons au début de la crise économique. Nous étions en crise financière, nous sommes dans la crise économique, dont nul ne connaît la durée. Elle n'est pas insurmontable. La sinistralité n'est pas économique : c'est la question des divorces, de l'évolution de la structure familiale, etc. En l'absence d'exigence de sécurisation des opérateurs qui agissent auprès des familles modestes, des opérateurs feront du social à bon compte sans se sentir comptables des risques pris par certaines familles. La sécurisation Hlm sécurise les opérateurs, les coopératives, et non seulement la puissance publique.

Le second sujet majeur est la TVA à 5,5 % à caractère social. Le prêt à taux zéro a été mis en œuvre par mon successeur. C'est une bonne méthode pour financer l'accession à la propriété, mais il souffre d'un certain nombre de limites. La première concerne la localisation. Il convient de se demander s'il est légitime dans les zones reculées. En outre, il n'est pas suffisant pour solvabiliser un certain nombre de familles. Nous proposons un prêt à taux zéro dont la quantité est modulable en fonction de plafonds de prix et de ressources. La TVA à 5,5 % dans le social et le prêt à taux zéro modulable en fonction des revenus et des prix nous semblent la base.

Il apparaît un débat sur le prêt à taux zéro dans l'ancien. Les coopératives Hlm ont le sens de l'intérêt général ; nous n'imaginons donc pas que le PTZ soit réservé au neuf. Le Ministre a affirmé que le taux zéro en zone détendue dans le neuf les centres villes, à orienter les acquisitions en périphérie, contre le développement durable, en dévitalisant l'équilibre des centres, ce qui crée une situation négative en termes d'aménagement du territoire.

Notre message est qu'il est fondamental de reconquérir le parc vacant et de densifier les centres-villes en habitat, d'installer des familles et des enfants, et non seulement les personnes âgées et les jeunes seuls. Vous ne pourrez répondre tout ou rien. Nous suggérons que dans le locatif, les collègues font de l'acquisition/rénovation. Dans les centres-villes, une partie de l'habitat fait qu'une partie du parc ne s'adaptera pas à la situation actuelle des familles. Il faut le réaménager dans un esprit qualitatif. Il n'est pas absurde d'associer l'architecture contemporaine avec les centres anciens. Nous vous proposons un changement de culture, consistant à réfléchir à la manière de calibrer un outil d'accession pour atteindre les seuils sociaux.

Il y a quelques années, le centre-ville de Belfort était horrible, alors qu'il a été reconquis par les bobos de cette ville dont je suis originaire. Le prêt à taux zéro doit être encadré pour prendre en compte les revenus.

Le troisième sujet est le Pass foncier. Ce produit semblait en voie de disparition du côté du financement du 1 %. Nous suggérons une piste dans l'éventualité où le Pass foncier ne pouvait être maintenu en l'état, en créant un Pass foncier bancaire. Aujourd'hui, c'est le 1 % qui paie l'amélioration du PTZ par le foncier différé. La Société Générale vient d'annoncer 1 milliard d'euros de bénéfices en 2010. Dans bien des rangs de l'assemblée, ces profits bancaires très élevés au cours d'une période économique difficile suscitent une réflexion sur le bon usage de cet argent, ainsi que le juste prélèvement qui pourrait être fait. Nous proposons un prélèvement actif du bénéfice des banques en leur demandant de prendre en charge tant de Pass foncier afin de maintenir ce mécanisme.

Un certain nombre d'opérations sont en attente avec des ménages solvables, et non seulement dans des zones détendues où il n'y aurait plus de Pass fonciers. Les organismes collecteurs gardent éventuellement le pass foncier pour les opérateurs dont ils sont proches, ou ils n'ont plus l'argent pour le faire. Dans les deux cas de figure, nous voulons être certains que les 30 000 Pass fonciers seront engagés, et qu'un certain nombre d'engagements pris pourraient être tenus.

Enfin, comment répondre au désir d'accession à la propriété des locataires Hlm ? Nous ne reprendrons pas le débat sur la vente du patrimoine Hlm. Au sein de la famille des Hlm, nous n'avons pas tous la même vision de l'intérêt de la vente du locatif. Nous jugeons fondamental de permettre la mobilité des locataires du parc pour accéder dans le neuf. Il y a besoin de beaucoup de locatif dans notre pays. Comment aider la sortie du parc pour aller dans le neuf ? Nous pouvons vous soumettre un certain nombre d'idées :

- Accompagner l'épargne d'un certain nombre de locataires avec une aide bonifiée avec une certaine épargne, en indiquant à un certain nombre que l'épargne engagée serait bonifiée par une prime ou un taux amélioré ;
- Commencer à épargner pour être certain d'atteindre le seuil de remboursement des prêts ;
- Une partie des surloyers versés par certaines familles pourraient être partiellement capitalisés pour être transformés en une prime de sortie vers l'accession ;
- En vendant dans le logement social aux locataires en dessous du prix du marché, ne serait-il pas illégitime d'offrir une prime du même ordre pour un locataire présent depuis longtemps dans le parc, et qui souhaiterait passer à l'accession dans le neuf ?

En conclusion, nous jugeons fondamental d'offrir un produit spécifique pour accompagner les locataires Hlm qui voudraient accéder au neuf. La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Hlm souhaite accompagner l'effort du parcours résidentiel dans cet esprit.

