

# COLLOQUE



# LOGEMENT économie

SOCIALE **FRANCHIR** UNE NOUVELLE ÉTAPE

17 NOVEMBRE 2011

# L'ESSENTIEL DES DÉBATS



# En ouverture !

## Philippe DA COSTA

REPRÉSENTANT DE GÉRARD ANDRECK,  
PRÉSIDENT DE LA MACIF,  
PRÉSIDENT DU GEMA

Le thème du jour constitue en effet un point de rencontre majeur pour notre groupe, qui a la volonté de participer à la transformation de la société dans un sens plus solidaire. Porté par ses valeurs de partage, d'équité et de solidarité, le monde mutualiste place le lien social au cœur de ses préoccupations, jouant quotidiennement son rôle d'entreprise socialement responsable... Nos sociétaires jugent leurs conditions de vie plus complexes et incertaines que par le passé... Il en découle une attente d'accompagnement de la part des sociétaires et des adhérents mais aussi de la part des entreprises, en particulier au sein de l'économie sociale... La crise financière, économique, sociale et écologique met en évidence la nécessité de revoir le modèle actuel de développement, trop exclusivement fondé sur la maximisation des profits... Il est nécessaire de redonner une place au cœur de l'économie au principe de solidarité, à la régulation et au partage des fruits de l'activité, le tout au bénéfice de l'amélioration de la vie de nos concitoyens... À côté des logements sociaux classiques, des entreprises et des coopératives ont montré qu'il est aujourd'hui possible de repenser le logement social de qualité... L'enjeu est de donner la priorité à une économie qui a clairement pour finalité première de répondre à des besoins sociaux... L'histoire du champ de l'économie sociale et solidaire montre bien que nous avons été des défricheurs en investissant des pans d'activité qui désintéressaient le marché... À ce titre, le domaine de l'habitat constitue un terrain d'innovation majeur. Aller vers un habitat plus écologique, plus sain et créateur de lien social, passe par des incitations à la prévention... L'ambition de ce colloque est bien d'analyser les initiatives déjà prises par notre secteur et d'ouvrir des pistes d'action et d'intervention, de mieux cerner l'articulation entre économie sociale et solidaire et logement.

## Jean-François BERGER

PRÉSIDENT D'AMALLIA

Franchir c'est passer par-dessus un obstacle pour atteindre son but. Nous sommes réunis aujourd'hui pour chercher la voie qui nous fera franchir un cap dans le domaine du logement, l'une des préoccupations majeures des Français... Nous avons tenu à organiser cette journée ensemble pour de multiples raisons. La première est que nous sommes complémentaires. Les coopératives produisent chaque année une part significative des logements en accession à la propriété encadrée... La seconde raison est que nous sommes partenaires de longue date. Depuis quelques mois, Amallia apporte d'ailleurs un soutien financier et opérationnel à plusieurs coopératives Hlm. Je crois enfin que nous partageons une ambition commune pour l'avenir, celle de faire bouger les lignes pour ouvrir de nouvelles pistes d'actions en faveur du logement pour le plus grand nombre... En quelques années, notre mouvement s'est organisé, a évolué et a progressivement étoffé son offre pour répondre à de nouveaux besoins des ménages... Le Action Logement finance aujourd'hui plus de 40% de l'effort public national en faveur du logement. 11% sont pris en charge par Action Logement... Aujourd'hui, nous connaissons une situation jamais égalée et qui nous oblige à effectuer des coupes claires dans certaines aides ainsi que des arbitrages sur certaines populations de salariés alors que le contexte économique devrait nous inciter au contraire à élargir notre champ d'action... Chacun serait fondé à baisser les bras face au désengagement de l'État dans le financement du logement... Plutôt que renoncer, nous préférons agir pour rassembler nos forces et nos moyens et imaginer de nouvelles solutions logement pour nos concitoyens... il est essentiel de s'allier avec des acteurs dont nous partageons les valeurs et les objectifs...

## Marie-Noëlle LIENEMANN

PRÉSIDENTE DE LA FÉDÉRATION  
NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES  
D'HLM, SÉNATRICE DE PARIS

Dans ces moments particuliers, la crise sociale devient insupportable pour une partie de nos concitoyens. C'est donc tout notre mode de développement qui se trouve profondément interrogé et remis en cause... Dans cette crise, de nombreux observateurs constatent que l'économie sociale et solidaire a mieux résisté que toutes les autres formes d'économie... Que ce soit dans le domaine de la production, dans celui des services ou dans la réponse à la solidarité nationale, l'économie sociale a été au rendez-vous et a résisté... Chaque fois que la précarité, le chômage, les difficultés et la baisse du pouvoir d'achat apparaissent, la question du logement revient... La FNSCHLM se trouve à la croisée de deux familles, celle du logement social et celle de l'économie sociale... dans un contexte de crise et face à l'impasse dans laquelle se trouve le secteur du logement, il faut continuer à se mobiliser pour que les pouvoirs publics et la Nation mettent dans leurs choix économiques les moyens de garantir à nos concitoyens un logement digne... Historiquement, un des piliers de la politique du logement est lié à la solidarité des entreprises pour répondre aux besoins des salariés à travers le prélèvement du 1%. Ce pilier est aujourd'hui affaibli... La part du budget des Français consacrée au logement a énormément augmenté. Elle se situe en moyenne entre 25 et 27% mais est parfois bien supérieure... Nous estimons que nous ne pourrions pas régler les problèmes de logement sans inventer des formes nouvelles de mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'économie sociale... Quelle doit être la part de la puissance publique dans la garantie de ce risque ? Quelle doit ensuite être la part de l'Action Logement (ex 1% Logement) ou de l'économie sociale volontaire ?... L'investissement locatif institutionnel ou des formes nouvelles à inventer doivent permettre de trouver dans la chaîne du logement un complément à l'intervention du logement social traditionnel... Nous voyons par exemple émerger des coopératives d'habitants... Nous avons voulu cette première rencontre comme un échange sur les initiatives qui sont prises dans les territoires. Cet état des lieux permettra de préparer une nouvelle étape, d'examiner ce que nous pouvons faire pour montrer la grande réactivité et le sens de la responsabilité solidaire du mouvement mutualiste, coopératif et de l'économie sociale.

