



Discours de Marie-Noëlle LIENEMANN Présidente de la FNSCHLM

Assemblée Générale des coopératives d'Hlm – 20 avril 2005

Monsieur le Ministre, soyez le bienvenu à l'Assemblée générale de la FNSCHLM. Nous sommes très heureux de vous compter parmi nous, en raison de la fonction que vous occupez mais aussi pour l'attention bienveillante que vous nous portez et pour l'importance du sujet qui nous tient à cœur : le logement social et l'accèsion sociale à la propriété.

Notre fédération se porte bien : elle met en œuvre ses projets, réussit à atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, à savoir l'expansion de son action et l'adaptation au monde contemporain. Nous ressentons toutefois, comme tous les spécialistes de la question, une crise du logement qui pèse sur notre société. Cette crise est paradoxale : en effet, la France construit des logements mais en nombre insuffisant. Les fédérations veulent se mobiliser pour que notre pays soit capable de produire assez de logements sociaux pour répondre aux besoins les plus prioritaires qui deviennent de plus en plus pressants. Il faut consolider et développer encore l'accèsion à la propriété.

Entre 2003 et 2004, la production de logements a augmenté de 26%. Elle avait augmenté de 30 % entre 2002 et 2003. Nous espérons atteindre le doublement prévu en trois ans.

Le second objectif était que les coopératives les moins dynamiques voient leur activité repartir : nous avons modifié leur actionariat et parfois opéré des transferts géographiques afin d'obtenir un meilleur maillage territorial. Vous avez soutenu notre volonté de créer de nouvelles coopératives, en particulier en utilisant le nouveau statut des SCIC, outil très intéressant, porteur d'avenir.

Au-delà du bilan positif qui témoigne du dynamisme de la fédération et des outils que le gouvernement a mis à notre disposition, nous constatons que des préoccupations voire de graves problèmes méritent de trouver des solutions.

La question de l'élévation des coûts est importante. La construction coûte de plus en plus cher. Cette augmentation rend plus difficile la construction et la solvabilité des ménages.

I. Le foncier

Notre fédération a émis des propositions concrètes sur le problème foncier. Je souhaite attirer votre attention sur les difficultés que rencontrent les collectivités locales au regard du changement et de la décentralisation pour apporter des sommes suffisantes afin d'accompagner la production de logements. Nous avons souvent besoin de l'implication financière des collectivités territoriales. Force est de constater qu'un certain nombre d'entre elles ne peuvent pas s'engager fortement.

FEDERATION NATIONALE DES SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

14, rue Lord Byron 75 384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 79 48 – Télécopie : 01 40 75 70 66 – courriel : federation@hlm.coop

Nous savons que dans la loi « Habitat pour tous », un certain nombre de dispositions concernent le foncier. Nous y serons très attentifs. Nous avons quelques inquiétudes en raison des premières informations qui nous sont parvenues. Nous pensons que cette loi doit comporter un volet foncier, très ambitieux. Nos propositions étaient variées : incitation fiscale, capacité à disposer de réserves foncières, outils nouveaux pour les établissements publics à différentes échelles. La tentation est grande de porter tous les efforts auprès des établissements régionaux quand ils existent. Il faut toutefois des outils adaptés qui permettent aux collectivités locales d'avoir la réactivité et les moyens pour dégager du foncier lors de petites opérations de rénovation. Nos attentes sont grandes dans ce domaine. Il faut mieux faire connaître les possibilités aux élus locaux, aux parlementaires et aux acteurs du logement. Nous souhaitons un volet consistant et opérationnel pour le foncier.

II. La réussite du PSLA

Notre fédération a toujours été convaincue de la pertinence du PSLA qui constitue un bon produit à la fois parce que l'idée de location accession répond bien à un certain nombre de préoccupations, mais aussi parce que la TVA à 5,5 %, l'exonération de TFPB sont des aides publiques efficaces pour l'accession à la propriété sociale.

Il faut toutefois améliorer cet outil, et c'est pourquoi nous vous transmettons quelques considérations techniques. Les directions départementales de l'équipement ne se sont pas toujours appropriées avec enthousiasme ce produit compliqué. Nous souhaitons que vous réinsuffliez aux services de l'Etat une motivation certaine et que vous répondiez aux inquiétudes techniques que vous pouvez vous-mêmes rencontrer dans la mise en œuvre du PSLA.

L'augmentation des coûts et les difficultés de solvabilité des familles doivent compter dans l'adaptation du PSLA à l'évolution de la situation économique.

Je me permets d'insister à nouveau à propos de la prime d'accession sociale qui a été obtenue pour les personnes qui s'installent en zone urbaine sensible dans le cadre du renouvellement urbain. Nous pensons que permettre aux habitants des quartiers en difficulté d'accéder sur un territoire de l'agglomération à la propriété constitue un élément de dynamique sociale positif pour le pays qui permet dans bien des cas d'accélérer des mutations nécessaires pour les reconstructions, démolitions, reconfigurations ou rénovations. Nous espérons que ce qui a été fait pour les zones urbaines sensibles puisse être développé en dehors de ces territoires.

