

Assemblée générale du 17 mai 2018

Allocution de Marie-Noëlle LIENEMANN, présidente de la Fédération des Coop d'HLM

Monsieur le Ministre, cher Jacques Mézard, c'est pour moi et pour notre fédération un grand honneur et un grand plaisir de vous accueillir aujourd'hui. Il est toujours important pour notre fédération de pouvoir entendre le Ministre et d'échanger avec lui. Ce moment nous permet aussi de parler plus largement du mouvement HLM. Je remercie Jean-Louis Dumont, Président de l'USH, d'être fidèle à nos Assemblées générales, ainsi que Marianne Louis, Secrétaire générale de l'USH. Nous revendiquons notre présence dans ce grand mouvement.

Ce moment est l'occasion, Monsieur le Ministre, de vous présenter l'état des lieux de notre mouvement coopératif. Nous sommes 165 coopératives réparties sur le territoire, en lien direct et permanent avec les élus locaux et avec nos 71 000 coopérateurs usagers. Nous sommes acteurs de la mixité sociale, en ayant la singularité d'être spécialisés dans l'accèsion sociale sécurisée. Nous sommes également de plus en plus présents dans le locatif social, ce qui nous permet de jouer à fond la carte de la mixité.

Nous sommes des structures de petite taille. Or si ce type de structures semble particulièrement valorisé aujourd'hui dans tous les domaines de la société, dans le monde HLM, on voudrait que ce soit le contraire. On nous oppose ainsi un argument bien fallacieux, parfois partagé par les plus hautes autorités de l'Etat : il y aurait trop d'organismes HLM en France. Nous sommes en réalité 755 bailleurs sociaux, pour 4,5 millions de logements. En Allemagne, les bailleurs sociaux sont au nombre de 3 000, pour 6 millions de logements et, en Grande-Bretagne, le nombre de logements sociaux est de 2,5 millions, pour 1 200 bailleurs sociaux. Au-delà de cette situation, les petites structures, notamment les coopératives, doivent faire face à des coûts de gestion inférieurs ou égaux à la moyenne du monde HLM. Par ailleurs, dans notre cas, la synergie entre l'accèsion et le locatif donne des marges de manœuvre qui permettent de mieux répondre aux besoins : produire, rénover et assurer des services de qualité.

Nous avons construit 8 000 logements en 2017, dont 75 % en accèsion. Parmi ces logements en accèsion, 40 % étaient situés en zone B2 et C et 16 % en ANRU. Nous avons réalisé 1 934 logements locatifs sociaux, dont un tiers en PLAI. C'est un bon ratio par rapport à l'ensemble du mouvement HLM. Nous tenons ainsi à la vision universaliste du logement social à la française, qui répond à la fois aux personnes les plus en difficulté et à celles qui suivent un parcours vers l'accèsion sociale à la propriété.

Si nous avons pu soutenir notre production en accèsion sociale à la propriété depuis quelques années, c'est largement grâce au doublement du PTZ, initié par Madame Pinel et largement soutenu par Madame Cosse, qui est devenue membre du Conseil fédéral de notre fédération. Nous pensons que ce mouvement doit être soutenu.

Je vais vous parler à présent des préoccupations de nos fédérations et de nos coopératives. D'abord, nous n'avons pas bien compris pourquoi, alors que les besoins en matière de logements sont considérables dans notre pays, en particulier pour les plus modestes, alors que les écarts entre les prix des loyers ou les coûts d'accèsion se creusent avec les niveaux de revenus, le mouvement HLM se retrouvait prélevé de 1,5 milliard d'euros. Nous n'avons pas non plus compris la baisse des APL ni surtout la suppression de l'APL accèsion. Nous n'avons pas non plus compris pourquoi avoir réduit le taux du PTZ en zone B2 et C ni la programmation de son extinction pour 2020. Je ne doute pas de votre détermination à essayer de convaincre le Président de la République et le Premier Ministre sur ces sujets.