# Les entreprises de l'économie sociale et le logement.

**L'économie sociale représente entre 7% et 8% du PIB et emploie un salarié sur dix. Pour ceux-ci comme pour le reste de la population française, le logement est l'une des priorités majeures. Comment les entreprises de l'économie sociale abordent cette question ? Quelles réponses spécifiques à apporter ?**

En ouverture de cette table ronde, Jean René Poillot a présenté les résultats d'une enquête dont l'objectif est de savoir comment les entreprises de l'économie sociale appréhendent la question du logement.

Un questionnaire soumis aux salariés du monde de l'économie sociale et solidaire – qui travaillent notamment dans des associations, des mutuelles ou des coopératives – a permis de mettre en lumière que les publics naturellement visés par les problématiques de logement étaient les personnes en contrat précaire. Une autre source de préoccupation est le logement des familles monoparentales, des salariés jeunes et des salariés nouvellement embauchés. La vision que les entreprises ont du logement est donc très centrée sur la problématique sociale.

**Pour traiter de ces sujets, participaient à cette table ronde :**

**Jean-René POILLOT,**  
Directeur du développement,  
Amallia

**Martine DEROBERT,**  
Vice-présidente  
d'Aliance 1%  
Logement,  
assistante  
confédérale FO  
pour le secteur de  
l'économie sociale

**Jean-Philippe POULNOT,**  
Directeur général  
en charge des  
relations extérieures,  
Chèque Déjeuner

**Gérard DEYGAS,**  
Président de la SCP  
Hlm Logivelay

**Jacqueline ERROT**  
Vice-présidente  
d'Amallia animait  
les débats.

**La plus grande préoccupation de ces entreprises est de satisfaire la demande locative.**

Vient ensuite le souci de répondre à l'évolution familiale et professionnelle des salariés, notamment aux accidents de la vie, et celui d'accompagner l'accession à la propriété, principalement pour les catégories sociales les plus modestes.

La vision des entreprises sur la situation du logement est la même que celle du reste des Français. **Les entreprises identifient une situation de crise dans laquelle les salariés ont de plus en plus de mal à se loger** mais aussi dans laquelle un certain nombre de postes situés en zone tendue ne sont pas pourvus pour des raisons liées au logement. Les entreprises mettent également l'accent sur l'explosion de la dépense logement dans les budgets des ménages. Elles soulignent enfin que la question



du logement est peu prise en compte dans la vie de l'entreprise.

Les grandes thématiques ciblées dans le questionnaire étaient l'offre locative, les aides à la location, les prêts à l'accession à la propriété, la mobilité et enfin la question des salariés en difficulté. Il apparaît que les cinq sujets sont d'une égale importance pour les entreprises en termes de difficultés. Néanmoins, c'est sur le sujet des salariés en difficulté que les entreprises ont le sentiment d'apporter le moins de solutions. Les DRH estiment d'ailleurs que le nombre de ces salariés augmente de 10% chaque année.

Pour les entreprises, le Action Logement doit offrir des solutions en termes d'offre locative, de mobilité et d'appui aux salariés en difficulté. Au-delà de ce dispositif du 1%, 40% des entreprises interrogées ont affirmé être prêtes à envisager le versement d'une contribution volontaire, à condition que celle-ci corresponde non pas à une dépense sèche mais à un investissement. Le principe d'un investissement immobilier solidaire n'est donc pas du tout perçu par les entreprises comme incongru. À l'heure où la question du logement devient aussi centrale que celle de l'emploi, de la formation, de la santé ou de la prévoyance, il



devient urgent d'imaginer des outils collectifs permettant de satisfaire les besoins recensés. Or, au lieu de cela, l'État ne cesse de se désengager (comme en atteste la baisse régulière, depuis 2008, des investissements consentis en matière de construction sociale et de rénovation urbaine), entendant ainsi faire jouer aux entreprises de l'économie sociale un rôle de supplétif, dans un environnement concurrentiel fort, rendu particulièrement hostile par l'orientation actuelle des politiques publiques. Les ponctions opérées depuis 2008 sur la mutualité s'inscrivent dans la même logique que celles pratiquées envers le logement social. L'État met ainsi en danger l'équilibre financier de ces structures et réduit leur indépendance, leur pérennité mais aussi leurs choix et leur capacité d'action au détriment des salariés.