Avec le foncier et l'amélioration des outils existants, nos préoccupations portent aussi sur la spéculation immobilière. Dans l'évaluation de ce problème, certains experts pensent que l'avantage fiscal de Robien joue en faveur de la spéculation. Lors du débat au sein du conseil fédéral, nous avons pensé qu'avant de se faire une idée *a priori*, il fallait vous proposer de mener une évaluation pour mesurer l'effet réel sur les territoires et sur l'inflation des coûts. Il nous paraît également intéressant de voir quels types d'appartements cet avantage finance. Les appartements ont-ils la taille qui correspond à l'avantage de Robien ? Ce dernier a-t-il au contraire accompagné la volonté de certains concitoyens d'être bailleurs sociaux ? Il est important d'observer la taille et la qualité de ces logements. Il nous a été dit que, dans certaines régions, on trouvait des logements de Robien déjà vides.

Nous souhaitons une telle évaluation car dans le secteur du logement, il vaut mieux anticiper. Nous sommes intéressés pour participer, sous l'autorité de l'Etat, à l'évaluation du dispositif.

III. L'environnement fiscal

Je souhaite évoquer la fiscalité, sujet qui nous préoccupe.

Premièrement, je parlerai de la question de la reconnaissance de l'accession sociale comme faisant partie de l'activité normale des organismes HLM non fiscalisés. Nous avons suivi les débats au Sénat et notamment l'amendement Marini. Nous avons plaidé pour le conventionnement global, qui doit nous permettre de trouver un équilibre pour l'accession sociale. Nous voulons nous assurer que les craintes nées au moment de l'amendement Marini ne reviennent pas, c'est-à-dire que nous ne retrouvons pas la banalisation de la fiscalisation de l'accession sociale et que peu à peu l'accession à la propriété soit considérée comme possible pour les organismes mais en dehors du cœur de cible des HLM.

Deuxièmement, nous devons à votre engagement le maintien de l'activité de syndic dans nos coopératives. Vous avez bien voulu remarquer l'importance que cette activité pouvait avoir dans la réussite de l'accompagnement et l'équilibre des copropriétés. Il faut plaider avec force pour cet enjeu pour la société française et pour nos fédérations. Notre fédération s'est placée à l'avant-garde de l'idée de la sécurisation des accédants. Nous avons créé cette sécurisation qui a été reprise par l'ensemble du mouvement HLM, offices ou S.A. avec qui nous nouons des partenariats et que je voudrais remercier tout particulièrement. Nous avons besoin de veiller à ce qu'il n'y ait pas de dérive vers une propriété dégradée et que soit observée la fragilisation des bâtiments.

Après la sécurisation des accédants, notre réflexion porte désormais de façon approfondie sur la sécurisation du bâti. La pratique de quelques unes de nos coopératives doit être généralisée. Il faut pour cela que la logique du syndic social puisse être consolidée. Nous voulons savoir si vous avez besoin de notre soutien actif pour peser auprès du Ministère de l'Economie afin que cette activité à forte plus value sociale demeure en dehors du champ fiscal ou si la menace n'est pas vraiment réelle.

Nous avons été alertés sur quelques tentations de remettre en cause ou de limiter notre capacité à intervenir dans ce domaine. C'est la raison pour laquelle j'insiste sur ce point.

IV. L'environnement organisationnel

Il semble que la Miilos ait décidé que la structuration en groupes du mouvement HLM était un des problèmes clefs et d'actualité. Nous restons perplexes quant à l'urgence du sujet et l'ampleur de l'enjeu. Nous voudrions savoir s'il s'agit d'une lubie soudaine de la Miilos ou d'un véritable enjeu. Votre gouvernement a-t-il l'ambition de construire une nouvelle donne pour l'avenir des structures HLM ? Nos coopératives sont en effet très souvent engagées dans des logiques de groupe.

Avec les S.A. et les SACI, nous avons souhaité prendre l'attache d'un expert sur les questions juridiques posées par la structuration du mouvement HLM. Nous savons que l'Union s'est fortement engagée pour que nous soyons en situation de travailler de façon convergente sur ce sujet. Son président, que je salue, nous a interrogés pour connaître notre avis. Nous ne le lui avons pas encore fourni car il est difficile à donner. Chaque groupe a une histoire et s'est structuré en fonction de celle-ci et des partenariats qui lui sont propres. S'il s'agit d'un ajustement technique, il n'y a pas de problème. S'il s'agit d'un grand bouleversement stratégique quant à la gouvernance de nos groupes, notre fédération prendra son temps pour veiller à ce que *in fine* nous puissions continuer à avoir une dynamique de groupe qui constitue souvent un point d'appui pour solidariser et mutualiser les moyens tant financiers que techniques et humains. Ce temps de réflexion qui nous semble imposé peut être l'occasion de réfléchir aux rôles décisionnels de chacun.

