

Assemblée générale – 12 mai 2011

Allocutions officielles



Marie-Noëlle LIENEMANN
Présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM

Monsieur le Ministre, je vous remercie pour votre présence fidèle dans nos assemblées générales. Même si nos échanges sont parfois vifs, ils sont empreints du plus grand respect.

Nos coopératives vivent actuellement des années fastes mais nous n'oublions pas qu'autour de nous, nos concitoyens peuvent connaître des difficultés sociales de plus en plus importantes. En 2010, nous avons réussi à construire beaucoup plus que par le passé. Nous avons augmenté nos mises en chantier de 13 % et nous atteignons 7 000 logements. Il faut donc avoir l'honnêteté de constater que le plan de relance a fonctionné dans notre secteur. C'est bien la preuve que quand les outils sont efficaces, les résultats sont réels. Il est par ailleurs rassurant de voir que nous pouvons faire plus et mieux lorsque nous sommes accompagnés.

Dans nos coopératives, l'accession réellement sociale est au rendez-vous. 79 % de nos accédants ont un revenu inférieur au PLS, 19 % proviennent du parc HLM. Par ailleurs, 90 % de nos coopératives proposent une sécurisation HLM. Je tiens ensuite à rappeler que nous menons de plus en plus d'opérations en zone de renouvellement urbain. Lors de notre dernière assemblée générale, nous avons en effet insisté sur l'idée d'amener nos coopératives à être proactives pour réussir l'accession en zone ANRU. Nous avons réussi à augmenter de 50 % ces mises en chantier pour un total de 750 logements en zone ANRU.

Nous avons ensuite progressé en matière de performance environnementale. Nous savons toutefois que les efforts doivent être poursuivis pour atteindre les objectifs du Grenelle. En 2010, deux tiers des logements mis en chantier présentaient une performance supérieure à la réglementation. Les opérations remarquables présentées ce jour montrent que des réussites environnementales sont possibles mais que le sujet reste complexe.

La Fédération compte aujourd'hui 105 coopératives hyperactives contre soixante il y a moins de dix ans. Nous sommes donc montés en puissance. Pour poursuivre l'effort, un certain nombre de coopératives vont repartir en activité cette année. Je précise que dans certains cas, il est préférable de créer de nouvelles coopératives et de fermer celles qui sont dans l'incapacité de rebondir.

Nous avons enfin obtenu la création d'une convention d'utilité sociale accession. Nous y tenons car elle a valeur de mandatement pour les opérateurs au regard des lois européennes. L'Europe veille à ce que soient des opérateurs mandatés qui bénéficient des aides publiques, à proportion de la réalité de la mise en œuvre d'un mandatement. Cette convention est donc une mesure de protection.

Au-delà de ces éléments de contexte, j'aimerais vous faire part, Monsieur le Ministre, de nos inquiétudes car nous vivons dans des périodes extrêmement chahutées d'un point de vue économique et social. Permettez-moi d'abord de concentrer mes réactions sur des sujets tout à fait d'actualité pour les coopératives. Si nos résultats sont bons, nous sommes obligés de constater que les outils qui ont permis ces résultats – le doublement du PTZ, le Pass foncier – ont disparu. On nous a expliqué que le PTZ+ était lui aussi de nature à favoriser l'accession à la propriété des populations les plus modestes. Nous considérons que ce n'est pas le cas.

J'aimerais appuyer ma démonstration sur les données issues du Ministère. Vous nous dites que le dispositif aide davantage les ménages modestes puisque les tranches 9 et 10 représentent 37,6 % des bénéficiaires du PTZ+ mais 11,5 % de l'aide globale attribuée. A l'inverse, vous dites que les ménages classés dans les tranches 1 à 3 représentant 20 % des effectifs mais 37,8 % de l'aide globale. Vous savez que pour un certain nombre de nos concitoyens, il est illégitime d'aider des catégories sociales qui gagnent entre 5 et 6 000 euros par mois. Je ne veux pas revenir sur cette

question politique mais ce qui m'alerte véritablement, c'est que vous ayez contingenté le PTZ. Nous pouvons donc non seulement nous demander si l'argent public est mieux placé à tel endroit ou à tel autre mais aussi s'il est légitime que l'enveloppe attribuée aux catégories supérieures ne puisse pas aller vers les autres catégories.

Si le système marchait bien pour les catégories populaires, le sujet ne serait pas si douloureux. La réalité est que nos coopératives ont beaucoup de mal à boucler les opérations d'accession avec le PTZ+. Nous pouvons ainsi débattre de la zone C. Dans certaines villes intermédiaires, il serait opportun que nous puissions construire du neuf en accession au bénéfice de ménages modestes. De notre point de vue, la question du PTZ+ doit être revue, au moins pour les catégories 1 à 3. Notre première priorité est que l'argent prévu pour les catégories 9 et 10 soit reventilé sur les catégories 1 à 3. Nous pensons ensuite qu'au vu du nombre d'accédants très sociaux, il ne serait pas scandaleux de reprendre l'idée du doublement du PTZ. Il faudrait bien sûr que ces accessions soient sécurisées. Aujourd'hui, peu d'opérateurs peuvent garantir dans la longue durée une véritable sécurisation des couches populaires qui accèdent à la propriété. Nous sommes prêts à travailler sur les conditions de cette sécurisation pour la renforcer.