Élaboré en 1953 à l'initiative des partenaires sociaux, cet extraordinaire outil au service de la solidarité interprofessionnelle qu'est le Action Logement est également mis à mal dans le contexte actuel, suite aux prélèvements successifs opérés par l'État pour financer notamment les agences gouvernementales. Entre 2009 et 2011, quatre milliards d'euros ont ainsi été « détournés » de leur vocation première conduisant à une baisse plus que significative des services rendus aux salariés. Pour la période 2012-2014, alors que le problème de l'accès au logement devient de plus en plus le marqueur des inégalités sociales et que les besoins sont évalués à hauteur de 900 000 logements sociaux, le gouvernement impose aux organismes gestionnaires du 1% une nouvelle ponction de 3,5 milliards d'euros. Cette ponction menace très clairement la construction de 70 000 logements sociaux dans toute la France et place lesdits organismes dans l'impossibilité de tenir les engagements pris par les par-

tenaires sociaux, notamment celui de réaliser 45 000 logements pour les jeunes sur trois ans. Il n'est plus possible de laisser l'État détourner les ressources du 1% qui constitue un investissement privé des entreprises et des salariés pour le logement social de ces derniers. La rigueur n'autorise pas l'État à accroître l'insécurité sociale des travailleurs. Aussi, au-delà du recours qui a été introduit devant le tribunal administratif pour faire reconnaître l'illégalité des transferts opérés par l'État et obtenir le reversement des sommes prélevées depuis 2009, il semble indispensable de revenir à une véritable contractualisation permettant de remobiliser les moyens financiers de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC) au profit des salariés. **La contribution du 1% aux politiques publiques ne peut se concevoir qu'en complément d'une véritable politique publique du logement** et non en substitution de celle-ci.

Enfin, dans un contexte où la démonstration du lien entre logement et emploi n'est plus à faire, le logement des jeunes, d'une part, des familles monoparentales, d'autre part, se pose avec une acuité toute particulière, ce qui a d'ailleurs conduit les partenaires sociaux à concevoir un accord national interprofessionnel sur le logement des jeunes. À cet égard, des solutions innovantes – dont il ne faut pas espérer que l'État prenne l'initiative – telles que la mise en place de « familistères » ou la promotion de logements intergénérationnels pourraient résoudre certaines situations. Il conviendrait également de remédier au désengagement total de l'État sur la question du logement étudiant, au nom des valeurs fondamentales que sont le respect et la solidarité.



# Investir pour le logement.

**Dans un contexte de crise durable du logement et de désengagement financier de l'état, quel peut-être le rôle des acteurs de l'économie sociale dans l'offre de production de logements, en particulier dans le secteur intermédiaire ?**

**Pour traiter de ces sujets, participaient à cette table ronde :**

**Marc BERTRAND,**  
Directeur  
d'UFG REM

**Christophe ZELLER,**  
PDG de ViaGeo

**Jean-René POILLOT,**  
Directeur  
du développement,  
Amallia

**Marie-Christine  
CAFFET,**

Crédit Mutuel,  
animait la table  
ronde.

*Elle entama les  
débat par cette  
courte introduction :*

*Avant de donner  
la parole aux  
intervenants,  
j'aimerais vous  
expliquer la raison  
de leur présence et  
recadrer le débat.*

*Il nous a semblé  
que sur un tel  
sujet, il ne fallait  
pas uniquement  
raisonner en termes  
de réglementation  
ou de contraintes  
mais plutôt échanger  
sur des innovations.*

*Le groupe Crédit  
Mutuel a la chance  
d'intégrer une  
filiale de gestion  
d'actifs. Je précise  
qu'UFG est une  
filiale capitaliste sous  
contrôle mutualiste.*

*Je crois d'ailleurs  
beaucoup en la  
complémentarité  
entre économie  
sociale et économie  
de marché. Nos  
filiales capitalistes  
nous permettent  
d'être compétitifs et  
nous apportent leur  
expérience sur les  
marchés.*



À n'en pas douter, le retrait de l'État sur les aides au logement va de pair avec un retrait brutal des aides à la défiscalisation apportées ces dernières années aux particuliers pour soutenir l'investissement locatif dans le neuf. Les aides de l'État apportées aux particuliers pour que ces derniers se substituent aux personnes morales dans le développement du parc locatif intermédiaire ont en effet été à présent abandonnées, ne serait-ce que pour des raisons d'impécuniosité de l'État. La question est par conséquent de savoir qui dans le monde des investisseurs et des personnes morales peut prendre le relais des particuliers pour aboutir à une offre de logements intermédiaires pour les classes moyennes et modestes qui ne sont pas éligibles au parc social existant.

Il y a 15 ans, les investisseurs se sont en grande partie retirés du marché. La raison de fond était que l'investissement dans l'immobilier résidentiel était loin d'offrir à l'époque le rendement du moindre placement financier à long terme. Il conviendrait par conséquent de mettre en œuvre un certain nombre de mesures, au besoin coercitives, pour faire revenir sur ce

marché les institutionnels et les personnes morales. On pourrait également envisager de modifier certains paramètres de réglementation pour que l'investissement dans le logement soit considéré comme plus sécurisant en matière de fonds propres par exemple. Une troisième piste consisterait à imaginer de nouveaux montages pour renouveler l'attractivité du marché.