Aujourd'hui, la loi est votée, mais des plaies vives demeurent. Nous commençons également à constater certains effets inquiétants, notamment la réduction des capacités d'accompagnement de nos concitoyens. De plus, nous attendions des mesures de compensation de la part de la Caisse des Dépôts, mais en vain, jusqu'à présent. Certaines ambiguïtés nous interpellent. Nous pensions que ces crédits et cet allongement de prêt constituaient des mesures compensatrices de la baisse de nos ressources, alors qu'elles deviennent « des mesures d'accompagnement ». Nous souhaitons qu'elles demeurent des mesures compensatrices.

Dans la haute administration française, l'accession sociale à la propriété n'est pas toujours bien connue ni défendue. Il n'est ainsi pas prévu que les prêts de haut de bilan puissent bénéficier pour 2018 à des opérations d'accession sociale à la propriété. Nous sollicitons votre ministère, pour qu'avec Action Logement, vous négociiez que nous puissions rouvrir ce débat et bénéficier de prêts de hauts de bilan pour les années à venir pour l'accession sociale à la propriété. Nous sommes républicains et, même si la loi ne nous plaît pas, nous l'appliquons. C'est pourquoi notre fédération a signé avec votre ministère une convention sur le suivi de la loi de finances de 2018 et de la future loi ELAN.

Je souhaite insister sur les difficultés de l'accession sociale à la propriété. Nous sommes inquiets concernant les zones rurales et détendues. Si les décisions annoncées se concrétisaient, en 2020, certains territoires ne bénéficieraient plus d'outils publics pour l'accession sociale à la propriété. Or l'accession sociale constitue partout l'un des leviers de la promotion sociale et de l'ascenseur social qui manque tant à notre société. L'accession sociale est vécue comme un élément de protection pour beaucoup de nos concitoyens. Elle permet aussi de libérer du locatif. J'ai entendu vos plaidoyers contre la fracture territoriale, pour défendre l'aménagement du territoire et ces territoires ruraux, qui constituent une richesse de la France. Je ne doute donc pas que ce dossier n'est pas clos et que votre conviction se poursuivra. La nôtre est totale et nous sommes déterminés à agir contre cette fracture territoriale, en restaurant le PTZ dans les zones B2 et C. Si l'argent manquait, on pourrait au moins rouvrir le PTZ pour les bénéficiaires du PSLA.

J'ai aussi entendu Monsieur Denormandie nous expliquer que la baisse des APL avait été une erreur. *Errare humanum est sed perseverare diabolicum*. La restauration de l'APL accession constituerait un atout nécessaire.

La mixité sociale constitue un grand enjeu de société, pour laquelle l'accession sociale est une clé intéressante. Nous observons que nos opérations d'accession sociale dans les quartiers en ANRU constituent souvent un moyen de consolider la présence de familles issues du quartier, qui ont envie de rester dans ce quartier et connaissent une forme de promotion sociale. L'accession sociale constitue donc l'un des piliers de la mixité en secteur de renouvellement urbain.

Nous avons lu avec intérêt le rapport de Monsieur Borloo et partageons son alerte concernant l'urgence à traiter tous les problèmes sociaux et d'éducation. En ce qui concerne la construction, je demeure prudente dès lors qu'il s'agit de modifier les structures. Mon expérience du monde de logement m'a en effet appris que ces changements de structure retardaient les opérations et l'action pour nos concitoyens, avec trop souvent dans ces nouvelles structures les défauts des précédentes. Nous insistons pour que les choses se fassent vite et souhaitons que soient plus clairement indiquées les primes d'accession sociale ANRU dans les programmes de renouvellement urbain.