J'aimerais aussi aborder la question du différé du prêt. Il était jusqu'à présent total pour la catégorie 1 mais il n'est plus que partiel, avec un impact désolvabilisateur pour cette catégorie. Il faudrait donc prendre des mesures pour bien solvabiliser les catégories les plus sociales. J'aimerais Monsieur le Ministre que nous puissions faire le point sur cette question avec vos services et avec d'autres acteurs.

Nous sommes ensuite tous préoccupés par la flambée des prix dans les secteurs tendus. Nous pensons donc que le PTZ devrait être donné sous garantie de plafond de prix. Travailler sur les formes de la régulation des prix est indispensable même si cela occasionnera des débats entre les différents courants politiques. En Allemagne, les caisses d'épargne ne financent des prêts que sous plafond de prix. Je crois réellement que pour le PTZ, nous avons intérêt à mettre en place une telle politique. Cette décision supposerait de connaître la réalité des marchés locaux. La puissance publique doit être en situation de nous en donner une vision beaucoup plus claire. En effet, la capacité à obtenir une accession abordable n'est pas la même suivant les territoires.

Le deuxième grand sujet que je souhaite aborder est celui du PSLA. Pour crédibiliser cet outil, nous devons être certains qu'il est garanti dans la durée. Vous savez que le changement de méthode technique a déstabilisé les opérations. Nous vous demandons d'accélérer auprès de vos services le déblocage de ces opérations, voire même d'obtenir une prolongation en fin d'année afin que les opérations qui ont pris du retard puissent être menées à bien. Le PSLA est pour nous un sujet majeur car c'est le seul dispositif qui bénéficie d'une TVA à 5,5 %, cette TVA réduite permettant de solvabiliser l'accession sociale à la propriété.

Comment avancer sur ce sujet ? Nous avons toujours dit que la ressource du livret A devait devenir une ressource à taux fixe. D'après la Caisse des Dépôts, rien ne s'oppose à ce changement. Nous avons besoin, Monsieur le Ministre, d'un arbitrage de votre part pour que la mobilisation du livret A, la mise en place d'un taux fixe et le passage facile du prêt PSLA au prêt acquéreur puissent être organisés dans un cadre stable et durable.

L'an dernier, nous étions assez optimistes au moment du débat sur la loi Warsmann. Nous espérions qu'elle permettrait de résoudre un certain nombre de problèmes, notamment sur le risque pénal. Force est de constater que si des simplifications techniques ont eu lieu, la sécurisation pénale n'a pas tout à fait été acquise.

Nous considérons ensuite qu'il est nécessaire d'inventer de nouveaux produits d'accession sociale à la propriété. En tant que Ministre du Logement, vous devez être étonné de voir à la télévision qu'on fait appel à la charité médiatique et publique pour compenser des carences manifestes d'opérateurs privés d'accession à la propriété. Je sais que le problème est marginal et que la plupart des promoteurs sont très sérieux dans leur travail. Cependant, s'agissant des personnes qui ont besoin d'une sécurisation renforcée, nous souhaitons que la nature de cette sécurisation soit consolidée et que nos coopératives puissent vous proposer un produit d'accession coopérative sécurisée avec TVA à 5,5 %. Un tel produit constituerait non pas une niche fiscale mais une niche de promotion sociale pour des catégories qui ont beaucoup de mal à accéder à la propriété. Nous sommes aussi très

sensibles à soutenir les formes innovantes d'habitat. Vous savez que l'habitat coopératif attend un statut, en particulier l'accession progressive qui doit selon nous être soutenue dans le monde contemporain.

Une autre de nos préoccupations est la poursuite de l'ANRU. Toutes les études montrent que le meilleur outil de la diversification en zone ANRU est l'accession sociale. Pour poursuivre l'effort, il faudrait que les fameuses primes de 10 000 euros puissent être mobilisées. A l'heure actuelle, ces primes sont reventilées dans les conventions négociées avec les élus locaux. Nous voudrions être sûrs que la TVA à 5,5 % restera applicable en zone ANRU et que nous pourrions bénéficier des primes de 10 000 euros. J'aimerais également que les coopératives soient beaucoup plus actives pour offrir aux locataires HLM des opportunités d'accession dans le neuf. 20 % de nos coopérateurs viennent de la location HLM. Nous pensons que la marge de développement est très importante. Je tiens d'ailleurs à remercier le président de la fédération des USH d'avoir accepté que nos deux fédérations travaillent ensemble pour informer, sensibiliser et accompagner les locataires HLM qui voudraient développer un parcours d'accession à la propriété. Nous nous fixons l'objectif de doubler en deux ans le nombre de locataires HLM accompagnés dans cette démarche. Peut-être pourrions-nous envisager, Monsieur le Ministre, le fameux plan épargne logement locataire HLM dont j'avais eu l'occasion de vous parler. Nous voudrions en fait que les locataires HLM pouvant mettre de l'argent de côté puissent bénéficier d'une bonification de leur épargne au moment de l'achat.