À cet égard, sans doute convient-il de citer ce plan d'épargne populaire en immobilier collectif, mis au point en partenariat avec des acteurs importants du monde des bailleurs sociaux et des collecteurs, faute d'avoir reçu l'aval des pouvoirs publics. La réflexion menée sur ce produit vise à dépasser les limites du marché. La première de ces limites tient à la durée. L'horizon d'investissement d'un particulier est en effet de cinq, dix ou quinze ans. Une autre limite tient au volume des opérations qui dépasse rarement 500 millions d'euros.

Pour dépasser ces limites, des opérations en démembrement de propriété ont été envisagées. Un démembrement consiste à séparer l'usufruit de la nue-propriété. Un opérateur - a priori un bailleur social - achète l'usufruit pour



y loger des personnes. Parallèlement, la nue-propriété est détenue par des personnes physiques. Ces personnes achètent généralement un petit nombre de lots et ne veulent pas investir sur une durée trop longue. Pour améliorer le fonctionnement de ces démembrements, il a en outre fallu envisager de substituer aux personnes physiques une entreprise, un assureur ou un mutualiste qui pourrait être intéressé par une durée d'investissement beaucoup plus longue.

Aujourd'hui, un certain nombre d'investisseurs qui avaient quitté le monde du logement pour investir dans des actions, des obligations ou de l'immobilier d'entreprise peuvent se poser la question de réinvestir dans le secteur du logement. À cet égard, ViaGeo a su faire montre d'innovation, en mettant au point un véhicule sous forme d'une SCI qui détient de la nue-propriété d'immeubles dont l'usufruit est détenu par des organismes de logement social et qui respecte des normes d'investissement socialement responsable (ISR).

Au-delà des débats que suscite la question du démembrement de propriété dans le monde du logement social, cet outil semble financièrement et juridiquement solide en même temps qu'il peut être mis en œuvre de manière simple et rapide. Une telle proposition ne peut constituer, toutefois, une alternative au financement du logement social traditionnel, mais doit être appréhendée comme un complément et une opportunité de croiser le monde de l'économie sociale et celui des bailleurs sociaux.

Filiale capitaliste d'un groupe mutualiste, l'UFG – qui peut se prévaloir d'une clientèle de particuliers et d'institutionnels – constate la sous-représentation, en France, de l'immobilier résidentiel dans le patrimoine des institutionnels. Cette sous-représentation n'est toutefois pas historique et fait suite à un désengagement des banques et des assurances ces vingt dernières années. Les actifs résidentiels offraient en effet un rendement modeste et pouvaient – sous l'effet d'un fort besoin de logements et de taux d'intérêt bas – être revendus à des prix très élevés.

À l'heure actuelle, les institutionnels ont du mal à revenir dans le secteur du logement. Dans le logement purement social d'une part, il est difficile de trouver un modèle économique qui permette de faire revenir les institutionnels. Dans le logement libre d'autre part, le grand oublié est le logement intermédiaire. Les classes intermédiaires voudraient acheter un logement mais leur pouvoir d'achat est en berne. Elles sont également victimes de la difficulté à trouver des financements et du niveau élevé des prix. La primo-acquisition devient malheureusement un rêve chimérique pour un grand nombre de ménages. Le premier enjeu est donc de faire revenir les particuliers sur le secteur du résidentiel locatif, grâce à des solutions de démembrement par exemple.

S'agissant des institutionnels, **l'enjeu essentiel est d'améliorer le rendement des investissements réalisés dans le secteur immobilier.**

Partant de là, si les pouvoirs publics introduisaient une garantie à l'échéance, le logement pourrait se rapprocher du modèle de l'obligation, diminuant ainsi l'exigence de rentabilité. Une seconde solution consisterait à diminuer légèrement le prix de revient pour les institutionnels, par exemple en étendant le champ de la TVA réduite à ces investissements. Un autre enjeu essentiel est d'offrir aux institutionnels une visibilité sur la sortie d'investissement. Si toutes ces solutions peuvent se révéler efficaces pour résoudre certaines situations,

**il faut à tout prix éviter de mettre au point des mécanismes s'apparentant aux subprimes,**

lesquels produiraient nécessairement des effets négatifs, en prenant des paris sur des niveaux de taux d'intérêt et sur des prix de l'immobilier qui ne tiendront pas sur la durée. Il conviendrait en outre d'opérer une distinction nette entre le logement social et le logement intermédiaire. Avoir la tentation d'inventer des systèmes de financement du logement social qui donneraient à croire qu'il est possible de réaliser du logement social sans une implication des pouvoirs publics pourrait en effet constituer une illusion redoutable.

Enfin, une solution pourrait consister à exiger des institutionnels que dès lors qu'ils investissent X dans l'immobilier commercial, ils investissent aussi Y dans l'immobilier résidentiel, dans un souci de mutualisation et d'apaisement.