La mixité sociale se joue aussi en centre-ville, pour les villes moyennes, et en centre-bourg. Nous serons partie prenante des opérations qui se préparent. Il s'agit d'opérations compliquées, mais des éléments nous permettront d'agir vite et simplement. En particulier, nous demandons depuis un certain temps la constitution d'un PSLA dans l'ancien. En effet, nous manquons d'outils qui nous permettraient de réaliser des opérations d'accession contribuant à la requalification de ces centres pour des publics ni très sociaux ni d'une catégorie aisée. A la mi-juin, notre fédération va déposer auprès de vos services un mémorandum sur des sujets techniques, comme celui du PSLA dans l'ancien. Je vous propose que nous nous donnions rendez-vous au Congrès HLM, pour essayer de lever les prétendues contraintes administratives. En effet, lorsque l'on évoque « des blocages techniques », cela signifie souvent un manque de détermination à les lever. Or avec une forte impulsion politique et la fixation d'une date limite, on parvient en général à résoudre ces difficultés. Je forme donc le vœu que, notamment sur ce PSLA dans l'ancien, nous soyons en capacité de régler ce problème.

Concernant la loi ELAN, je voudrais d'abord vous remercier, parce que nous avons été entendus dans la prise en compte des spécificités de nos coopératives HLM, pour l'accèsion notamment. Nous avons donc été entendus par vos services. Je souhaite toutefois vous alerter sur quelques points, à commencer par la filialisation des activités hors SIEG, comme les activités de syndic. Celles-ci nous seront de plus en plus utiles, puisque la vente HLM semble devoir se développer. Nous allons donc également développer ces activités. Or Bercy a décidé qu'il était nécessaire de filialiser les activités nouvelles hors SIEG, ce qui ne correspond pas à la loi européenne. Celle-ci stipule que les SIEG ont le droit de compter un seuil d'actions hors du périmètre initial, à la condition que la comptabilité soit distincte, car ces activités hors SIEG sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Cependant, l'administration française a décidé qu'il fallait filialiser, alors que le nouveau gouvernement prône la simplification. Cette situation m'échappe, même si je ne doute pas que le bon sens va l'emporter. De même, s'agissant de l'IOSP, soit la capacité des organismes à prendre part aux plans de financement de l'accédant, tous les promoteurs y ont droit, mais pas les promoteurs HLM. Nous travaillons sur ces sujets avec vos services et je dois reconnaître que votre cabinet est souvent à notre écoute.

Nous sommes déterminés à défendre le modèle du logement social français, qui constitue un pilier majeur du pacte républicain. Oui au droit au logement pour tous. Nous ne fermons pas les yeux sur le mal-logement, mais nous sommes fiers d'agir au quotidien pour construire davantage de logements sociaux qui permettent aussi la mixité sociale. Nous combattons en effet le communautarisme et l'esprit de ghetto. Nous croyons à la mixité sociale. Elle est difficile, mais nous agissons pour la défendre. Nous croyons en l'émancipation républicaine, à la promotion sociale. Nous croyons au civisme et à l'implication des citoyens. Nous nous sommes engagés avec force dans l'habitat participatif, pour que chacun vive avec les autres.

Nous sommes donc fiers du modèle HLM que nous défendons et de l'action que nos coopératives mènent au quotidien. Mais nous ne nous endormons pas sur nos lauriers : on peut toujours faire mieux. Nous innovons dans de très nombreux terrains : l'architecture, l'écologie, les services aux habitants et le numérique. Nous sommes donc entrés dans un nouveau monde, qui défend des valeurs sur lesquelles nous ne transigerons pas. Nous sommes prêts aux transformations, mais celles-ci doivent constituer un progrès, et non un recul. Elles doivent placer l'humain avant la finance et les exigences budgétaires et défendre les valeurs républicaines. Dans cet esprit constructif et vigilant, nous avons toujours engagé l'action de notre fédération avec les pouvoirs publics et les gouvernements. Nous souhaitons poursuivre la collaboration avec vos services selon cette ambition.