Le dernier point que je souhaite aborder est celui des copropriétés dégradées. La coopérative Coprocoop travaille beaucoup sur cette problématique. Nous avons aussi une activité de syndic sur ces copropriétés. Nous souhaitons développer et professionnaliser cette activité. Nous sommes aussi convaincus que les outils actuels ne sont pas suffisants pour résorber dans un délai rapide les copropriétés dégradées de grande taille qui mettent en péril certains projets ANRU. Seriez-vous d'accord Monsieur le Ministre pour que nous réfléchissions à des outils nouveaux pour prendre en charge la transition entre l'état actuel des copropriétés et un devenir plus tolérable ?

Si nous avons des projets, nous avons aussi des inquiétudes. Certaines ne dépendent pas du gouvernement – en particulier celles liées à la conjoncture – mais gouverner c'est prévoir. Or, nous voyons dans notre pays les taux d'intérêt monter relativement vite. D'après ce que disent les économistes, le mouvement va se poursuivre. Si nous ne mettons pas en place une stratégie collective pour savoir comment les outils actuels seront ou non adaptés à l'effet d'augmentation des taux, nous risquons d'être pris au dépourvu. Je ne voudrais pas que, découvrant que le PTZ coûte de plus en plus cher, les pouvoirs publics réduisent de nouveau le dispositif.

Un autre élément qui nous alerte beaucoup est la nature du revenu des ménages. De plus en plus de ménages se trouvent au-dessous du niveau de flottaison et sont extrêmement fragiles. L'augmentation des coûts de construction est également problématique. Il faut donc poursuivre l'effort de rationalisation des pratiques en termes de basse consommation, de maisons passives ou de technologies innovantes afin que les coûts de construction n'augmentent pas trop. Cette conjoncture très fragile nous conduit à répéter notre message sur l'importance de se saisir du dossier de l'accession très sociale.

Notre seconde grande inquiétude concerne la place que les pouvoirs publics réservent au mouvement HLM. Si nous sommes très heureux de notre niveau de production, nous observons tout de même que le mouvement HLM doit vivre cette année une ponction financière injustifiée qui paralyse son action. Est-ce bien raisonnable de supprimer 240 millions d'euros au mouvement HLM ? Est-ce aussi bien raisonnable de continuer le plan Scellier alors que le plan de relance est terminé ? Vous nous avez expliqué que le doublement du PTZ et le Pass Foncier s'inscrivaient dans le plan de relance et ne pouvaient pas durer éternellement. Pourquoi le Scellier se poursuit-il ? Nous avons besoin que le mouvement HLM soit soutenu par les pouvoirs publics.

2012 sera l'Année internationale des coopératives. J'aimerais qu'à cette occasion nous puissions travailler avec vos services à l'accession sociale coopérative sécurisée dans notre pays. Mais nous n'alerterons pas seulement les pouvoirs publics sur cette question. Nous savons en effet que les élus y sont sensibles. Nous voudrions aussi alerter nos amis de l'économie sociale et solidaire. Nous les inviterons au mois de novembre à un grand colloque sur la manière dont l'économie sociale et solidaire s'engage pour le logement, notamment dans ses dimensions sociales. En effet, nous considérons que le droit au logement pour tous, le parcours résidentiel pour les citoyens, la mixité

sociale dans la ville, la résorption des risques de ghettoïsation et la capacité d'offrir à nos enfants des lieux de vie qui leur permettent de s'épanouir supposent un pacte républicain pour le logement.

Le logement doit devenir une grande priorité nationale à laquelle nous consacrons des moyens financiers. Lors de l'élection présidentielle, notre fédération interpellera tous les candidats et toutes les forces démocratiques de ce pays pour que l'accession sociale retrouve un haut niveau complémentaire à la question du locatif social. Les Français nous disent clairement que les besoins de logements en France sont d'abord des besoins de logements sociaux et abordables. Nous devons y mettre toutes nos forces. Merci à tous ceux qui accompagnent les coopératives au quotidien : pouvoirs publics, collectivités locales, partenaires bancaires, associations. Nous œuvrons ensemble pour une grande œuvre : permettre à chacun d'être bien logé et de voir qu'un progrès est possible pour lui et pour ses enfants.