# Le risque logement.

**Accéder à un logement, en locatif comme en accession et s'y maintenir lors d'aléas personnels et professionnels est de plus en plus difficile. Comment l'économie sociale aborde cette question ? Peut-il y avoir une approche spécifique, notamment de la part des mutuelles d'assurances ?**



**Pour traiter de ces sujets, participaient à cette table ronde :**

**Bruno CHEVALLEREAU,**  
Macif

**Anne VAUVRAY,**  
CAPS - coopérative d'Hlm

**Lucie CAHN,**  
Directrice de l'Apagil

*La table ronde était animée par*  
**Jean-Luc BERHO,**  
Apagil.

Mise en place depuis près de cinq ans par les partenaires sociaux, la garantie des risques locatifs (GRL) vise à **faciliter l'accès au logement du plus grand nombre**, et en particulier de publics exclus du parc privé du fait de leur situation sociale, familiale ou économique.

Ces publics sont principalement des salariés à revenus modestes ou en situation de précarité. La GRL – pour laquelle une enveloppe de 165 millions d'euros par an pendant trois ans a récemment été sanctuarisée – a ainsi vocation à permettre à ces candidats locataires d'entrer dans un logement, tout en sécurisant les revenus locatifs du bailleur.

Techniquement, c'est un contrat d'assurance privé qui offre à tout bailleur qui accepte de loger un candidat locataire ne répondant pas aux critères usuels de solvabilité la garantie de ses revenus locatifs. Il est en effet certain que les critères usuels de solvabilité ne peuvent pas toujours être respectés par les candidats eu égard à l'évolution des loyers dans le secteur privé et au fait que plus de 80% des embauches reposent aujourd'hui sur un contrat précaire.

Depuis deux ans, la GRL a permis de faire entrer dans un logement 250 000 candidats locataires, dont deux tiers de personnes en situation précaire. Ces candidats n'auraient probablement pas pu accéder à un logement sans GRL. Ces résultats montrent donc que ce

dispositif atteint sa cible, étant entendu que les contrats souscrits sont majoritairement localisés en Ile-de-France mais aussi sur l'arc atlantique et dans le bassin méditerranéen, qui correspondent à des zones géographiques créatrices d'emplois. Néanmoins, si la cible de ce dispositif a été parfaitement identifiée et est aujourd'hui servie, le modèle économique de celui-ci est en revanche en péril car les assureurs rechignent à y entrer.

L'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) a mis en place un produit unique qui couvre tous les locataires dont le taux d'effort est compris entre 0 et 50%, quelle que soit leur situation professionnelle. Le mécanisme de compensation financière s'adresse quant à lui uniquement aux publics les plus fragiles.

La vocation du contrat socle était de permettre une mutualisation des publics en son sein, la distribution s'adressant tant aux publics compensables qu'aux autres locataires. Or, depuis deux ans, la distribution du contrat GRL par les assureurs qui ont adhéré au dispositif concerne surtout les candidats les plus fragiles. Pour les publics les moins fragiles, les assureurs proposent en effet d'autres contrats de garantie loyers impayés (GLI). Les assureurs entrés dans le dispositif GRL sont donc confrontés à un déséquilibre économique puisqu'ils ne gèrent que les mauvais risques, alors que l'objectif initial d'un tel dispositif consistait à mutualiser les risques et à permettre à un bailleur de s'assurer dans de bonnes conditions et à des taux raisonnables.

Bien que n'ayant pas adhéré au dispositif GRL, la Macif exerce une responsabilité sociale depuis sa création en luttant notamment contre les effets de la précarité, via son fonds de garantie. La Macif subventionne par ailleurs, au travers de sa fondation, des projets de construction de logements sociaux écologiques.

Suite à la signature de la première convention du dispositif GRL à la fin de l'année 2006 et à la mise en place d'un plan de relance GRL 2 en 2009, force est de reconnaître que le marché de la garantie des loyers impayés est aujourd'hui un marché relativement mature en France. Les



processus plus complexes de gestion et de mise en œuvre du dispositif GRL posent toutefois un certain nombre de problèmes, qui n'ont pas encore été résolus à ce jour.

En dépit de la démarche active initiée par l'APAGL auprès de l'Assemblée nationale, l'amendement imaginé pour fusionner les dispositifs GRL et GLI n'a pas pu être débattu. Il sera donc prochainement présenté au Sénat, étant entendu que la réassurance des risques supplémentaires occasionnés par la précarité coûte cher à la société.

S'agissant du logement des jeunes, s'il y a vingt ans 24% des baux dans le parc HLM étaient détenus par des personnes de moins de trente ans, cette proportion est tombée à 11% actuellement. En outre, dans les zones les plus tendues, le turn-over dans ce type de logements ne dépasse pas 6%. C'est donc le parc privé qui reçoit dorénavant massivement les jeunes, lesquels y subissent une double peine : l'insuffisance des garanties des familles et l'augmentation des loyers.

### Un autre enjeu est la prise en charge du risque accession.

Un certain nombre de dispositifs existent mais ils sont relativement faibles, tant en nombre qu'en capacité d'intervention. Certaines coopératives d'HLM proposent ce type d'outils, avec des objectifs de prix inférieurs de 15 à 20% à ceux de la promotion privée.

