

Discours

Marie-Noëlle LIENEMANN

Présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM

Madame la Ministre, chers coopérateurs, Mesdames et Messieurs les membres du cabinet de la Ministre, représentants de la presse, je vous remercie de votre présence. Chère Sylvia, c'est avec un grand plaisir que je t'accueille à nouveau à notre Assemblée Générale. Tu es très mobilisée pendant ces deux jours sur le Mouvement HLM, puisque tu seras demain aux côtés de nos collègues des Offices publics de l'habitat. Tu connais bien notre famille et tu es une fidèle de nos Assemblées Générales. Je souhaite profiter de cette Assemblée Générale pour rappeler qu'il s'agit d'un moment de bilan et de projets. Pour nous, cela est encore une année marquée par de nombreux projets, puisque notre Fédération et nos coopératives ont décidé d'actualiser notre projet fédéral en essayant de prendre appui sur les réussites de notre feuille de route précédente et d'engager de nouvelles actions. Autour de nous, le monde change. Notre travail ne peut avoir de sens qu'au regard de l'état de notre pays, du logement et de notre société.

Le logement traverse une période difficile. Nous sommes des optimistes résolus et sommes convaincus qu'à chaque crise, des éléments positifs naissent et doivent nous permettre de faire éclore un monde nouveau. La situation économique est celle d'une période de faible croissance qui dure maintenant depuis un certain temps. Un frémissement apparaît néanmoins, auquel nous souhaitons prendre part. Le taux de chômage en revanche ne diminue pas, dans la mesure où il faut attendre que la croissance dépasse 1,5 point pour que cela se répercute sur les emplois. Nous sommes également confrontés à un problème de pouvoir d'achat, notamment en raison de l'augmentation des inégalités sociales. L'accession sociale à la propriété s'en trouve impactée.

Dans cet environnement morose, nos coopératives ont tenu bon et ont augmenté leur production. Elles l'ont fait dans un contexte où le secteur privé vient nous concurrencer auprès des classes les plus populaires. Je voudrais insister sur notre plus-value réelle par rapport au secteur privé. Cette plus-value réside dans la sécurisation effective que nous assurons, que nous souhaiterions labelliser. Nous garantissons cette sécurisation dans la durée. Par ailleurs, notre plus-value est également due à l'accompagnement que nous offrons à nos accédants. Les enquêtes d'opinion en attestent, nous suivons l'accédant du début à la fin de sa démarche. Ainsi, en dépit d'une concurrence de plus en plus forte de la part des acteurs privés, nous enregistrons des résultats satisfaisants et en progrès. En matière d'accession sociale, nos mises en chantier ont augmenté de 6 %. Au sein de nos 4 132 logements mis en chantier, la moitié est en PSLA, qui est pour nous le produit qui doit être consolidé. En contrat signé de CCMI (maisons individuelles), l'augmentation n'est que de 3 % par rapport à 2013 (617 contrats). Plus de 2/3 de nos accédants sont en dessous du plafond PLUS, un quart de nos constructions se situent en ANRU en renouvellement urbain, et 1 ménage sur 4 vient du parc HLM. Nous avons augmenté notre production locative sociale, et peu à peu, nos coop développent le parc locatif social. Nos coopératives gèrent 28 512 logements locatifs sociaux. Cela augmente avec l'accueil de nouveaux opérateurs et organismes. 1 719 logements ont été

mis en chantier, soit 6 % de notre parc en production annuelle. Nous comptons 52 761 lots principaux de copropriétés par 27 coop HLM. Voilà donc nos chiffres en matière de production.

La conjoncture sociale est à prendre en compte, et nous rencontrons un véritable problème à ce niveau. Nous avons approuvé les décisions qui ont été prises, même si en zone A le nouveau PTZ est pour nous (en accession et dans les grandes villes) pose quelques problèmes. Néanmoins, en considérant la solvabilisation des personnes avec la baisse du pouvoir d'achat, le prix du logement reste discriminant. Les efforts doivent être maintenus tant de notre côté que de celui du gouvernement.

Pour aider l'accession des primo-accédants des catégories les plus modestes, nous souhaitons voir la mise en place d'une prime d'accession sociale à la propriété, dont l'ordre de grandeur pourrait être autour de 14 000 euros. Avec la loi Pinel sur 9 ans, il est désormais possible d'acheter pour les générations futures. Nous espérons convaincre les pouvoirs publics de démarrer sur certains territoires déprimés ce type d'opération.

