

Assemblée générale du 23 mai 2017

Marie-Noëlle LIENEMANN

Présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM



Monsieur le ministre, monsieur le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, messieurs les présidents de Fédération, monsieur le ministre, je voudrais tout d'abord excuser l'absence de notre Président de l'Union sociale pour l'habitat, Jean-Louis Dumont, ancien Président de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM et qui assiste traditionnellement à nos assemblées générales. Mais nous sommes en pleine période de préparation des élections législatives et Jean-Louis Dumont est candidat au renouvellement de son mandat.

Monsieur le Ministre, je souhaite vous dire tout le plaisir que nous avons à vous accueillir. Nous en sommes très honorés. Nous vous souhaitons, avec chaleur et conviction, la bienvenue à ce poste ministériel important, pour contribuer avec nous à défendre la cause du droit au logement partout et pour tous.

Lorsque vous avez été nommé ministre de la Cohésion du territoire, un certain nombre d'entre nous, passionnés par la cause du logement, se sont émus de l'absence de ministre du Logement dans le Gouvernement. Mais nous avons été rapidement rassurés par vos propos, puisque dès la passation du pouvoir, vous avez bien précisé à Madame Cosse que vous souhaitiez assumer pleinement et avec force cette mission de ministre du Logement et, bien entendu, de la Cohésion des territoires. Dans un deuxième temps, nous nous sommes finalement réjouis de ce lien renforcé entre la question du logement et les territoires compte tenu de l'enjeu à mieux traiter la question des territoires, du droit au logement et de la politique du logement.

Si vous êtes ici particulièrement le bienvenu, c'est également en raison de votre parcours personnel, antérieur à vos responsabilités de député, puisque vous avez travaillé dans une mutuelle. Nous avons considéré qu'un Breton, de surcroît mutualiste, ne pouvait qu'être attentif au domaine de l'économie sociale et solidaire et du fait coopératif. Je vous expliquerai en quoi notre Fédération se situe à l'articulation de ces deux ambitions.

Enfin, nous vous accueillons avec plaisir, car vos premières déclarations nous sont apparues relativement conformes aux attentes du monde HLM et de notre Fédération. Vous avez indiqué vous inscrire dans la continuité de l'action entreprise par Emmanuelle Cosse et le Gouvernement précédent. En tant que parlementaire, il me semble que vous avez contribué

aux lois qui ont été votées. En tant que Fédération des Coopératives HLM, nous souhaitons rappeler qu'Emmanuelle Cosse a été une ministre très attentive et très active pour déminer les problèmes, trouver des solutions et accompagner le développement de nos activités ; nous la remercions du travail accompli pour la République et le logement. Vous avez également indiqué que vous ne souhaitiez pas vous précipiter dans l'élaboration d'une nouvelle loi, ce qui nous a considérablement rassurés. Nous attendons plutôt la stabilisation du cadre législatif et, d'une certaine façon, du cadre financier. L'enjeu consiste à faire vivre les ambitions des lois engagées et à simplifier pour permettre une action plus rapide des acteurs qui doivent construire, améliorer, rénover ou loger. Le chantier de la simplification est un chantier complexe, mais indispensable.

C'est donc avec confiance que nous souhaitons nous présenter et vous faire part des enjeux que nous entrevoyons pour l'avenir. La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM est membre du mouvement HLM. Je souhaite rappeler combien il est essentiel pour notre pays de défendre le modèle économique et social du monde HLM sans lequel le droit au logement pour tous ne pourrait pas être atteint. Nos sept fédérations sont, historiquement, plutôt adossées à la question de l'accession à la propriété parce que nous n'opposons pas le droit au logement pour tous, l'accueil des plus démunis et l'ambition de promotion sociale, la possibilité pour chacun d'avoir un parcours résidentiel conforme à ses choix. Porteurs de l'accession sociale à la propriété, nous sommes des acteurs de la mixité sociale qui constitue un enjeu considérable. Comment parler de la République, de la fraternité et de la solidarité si nous ne sommes pas capables d'avoir, dans un même quartier, des habitats occupés par des catégories sociales différentes ?

Nous faisons également partie du monde de l'économie sociale et solidaire. Je souhaite d'ailleurs remercier Madame Kirchner, notre déléguée interministérielle, d'être présente parmi nous. Le fait coopératif était le sujet de la table ronde précédente.