Monsieur le Ministre, permettez-nous de nous excuser d'abuser de votre temps. Ce sujet est extrêmement important. Nous n'avons jamais opposé le locatif à l'accession. Nous avons fondamentalement besoin d'un équilibre entre locatif social et accession sociale à la propriété. Nous ne pensons pas qu'il faut négliger l'accession, ou que tout le monde peut devenir propriétaire. En revanche, nous considérons que la grande question est le logement abordable pour les foyers

modestes ou divorcés. Cette réalité de la France d'aujourd'hui suppose de relancer massivement l'accession sociale à la propriété.

Benoist Apparu

Je vous remercie pour cette force de proposition très positive, qui par ailleurs est peu éloignée de notre point de vue. Il convient de cesser d'opposer dans notre pays les uns aux autres. Il faut développer l'accession sociale à la propriété, le parc locatif social, et travailler pour offrir différentes réponses à la diversité des demandes de nos compatriotes.



Je ne pourrai répondre à toutes vos questions car nous nous situons actuellement dans une phase de concertation. Nous avons récemment échangé sur ce sujet. Pendant un mois, nous allons rencontrer l'ensemble des partenaires de l'accession à la propriété pour étudier quels sont les produits les plus efficaces pour répondre à un certain nombre de questions.

La problématique majeure du marché immobilier consiste à rappeler qu'au cours des quinze dernières années, les coûts de l'immobilier ont été multipliés en moyenne par 2,5 en France. Les distorsions territoriales sont considérables. Au cours de la même période, les salaires ont été multipliés par 1,6, ce qui a désolabilisé une série de Français, notamment les familles modestes et le début des classes moyennes autour de trois SMIC.

D'après l'indice 1995, la courbe d'augmentation de l'immobilier ne cesse de s'écarter de la solvabilisation du prêt à taux zéro, ce qui a désolabilisé une grande partie de la population.

En outre, l'augmentation du coût de la construction et la remontée des taux d'intérêt désolabiliseront de nombreux ménages. Nous avons connu un effet bénéfique lié la baisse des taux d'intérêt depuis quatre à cinq ans. Comment élaborer un produit qui resolvable les classes moyennes et modestes ?

Je rappelle que je suis favorable à la TVA sociale. Dans l'immobilier, la notion de classe moyenne ne signifie rien. Une famille de trois SMIC peut devenir propriétaire à Châlons-en-Champagne, mais non à Paris. Le produit qui sera élaboré devra prendre cet élément en considération. Le PTZ diffère selon qu'il s'applique aux zones A, B et C. Il solvabilise en zones C et B2, mais non en zones A et B1. Cette question fondamentale devra être posée. Il faudra accepter d'être inégalitaire dans le produit pour être équitable vis-à-vis de la population.

Il convient de se demander si la situation est identique entre les primo et second accédants. Nous pouvons estimer que les secondo-accédants disposeront d'un capital plus important en revendant leur bien de primo accession. Faut-il ou non un prêt à taux zéro, ou élaborer une base universelle ? Convient-il de différencier le neuf de l'ancien ? Nous pouvons légitimement nous demander comment dans les zones très tendues (Ile-de-France, PACA, Rhône-Alpes), nous avons besoin d'une offre de logement nouvelle, c'est-à-dire d'encourager la production. Dans ces zones, il est logique de soutenir le neuf. En revanche, dans des zones moins tendues, détendues, il convient d'encourager plutôt l'ancien.

La Présidente a évoqué comment améliorer les centres anciens. Nous avons lancé le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), qui poursuit clairement cet

objectif. Nous avons constaté une dégradation de l'habitat et des taux de vacance considérables dans de nombreux centres anciens. Il conviendra de se demander comment accompagner les habitants. Il convient d'élaborer le produit le plus efficace au moindre coût. L'accession à la propriété représente une dépense de 7 milliards d'euros par an.

L'ensemble des produits existants ne sont pas tous très efficaces. Nous pouvons faire beaucoup mieux avec moins d'argent, élaborer un produit beaucoup plus efficace qui resolvabilisera les classes moyennes avec moins d'argent, en créant un vrai dispositif de sécurité. Nous devons nous poser cette question avec les partenaires sociaux.

La sécurité existe déjà partiellement. Si l'augmentation de sinistres est très faible, c'est que la prime à l'accession sécurise celui qui souffre d'une chute de revenu. Il convient d'étudier comment sécuriser ce dispositif, et plus largement une réforme globale de l'accession à la propriété. Enfin, il convient de bien veiller à ne pas déresponsabiliser ceux qui vendront ce produit.

Je ne répondrai pas à la question de la Présidente concernant le Pass Foncier car ce sujet sera débattu au cours des prochaines semaines avec les partenaires sociaux. Nous atteindrons le seuil des 30 000 Pass fonciers. Après un début difficile au cours des premiers mois de 2009, ce dispositif fonctionne désormais très bien.

En ce qui concerne les sorties de Hlm, la proposition de la Fédération est réellement positive. Il n'y a pas d'opposition entre la vente à n'importe quelle condition et la vente de principe. Il faut privilégier les sorties en dehors du parc, au même titre que l'accession au parc actuel. En effet, la sortie en dehors du parc offre globalement un ensemble de bénéfices pour les locataires et futurs accédants.

Enfin, je note que c'est la première fois que je ne me fais pas siffler en citant le mot vente devant le mouvement Hlm. J'y vois une forme de progrès. Je vous en remercie. Je partage le point de vue de Madame la Présidente consistant la volonté de ne pas opposer les publics : nous avons besoin de locataires, d'accédants, de parcours résidentiels. Cette mobilité permettra de résoudre la crise du logement. Merci à tous.



Crédits photos : Antoine Doyen