L'accession sociale fait l'objet d'un dispositif appelé sécurisation HLM qui permet aux accédants d'être protégés contre les accidents de la vie. Cette sécurisation se décline en trois volets.

Le premier est l'assurance revente qui permet la prise en charge des pertes financières en cas de revente. Le deuxième volet est la garantie de rachat à hauteur de 80% de la valeur du bien si la famille n'est pas en mesure de le vendre, le delta étant compensé par l'assurance revente. Le troisième volet est la garantie de relogement dans le parc locatif social en cas de revente. Deux mesures supplémentaires peuvent venir compléter ce dispositif : l'accompagnement à l'achat sous forme de conseil financier auprès des familles ; l'accompagnement à la gestion, particulièrement utile aux primo-accédants. Un système de traitement à l'amiable des impayés de loyer a en outre été mis en place, dans le cadre de la GRL, afin de permettre aux personnes de se maintenir dans les logements auxquels elles auront accédé. Toutefois, celui-ci ne se révèle pas toujours très efficace et trois quarts des dossiers vont jusqu'au contentieux. Enfin, sans doute conviendrait-il d'engager une réflexion sur la possibilité d'imposer la mise en œuvre, dans les plus sociaux, d'un volet « logement », soit par un travail sur les pertes de valeur des biens immobiliers situés dans des zones économiquement sinistrées, soit par la mise en place d'un fonds de garantie pour les remboursements différés.



# Favoriser l'innovation économique et sociale dans le logement.

**Épargne solidaire, habitat coopératif... L'économie sociale a de tout temps su imaginer des réponses originales aux problèmes de notre temps. Le logement des jeunes, le défi du vieillissement de la population sont parmi les nouveaux défis à relever.**

Lorsque nous avons préparé cette journée, Marie-Noëlle Lienemann et la FNSCHLM ont souhaité que la question de l'innovation soit traitée. Ce sujet est en effet pleinement d'actualité. Nous constatons des appétits autour de l'innovation car dans un contexte de crise et de contrainte, nous avons à inventer des réponses à des besoins sociaux ou sociétaux liés par exemple au vieillissement de la population. Comment loger des personnes qui vivent de plus en plus âgées et qui se trouvent souvent en situation de dépendance ? Comment gérer la décohabitation des jeunes ? Comment innover pour à la fois inventer des modèles économiques nouveaux et les articuler avec un impact social et avec une participation des usagers aux dispositifs mis en place ?

Dans un contexte de crise et de contrainte, il convient de faire montre d'innovation, afin d'apporter des réponses à des besoins sociaux ou sociétaux liés par exemple au vieillissement de la population ou à la difficile décohabitation des jeunes générations et de leurs familles. **À cet égard, il faut inventer des modèles économiques ou des produits nouveaux**, générant un impact social positif et reposant sur une participation des usagers aux dispositifs mis en place.

C'est justement ce à quoi s'emploie la SCIC HLM Coprocoop, créée en 2006, avec pour seul objet d'intervenir dans les copropriétés dégradées pour aider au redressement technique et financier de celles-ci en achetant des lots auprès de copropriétaires fortement débiteurs, qu'ils soient occupants ou non. Une copropriété dégradée se caractérise par une dégradation du bâti suite à un manque d'entretien courant et de gros travaux. Ce manque d'entretien est directement lié à un défaut de paiement des charges par des copropriétaires souvent fragilisés et qui pour la plupart sont devenus copropriétaires non par désir d'entrer dans un parcours résidentiel mais plutôt par manque



d'accès au logement social. Coprocoop rend possible un redressement financier en permettant à la copropriété de recouvrer des charges puis d'engager des travaux lourds de rénovation du bâti. Le dispositif mis en œuvre consiste à acheter des lots, à les porter pendant deux ou trois ans puis à les revendre dans le cadre d'une accession sociale à la propriété.

Autre solution innovante dans le secteur du logement, des sociétés telles qu'Habicoop favorise la création de coopératives d'habitants. Les deux grandes branches d'activité développées par Habicoop sont **l'accompagnement de citoyens porteurs d'un projet d'habitat coopératif** - qu'il s'agisse de particuliers, de collectivités ou de bailleurs sociaux - et le plaidoyer auprès des collectivités territoriales, du gouvernement et des assemblées pour faire ré-émerger un statut juridique propre à ce type d'habitat. Un tel statut a en effet existé en France jusqu'en 1971.

Dans le cadre du projet de Village Vertical de Villeurbanne, la coopérative d'habitants créée à cette occasion a fait l'objet d'un dépôt de statut, reposant sur trois piliers fondamentaux : le principe de démocratie puisque chaque coopérateur dispose d'une voix, le principe de non-spéculation via l'encadrement sur une base volontaire du prix de revente des parts sociales et enfin le principe de propriété collective

**Pour traiter de ces sujets, participaient à cette table ronde :**

**Sébastien KUPERBERG,**  
Coprocoop  
Ile-de-France

**Emmanuel VIVIEN,**  
Habicoop

**François MARTY,**  
PDG de Scieries et  
palettes du Littoral

**Jean DELOUR,**  
Crédit Coopératif

**Martine CHANAL,**  
Communauté  
Urbaine du Grand  
Lyon

La table ronde  
est animée par

**Hugues SIBILLE,**  
Vice-Président du  
Crédit Coopératif.



puisque les coopérateurs sont collectivement propriétaires de l'immeuble et sont à titre individuel locataires. Pour faciliter la duplication d'un tel modèle sur l'ensemble du territoire, **il conviendrait de mettre au point un cadre législatif** qui réglerait notamment les questions de sécurisation des coopérateurs et des partenaires et de transmission aux enfants des parts sociales.