Nous avons souhaité défendre la fierté coopérative et mettre en évidence les apports de l'économie sociale et solidaire dans notre société et notre économie. Je tiens à le rappeler, nous sommes souvent considérés comme des entreprises comme les autres. Nos capacités d'entrepreneuriat et de dynamisme économique sont largement équivalentes à celles des autres entreprises. Et nos profits sont réinvestis dans l'avenir de nos entreprises. Notre activité s'inscrit par ailleurs dans la durée. Dans un monde fragile, précaire et incertain, chacun se doit de disposer de pôles de stabilité. Disposer de logements pérennes constitue donc un point essentiel. Cette pérennité garantit également les prestations. Nous sommes également des acteurs de la démocratie sociale, en ce sens que les salariés et les bénéficiaires de la coopérative participent aux décisions. Enfin, nous entretenons des liens particuliers avec les territoires et les collectivités locales.

Nous avons en particulier été très actifs sur le statut des SCIC, permettant aux collectivités locales de participer à l'actionnariat de nos coopératives et les anciennes coopératives se transforment peu à peu en SCIC. Je souhaite défendre auprès de vous le statut de coopérative pour les petites structures, en espérant que vous saurez vous faire entendre de votre administration. La frénésie du rassemblement et de la concentration saisit nos pouvoirs publics selon l'idée que des structures regroupées seraient plus performantes, la proximité étant assurée grâce à la décentralisation. La logique de développement des acteurs territoriaux et des grandes structures n'est toutefois pas la même. Nous plaidons donc pour un écosystème HLM dans lequel les structures de grande taille et de petite taille ont leur place et dans lequel l'hyper-concentration des moyens ne constitue pas la meilleure méthode.

En revanche, si nous ne sommes pas favorables à la concentration, nous sommes favorables aux opérations de mutualisation. La mutualisation des outils doit nous permettre d'être aussi efficaces que les gros opérateurs. Je pense notamment aux opérations

d'aménagement. Nous avons besoin de ces complémentarités. Ayant été ministre, j'ai toujours vu la haute administration française faire valoir sa préférence pour les grandes structures à son image. Je ne doute pas que le décentralisateur que vous êtes, l'homme attaché aux start-ups agiles et aux PME, comprendra l'apport spécifique du mouvement HLM.

Dans le domaine du logement, les trois piliers de notre action résident, tout d'abord, dans l'accession à la propriété.

5 500 logements ont ainsi été mis en chantier cette année. La moitié de notre production a pu être réalisée grâce à une TVA réduite. Les deux tiers se situent en dessous des plafonds Plus. 22 % de nos accédants sont d'anciens locataires du parc social. Un quart de notre production est en ANRU. Nous disposons donc d'un poids important au sein de ce secteur, aux côtés de nombreux autres sociétés et offices.

Le locatif constitue le deuxième pilier de notre activité. En pleine croissance, il s'est développé du fait de la tradition de quelques grandes coopératives et de l'accroissement des opérations mixtes accession-locatif. Cette évolution découle également de la loi économie sociale et solidaire permettant aux sociétés anonymes d'HLM de se transformer en sociétés coopératives. Nous souhaitons qu'au sein de notre mouvement, chaque structure puisse opter pour une forme ou une autre.

Le troisième pilier de notre action réside dans le syndic et la copropriété. Nous gérons 72 000 lots de syndic. Nous considérons que cette activité peut monter en puissance. Nous avons en effet constaté que les frais de syndic dans les copropriétés étaient élevés et que dans certains cas, les VEFA proposées par les promoteurs privés généraient des frais de copropriété tels qu'ils entraînaient une hausse des dépenses de logement. Nous faisons également le constat de la nécessité d'accompagner le locataire dans le passage du locatif à l'accession à la propriété afin que celui-ci prenne la mesure des contraintes liées à ces charges. Enfin, nous savons qu'une gestion solidaire et rigoureuse de l'activité de syndic permet de prévenir les copropriétés dégradées.

L'outil coopératif Coprocoop dont nous disposons fait du portage de lots dans les copropriétés risquant de basculer en grandes difficultés, afin d'accompagner les collectivités locales dont la volonté est de restaurer leur situation. Or nous peinons à trouver des fonds pour nous accompagner dans ce portage. C'est un sujet sur lequel nous souhaitons travailler avec vos services.