A l'heure actuelle, nous souhaitons avant tout comprendre les préoccupations de l'Etat, pour pouvoir ensuite consulter largement les coopératives.

Par ailleurs, nous avons commencé la création des SCIC, et nous souhaitons monter en puissance. Deux nouvelles sont en voie d'être créées. En premier lieu, COPROCOPErreur ! **Signet non défini.**, SCIC dédiée en Ile de France à la gestion et aux portage de lots en copropriétés dégradées. Le Conseil régional d'Ile-de-france doit délibérer sur sa politique de logement. Son vice-président m'a confié son intérêt pour la participation de la région à notre nouvelle coopérative. Il s'agit d'un outil intéressant.

Par ailleurs, nous avons focalisé notre attention sur la prochaine SCIC de la Réunion qui allie l'enjeu de l'accession sociale à l'insertion des populations.

Un nouveau projet consiste à permettre aux organismes HLM qui le souhaitent de se transformer en SCIC. Nous avons proposé cette solution à Monsieur Borloo quand nous discutons la question de la gouvernance des S.A. Le Ministre avait rappelé l'accord conclu avec les partenaires sociaux, dans lequel l'usage du 1 % était défini. Il redoutait que les SCIC deviennent une échappatoire pour la mise en œuvre de cet accord. Il avait accepté de reconnaître la création des SCIC pour les coopératives. Nous avons évoqué une deuxième étape permettant aux organismes HLM qui le souhaiteraient de se transformer en SCIC. Nous travaillons à cette question avec l'ensemble des familles HLM. Pour que le train arrive à destination, nous avons besoin d'un certain nombre d'aiguillages, de décisions et d'énergie.

V. Les dossiers européens

Certains dossiers européens concernent le logement : force est de constater que les pouvoirs publics français ne sont pas toujours très visibles au niveau du Parlement européen. Le dossier des aides d'Etat est aujourd'hui en débat. Contre toute attente, le Parlement européen a durci la position de la Commission en excluant le logement social de la liste des exceptions. Une large part des députés français a bien sûr voté pour le maintien de l'exception. Je me permets d'insister pour que votre ministère veille bien à ce que le logement soit considéré comme exception. Dans le cas contraire, la Commission devra donner son accord pour toutes les aides publiques.

Concernant la directive Bolkestein, un point est passé sous silence : il s'agit de la question des agréments. Dans la directive, la capacité d'avoir un agrément territorial pour des organismes particuliers est extrêmement limitée. L'agrément des HLM ne pourrait pas être donné par l'Etat sans l'accord de Bruxelles. N'oublions pas ce volet.

Nous espérons par ailleurs obtenir des éléments sur les SIEG. Les débats commencent à s'ouvrir sur la reconnaissance des SIEG. Nous veillerons à ce que le logement social soit inclus au mieux dans les SIG, ou éventuellement dans les SIEG. Nous demandons votre vigilance pour que le cadre européen tienne compte de la spécificité du logement HLM et de l'articulation accession sociale et logement social.

VI. Le développement durable

Enfin, le développement durable est un sujet sur lequel nous avons encore de nombreux progrès à accomplir. Les échéances sont désormais urgentes puisque nous avons ratifié le protocole de Kyoto. Nous nous sommes engagés dans une bataille très complexe contre l'effet de serre et pour la limitation des émissions de gaz. La construction représente 40 % de l'effet de serre ; il faut donc changer radicalement les processus de construction, les méthodes de rénovation et la gestion. Je souhaite que notre Union fasse sa propre contribution au protocole en poussant les organismes HLM à prendre leur part dans les

objectifs prévus par le protocole. Il faut se demander comment nous pouvons les atteindre. Nos coopératives rempliront leur rôle, notamment pour la question de l'accèsion à la propriété. Il faut cependant que nous puissions vendre ce qui aura été construit et que l'acheteur adhère à la démarche. Nous avons besoin d'évolution dans notre façon de faire mais aussi de savoir convaincre avec nos nouvelles méthodes.

Nous développerons cette année les moyens humains qui permettent à chaque coopérative de travailler.

Nos préoccupations s'inscrivent dans un enjeu majeur : faire que l'accèsion sociale retrouve sa place de maillon dans le parcours résidentiel de nos concitoyens et qu'elle prenne toute sa place dans le renforcement et la montée en puissance du logement social. L'objectif est simple : faire que la capacité d'accèsion à la copropriété de nos concitoyens les plus modestes soit identique à celle des années 60 et 70. Aucun gouvernement n'a permis de l'atteindre ; notre fédération se fixe cet objectif et nous nous mobilisons au quotidien pour l'atteindre.

Nous avons la conviction qu'à travers notre savoir-faire, notre réflexion et votre engagement, nous trouverons ensemble les voies et les moyens pour assurer le droit au logement de nos concitoyens et l'accèsion à la propriété pour le plus grand nombre.