Sollicité par Habicoop en 2004-2005, le Grand Lyon a consenti à subventionner des projets de coopératives d'habitants. Pour ce faire, une réflexion a été engagée avec les partenaires de l'agglomération, sur de nouveaux modèles économiques de construction. Un dispositif prenant appui sur le modèle économique d'Habicoop, dans le cadre duquel les personnes sont propriétaires des parts sociales d'une coopérative, elle-même propriétaire de biens, a ainsi été créé.

Spécialisée dans l'exploitation écologique des bois dans le Nord-Pas-de-Calais, la société Scieries et Palettes du Littoral a su s'entourer de personnes très compétentes, afin **d'inventer un logement social écologique à charges maîtrisées** dont le prix s'élève à 2600 euros le mètre carré. Pour y parvenir, il a fallu créer une société foncière, afin de collecter des fonds, et un bureau de contrôle. Grâce au système ainsi mis en place, il devient possible de construire du logement social très écologique avec le concours d'artisans locaux et de sociétés d'insertion locales. 65% de l'eau consommée dans ce type de logement est en outre gratuite, ce qui permet d'apporter une réponse anticipée aux difficultés de paiement auxquelles se trouveront nécessairement confrontés, dans un avenir plus ou moins proche, les ménages les plus modestes.

L'épargne solidaire, proposée par des établissements tels que le Crédit Coopératif, peut

également concourir à **favoriser l'innovation économique et sociale en matière de logement**. Actuellement, les entreprises solidaires bénéficient de fonds provenant de l'épargne salariale mais aussi - grâce à des dérogations récemment obtenues - de fonds issus de l'épargne privée car les mécanismes TEPA et Madelin permettent aux entreprises de bénéficier d'avantages fiscaux. Trois milliards d'euros sont mobilisés à travers ces systèmes. Force est toutefois de reconnaître que celle-ci n'est quantitativement pas à la hauteur des enjeux des politiques du logement en France. 30 à 35 milliards d'euros d'argent public sont consacrés chaque année en France au logement. L'épargne solidaire représente 1% de ces montants. La philosophie de l'épargne solidaire consiste à mobiliser de l'épargne privée auprès de personnes qui souhaitent que leur épargne soit mise au service de projets qu'ils soutiennent. Le dispositif repose sur la loi Fabius de 2001 qui a obligé les entreprises mettant en place des PERCO à proposer à leurs salariés un fonds solidaire. Ce fonds est dit solidaire s'il investit entre 5 et 10% des sommes qui y sont déposées dans des entreprises solidaires. Progressivement, les fonds solidaires ont dépassé le champ de l'épargne salariale. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, ils ne doivent plus seulement être présentés dans les PERCO mais aussi dans les PEE. Cet élargissement a permis une montée en puissance des fonds solidaires puisque les PEE représentent 90 milliards d'euros.

**700 millions d'euros parviennent réellement aux entreprises solidaires dont un tiers est consacré au logement.**

Si les fonds solidaires ne sont quantitativement pas à la hauteur, la qualité est au rendez-vous. La plupart du temps, les entreprises solidaires sont en effet des entreprises pionnières intervenant généralement dans le logement très social, en diffus, dans l'habitat groupé très hétérogène, dans l'auto-construction ou dans le portage de copropriétés dégradées, en particulier dans des secteurs où l'État n'investit pas alors qu'il devrait le faire.

# En guise de conclusion

## Marie-Noëlle LIENEMANN

PRÉSIDENTE DE LA FÉDÉRATION NATIONALE  
DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM,  
SÉNATRICE DE PARIS

Pour la première fois, avec différents partenaires, nous avons croisé les questions d'économie sociale et de logement...//... Nous avons abordé toute une série d'enjeux absolument fondamentaux pour la politique du logement...//... Nous avons bien senti dans l'enquête d'opinion auprès des entreprises de l'économie sociale et solidaire une disponibilité à aller au-delà de l'obligation du 1%. Cette deuxième étape pourrait par exemple consister pour une entreprise à porter du foncier et à accompagner le parcours résidentiel de ses salariés...//... Une autre étape pourrait prendre la forme d'une **charte entre le monde du logement social et celui de l'économie sociale et solidaire** portant sur des engagements qualitatifs et quantitatifs communs...//... Dans un second temps, nous sommes convenus de la nécessité de réfléchir ensemble à la nature de l'environnement qu'il faut créer tant en termes législatif, fiscal et économique qu'en termes d'engagements des pouvoirs publics pour nous mettre en situation de redonner une capacité d'investissement locatif pour l'ensemble des acteurs institutionnels...//... Des montages innovants nous ont été présentés...//... Nous avons par exemple constaté que la question de la sortie de l'investissement était une des clés du réengagement des institutionnels dans le secteur du logement...//... Sur la problématique du risque logement il semble nécessaire que la Nation tout entière clarifie un cadre qui soit de nature à sécuriser les acteurs, en particulier dans un contexte de hausse du risque logement.