Au-delà de ces trois piliers, notre fédération nourrit un goût certain pour l'innovation.

Nous avons toujours été à la pointe pour pousser des innovations qui ont, par la suite, pu être partagées plus largement. Nous avons été à l'origine de la sécurisation dans l'accession à la propriété. Ce concept fait aujourd'hui florès. Nos coopératives garantissent l'absence de perte de valeur, peuvent racheter le bien dans certaines circonstances et assurent le relogement des individus dont les ressources sont inférieures aux plafonds en cas de difficultés (divorce, chômage, etc.).

Nous avons également à l'avant-garde du PSLA, qui fonctionne très bien. Nous avons toutefois des suggestions d'amélioration. Enfin, nous avons su faire preuve d'innovation en matière de développement durable. Nous avons été très tôt convaincus de l'enjeu environnemental. Sur ce point, je tiens à souligner qu'il n'est pas urgent de rajouter des normes. L'ambition énergétique est certes essentielle. Mais il convient tout d'abord de s'assurer que les normes existantes produisent d'ores et déjà tous leurs effets. Si des économies d'énergie sont annoncées, il convient par exemple de vérifier que celles-ci sont atteintes. Nos normes doivent être opérationnelles et atteindre les objectifs fixés.

En matière d'innovations, deux sujets importants s'offrent à nous, dont l'habitat participatif. La fédération des coopératives HLM et le mouvement HLM dans son ensemble sont les grands accompagnants des opérations d'habitat participatif. Nous revendiquons l'intention de participer à son développement. Cinquante opérations de ce type sont aujourd'hui en cours.

Le deuxième sujet d'innovation réside dans les organismes de fonciers solidaires. Ces derniers constituent l'un des outils permettant d'acquérir du foncier et de garantir la possibilité de construire en accession à moindre coût compte tenu du fait que le foncier est longuement différé ainsi que l'absence de spéculation abusive au moment de la revente. Des organismes de fonciers solidaires sont donc créés en de nombreux endroits. Les coopératives peuvent en être partie prenante ou en créer eux-mêmes.

Quant à nos projets d'avenir, ils résident tout d'abord dans la mobilité. En effet, l'accession sociale à la mobilité pour les salariés peut être vue comme un frein à l'emploi sur d'autres territoires. Nous sommes sensibles à cette réalité. Nous prévoyons donc de créer un Cop-mobilité, c'est-à-dire un accompagnement individualisé de toute personne qui, ayant été acquéreur d'un logement HLM, souhaiterait être mobile sur un autre territoire, afin qu'elle trouve une réponse à ses besoins de logement et ne perde pas d'argent dans la vente.

Notre deuxième projet réside dans les opérations bi-générationnelles. Nous travaillons déjà très largement dans le champ du vieillissement et de l'intergénérationnel. Mais nous pensons qu'il est également possible, notamment dans les quartiers populaires, où les personnes âgées sont parfois isolées, de créer des résidences réunissant des personnes âgées, des jeunes, des jeunes femmes ou des jeunes couples que l'on formerait, en particulier au métier d'aide à domicile. Nous prévoyons, avec Habitat & Humanisme, de lancer deux projets de ce type en Ile-de-France.

Notre principal objectif consiste par ailleurs à réaliser un véritable choc de production, en confortant l'existant, et non en bouleversant complètement le parc. Nous avons besoin d'une consolidation des outils financiers permettant de construire du logement social et permettant de développer l'accession. Nous avons impérativement besoin que le prolongement du prêt à taux zéro au-delà de la fin de l'année 2017 soit immédiatement annoncé. Il s'agit d'un point particulièrement important pour les montages financiers des projets d'accession de fin d'année. Les politiques de *stop & go* nous sont extrêmement préjudiciables et nous font à la fois perdre du temps, de l'argent et de l'énergie.

Nous considérons également que les prêts immobiliers de la Caisse des Dépôts et Consignation et le PSLA méritent d'être prolongés, le fonctionnement de ce dernier nécessitant toutefois d'être fluidifié. Un rapport a été rédigé sur le sujet par le CGEB et des parlementaires. Nous en partageons les principales conclusions. Le PSLA doit être consolidé et amélioré. Il me semble également important de travailler au développement du PSLA dans l'ancien afin de redynamiser les centres-bourgs et les centres de ville moyenne. A ce stade, nous ne disposons d'aucun outil pour financer ce type d'aménagements et rendre les logements attractifs. Nous pourrions, dans un premier temps, expérimenter l'utilisation du PSLA dans l'ancien.