Jacques MEZARD

Ministre de la Cohésion des territoires

Madame la Ministre, chère Marie-Noëlle, Madame la Ministre Emmanuelle Cosse, Marianne Louis, Mesdames et Messieurs, je suis venu ce matin pour vous signifier une marque de respect et de reconnaissance. Je vous remercie de cette invitation. J'avais promis d'être là et je suis là. Je suis heureux de clôturer cette Assemblée générale et de saluer au nom du Gouvernement le travail effectué par les coopératives HLM sur tous les territoires depuis 110 ans.

Plus encore qu'au moment de sa création, le modèle coopératif trouve toute sa modernité pour répondre aux évolutions sociétales actuelles, et pas simplement dans le monde du logement. Des méthodes de relations sociales initiées voici plusieurs décennies développent à présent une certaine modernité.

Les coopératives HLM exercent donc leur mission auprès des citoyens depuis plus d'un siècle. L'action publique n'a de sens que si elle est dirigée au service des citoyens de notre pays. Ceci doit être le ciment de toute action publique, même si nous pouvons ne pas toujours être d'accord. La Présidente vient ainsi d'expliquer que ce ne sont pas les grosses structures qui permettent de réaliser des progrès. C'est d'ailleurs ce que j'ai indiqué au précédent Gouvernement lorsqu'il a fusionné les régions.

Pour revenir au sujet qui nous occupe : vous êtes des acteurs majeurs du secteur du logement social et de la cohésion des territoires. Le Président de la République a voulu créer un ministère de la Cohésion des territoires, justement pour appréhender cette question de l'aménagement du territoire sur tous ces aspects. Il est dangereux d'opposer les territoires, l'urbain et le rural. Il y a des particularités et des diversités. De plus en plus, l'action publique doit prendre en compte ces diversités, et non les opposer. On a beaucoup parlé de la métropolisation et de l'aspiration de la richesse par les métropoles. Cependant, ce sont les métropoles qui comptent le plus de quartiers en difficulté, avec des fractures souvent plus importantes qu'ailleurs. La diversité des territoires s'est accrue au fil des précédentes décennies. Nous devons à présent mener un travail de réparation, qui s'adresse à la diversité de ces territoires, en leur donnant davantage de capacités et de pouvoir par la décentralisation. Je tiens aussi à la déconcentration, car nous avons besoin des services de l'Etat pour répondre aux besoins de nos concitoyens. Votre modèle a su créer un lien très fort avec les territoires et je constate avec plaisir que vous êtes implantés dans toute la France, urbaine comme rurale.

Concernant l'ANRU, je pense qu'il est urgent de réaccélérer les dossiers et de simplifier, parce que, parfois, les réglementations sont trop nombreuses. Avec l'ANRU, les procédures et les contraintes administratives se sont accumulées, peut-être pour limiter les dépenses. Je proposerai des simplifications et des accélérations au Président de la République et au Premier Ministre. Nous devons aussi discuter des éléments de gouvernance et nous veillerons à conserver un équilibre dans ce domaine.

J'ai voulu mener une opération sur les villes moyennes. Depuis le septennat de Valéry Giscard d'Estaing, aucune opération de ce type n'avait été effectuée pour les villes moyennes. Or nous avons constaté au fil des décennies des similitudes sur ces territoires, s'agissant des problèmes de logements et de commerces vacants, de pertes de population, etc. Il est donc nécessaire de redonner une impulsion à ces villes, qui ont toutes des projets face à ces problèmes à présent bien diagnostiqués.

J'ai voulu mettre en place un système qui soit innovant, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelle structure. Avec l'accord d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts et des dotations de l'Etat, nous avons ainsi fléchi un certain nombre de moyens, pour accorder 5 milliards d'euros sur la dynamisation de ces centres-villes de 222 villes moyennes. Il est indispensable de redynamiser des pôles de centralité entre les métropoles. Les villes moyennes sont en effet directement en osmose avec les territoires situés à proximité. Il était urgent d'agir, avec un mode d'utilisation extrêmement simple.