**Face à un risque montant, il est indispensable que les pouvoirs publics rendent de vrais arbitrages** et organisent dans la durée un système de mutualisation des risques ou d'assurance obligatoire...//... Notre dernière série d'échanges était consacrée à l'innovation. La première idée est qu'il n'existe pas de vrai lieu d'échange collectif sur les initiatives de l'économie sociale dans le secteur du logement...//... La seconde idée a trait à la préparation d'une loi-cadre sur l'économie sociale et solidaire en y faisant inclure un chapitre sur la question du logement...//... À défaut d'entrer dans les lois sur le logement, la question du statut des coopératives d'habitants pourrait être formalisée dans cette loi-cadre...//...

La Caisse des Dépôts est bien sûr très investie dans le domaine du logement, notamment dans le monde du logement social...//... La Caisse des Dépôts participe ensuite à la politique de l'économie sociale à travers son soutien à l'innovation...//... La Caisse des Dépôts est enfin un partenaire de l'innovation. Elle n'est bien sûr pas l'unique mécène de l'innovation sociale mais elle est souvent un déclencheur et un accompagnateur. Elle intervient aussi pour mettre en réseau différentes sources de financement.

Avant de passer la parole au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, je dirais simplement qu'**un grand chantier s'ouvre donc devant nous** mais nous avons appris à travailler ensemble mais nous sommes maintenant en mesure d'instaurer des collaborations avec un peu plus de constance et d'efficacité collective.



## Augustin de ROMANET

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CAISSE DES DÉPÔTS  
ET CONSIGNATIONS

Outre l'admiration que j'ai pour votre travail et pour vos visées hétérodoxes sur le financement du logement, je suis heureux de partager avec vous des expériences et des débats sur l'innovation. En effet, la Caisse des Dépôts réalise un exercice permanent d'adaptation entre des pro-

blématiques macro-économiques et la vie de tous les jours. Plus de soixante après la Seconde Guerre Mondiale, il manque encore en France entre 500 000 et un million de logements...//... Vous savez que je me suis beaucoup battu, et avec succès, pour le livret A. Cette année, il va recevoir 19 milliards d'euros de dépôts supplémentaires...//... À mon sens, **le livret A est la plus grande expérience d'économie sociale et solidaire du monde**...//... Le livret A se flatte de financer le logement social au même taux partout sur le territoire. En 2011, nous avons consenti 16 milliards d'euros de prêts, soit trois fois plus qu'il y a sept ans...//... si le système du livret A n'existait pas, la situation serait cataclysmique...//... La crise de 2008 m'a en effet fait définitivement comprendre que les questions de logement, de distribution ou d'industrie doivent être résolues au niveau des territoires et des responsables...//... L'économie sociale et solidaire est le seul domaine dans lequel j'assume et je revendique de donner des subventions...//... Dans l'économie sociale et solidaire, nous apportons des subventions pour trente millions d'euros par an grâce à une convention avec l'Etat. Tout mon objectif est que l'Etat ne se désengage pas...//... Vous avez aujourd'hui soulevé la question de l'habitat multigénérationnel. Je suis convaincu qu'il faut poursuivre dans cette voie...//... S'agissant du logement des étudiants, Laurent Wauquiez m'a informé en juillet de son souhait de mettre en place un système de garantie du logement locatif pour les étudiants...//... L'Association française des banques, l'Etat et nous-mêmes avons mobilisé plus de 300 000 euros chacun. Nous avons ainsi constitué un fonds de plus d'un million d'euros qui offre aux étudiants des deux régions expérimentales Rhône-Alpes et Nord-Pas-de-Calais une garantie du risque locatif...//... J'aimerais vous indiquer par ailleurs que la décision de faire entrer l'acadé en bourse n'était pas la mienne...//... je n'approuve pas la décision qui a été prise...//... compte tenu de la pression des pouvoirs publics et de l'accord de principe des organismes Hlm, je me suis résolu à effectuer cette opération...//... je regrette que nous n'ayons pas pu mieux expliquer cette opération qui a fait couler beaucoup d'encre...//...

Pour conclure, comme vous le savez, la Caisse des Dépôts gère l'enveloppe du programme des investissements d'avenir pour un montant de cent millions d'euros. Sur ces millions d'euros, entre quinze et vingt millions sont déjà engagés. J'appelle donc toutes les entreprises de l'économie sociale et solidaire qui voudraient innover en matière de portage financier ou de coopératives d'habitants par exemple à se tourner vers nous.



**LOGEMENT**  
*économie*  
**SOCIALE** FRANCHIR UNE NOUVELLE ÉTAPE

**Pour en savoir plus :**

Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm

14, rue Lord Byron 75008 Paris

Tél. : 01 40 75 79 48

[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop) • [www.habitat.coop](http://www.habitat.coop) • [federation@hlm.coop](mailto:federation@hlm.coop)

Catherine Ostan

Amallia

Tél. : 01 53 33 32 40

[www.amallia.fr](http://www.amallia.fr) • [ess-logement@amallia.fr](mailto:ess-logement@amallia.fr)