Au-delà de la simplification du permis de construire, je souhaite également insister sur deux sujets circonscrits, mais parfois bloquants. Si nous avons eu un très bon dialogue avec Mme Cosse, son Administration fonctionne parfois en roue libre sans associer les acteurs concernés. Ainsi, le décret qui vient d'être signé sur les CUS – dont nous avons approuvé la formulation retenue concernant l'accession à la propriété – contient finalement différents critères qui nous paraissent complètement inadaptés. Une modification nous semble nécessaire. Dans l'immédiat, il est important que les services de l'Etat soient bien informés du fait que ces critères ne s'imposent pas. Nous souhaitons que les collectivités et

l'Administration favorisent la réussite des projets et ne soient pas bloquantes, inquiètes et tatillonnes.

S'il faut produire davantage, il importe également de « produire mieux ». L'accès au logement se heurte au coût du logement. De notre point de vue, nous avons besoin de solvabiliser nos acquéreurs. Sur ce point, nous vous invitons à maintenir l'APL accession, dont les dépenses sont peu élevées et dont les études ont prouvé l'efficacité. Nous demandons également le maintien de l'exonération de TFPB pour le logement social, le PSLA et l'ANRU, dont nous savons qu'elle est l'objet de crispations récurrentes entre les collectivités locales et l'Etat.

Concernant le foncier, je partage l'idée de la nécessité d'un choc de production, lequel supposera des aides à la pierre. Pour autant, je vous invite à veiller à éviter les politiques de stop & go afin que les prix du foncier ne se mettent pas à flamber. Je suis pour ma part favorable à la mise en œuvre d'outils de régulation du prix du foncier. Nous souhaitons par ailleurs produire beaucoup et partout. L'ensemble des territoires ont aujourd'hui besoin de logements, qu'il s'agisse de constructions neuves, de réhabilitations ou de démolitions-reconstructions. Je comprends la logique de l'Administration consistant à concentrer les moyens sur les secteurs les plus tendus, mais j'y suis opposée au nom de l'égalité républicaine. La politique du logement doit contribuer à cette politique. Certains territoires ont d'immenses besoins : les zones ANRU, les centres-bourgs et les villes moyennes. Les résultats électoraux prouvent combien certains se sentent oubliés.

Nous sommes également favorables au renforcement de l'accession sociale dans l'ANRU. Davantage de moyens doivent y être consacrés. Mais il importe surtout que les projets soient financés. Au sein de l'ANRU, l'accession sociale à la propriété constitue souvent le seul moyen de créer de la mixité sociale. Elle permet de maintenir dans ces quartiers les habitants qui y ont vécu et qui ont réussi. Nous demandons que la prime ANRU de 10 000 euros soit quasiment systématisée s'agissant de l'accession sociale sécurisée.

Pour finir, je souhaite vous rappeler que nous agissons sur l'ensemble des territoires, y compris d'outre-mer. Nous avons développé une coopérative en Guadeloupe. Un projet est en cours en Martinique et en Guyane. Notre philosophie est double. Nous pensons d'abord que le fait coopératif, la solidarité, l'implication citoyenne, la capacité d'innover et de créer du vivre ensemble constituent des valeurs fortes de notre société. Puisque l'esprit d'entreprise semble particulièrement porté aujourd'hui, je tiens à rappeler que les coopératives ont l'avantage d'allier l'esprit d'entreprise, l'aventure individuelle et collective, l'intérêt général et la solidarité. La France doute de son modèle social et d'elle-même. Le pays est fracturé. Nous devons collectivement nourrir l'ambition de redonner à notre pays confiance en lui-même et de redonner à chacun le sentiment d'appartenir à la grande aventure républicaine.

Si nous n'étions pas capables de garantir le droit au logement pour tous et de montrer la possibilité pour chacun de s'élever dans l'échelle sociale, nous raterions l'ambition républicaine. Si nous ne sommes pas capables de faire vivre la mixité sociale, que l'habitat doit construire avec patience et détermination, des générations entières risquent de considérer l'ambition républicaine comme un mensonge. Nous pouvons pourtant réussir en faisant cause commune. Monsieur le Ministre, je ne doute pas que vous partagiez cette ambition.