Concernant le foncier différé, nous sommes en train de varier toute une masse d'outils que nous avons essayé de préciser. La Caisse des Dépôts accepte d'octroyer le prêt Gaïa jusqu'à 60 ans pour l'accession sociale à la propriété. Les OPF dans certains cas peuvent effectuer ce portage. La lourdeur administrative a atteint des seuils critiques. Cela fait trois ans que nous avons mis en place l'idée des EPR pour porter le foncier. Nous découvrons encore que la DIA de la mairie peut se mettre en œuvre au moment où le passage à l'accession est levé. Nous sommes très fortement engagés sur cette question du foncier dissocié.

Le principe du PSLA dans la phase locative permet au locataire de quitter son logement à tout moment. Le locataire suivant est donc censé acquérir « de l'ancien », et par conséquent ne bénéficie plus du PTZ. Lorsqu'un PSLA n'est pas passé à la phase accession, nous souhaitons que le nouvel accédant puisse bénéficier du PTZ.

Nous avons été frappés par les événements survenus en janvier, comme le reste du pays. Je me réjouis qu'une partie importante des Français se soit levée pour affirmer leur refus de la peur et leur attachement à la République. Cette réaction était très importante pour l'image de la France dans le monde. Nous savons aussi qu'une partie de la France n'est pas descendue dans la rue, et doute de notre République. Cette France a l'impression d'être oubliée. Nous ne pouvons imaginer que la République soit défendue par une seule partie de la population. Le Pacte républicain doit s'ancrer davantage dans le quotidien de nos concitoyens. Ce n'est pas nouveau. La politique du logement devrait être une priorité du Pacte républicain, afin de garantir l'accès au logement, la mixité sociale, et la promotion sociale. L'accession sociale à la propriété joue ce rôle d'acteur de la mixité sociale et de la promotion pour les couches populaires. Nous croyons au vivre ensemble, issu des pouvoirs publics mais aussi de la fraternité entre citoyens. Je sais que vous partagez ce point de vue, c'est pourquoi nous avons choisi de parler de ces territoires difficiles demain. Cela peut être des quartiers, des zones rurales, ou encore du péri-urbain. Certaines régions ont été durement touchées par la désindustrialisation et continuent encore d'en faire les frais.

Que pouvons-nous faire en tant qu'opérateurs HLM et acteurs de l'accession sociale ? Nous pouvons continuer ce que nous faisons déjà, à savoir favoriser l'accession en renouvellement urbain. Les projets de renouvellement urbain ne travaillent pas assez les différentes réponses possibles à l'accession sociale à la propriété. Madame la Ministre, nous avons découvert avec consternation que nous avons 600 logements en attente dans les Quartiers Prioritaires de la

Ville (QPV). Nous pouvons bénéficier de la TVA à 5,5 % autour des périmètres de ces QPV. Mais pour bénéficier de ces subventions, il faut attendre la nouvelle convention. Nous perdons donc du temps, et les logements restent en attente. L'Etat doit affirmer son autorité. Nous souhaitons que les conventions explicitent clairement des objectifs précis et chiffrés.

Vous avez lancé l'opération des centres-bourgs, dont nous serons acteurs. Nous voulons travailler avec votre cabinet sur la meilleure manière de faciliter l'accession dans l'ancien dans le cadre de projets de restructuration. Dans la banlieue parisienne, d'anciens taudis nécessitent d'être réaménagés et les maires ont besoin d'aide pour ce faire. Beaucoup de personnes qui souhaitent acheter se tournent vers les pavillons en périphérie plutôt que vers la réhabilitation du centre ancien. L'offre doit être plus urbaine et insérée dans les tissus existants, et les produits actuels sont inadaptés. Nous vous proposons de réaliser des expérimentations dans cette direction.

Nous avons bien accueilli certaines mesures, de la loi ALUR au PTZ. Nous avons participé à la mise en œuvre de la mutualisation ainsi qu'aux objectifs fixés par l'Etat. Madame la Ministre, je vous demande solennellement de tenir vos engagements, en particulier le Ministère des Finances. Nous ne pouvons accepter la remise en cause des aides aux logements, que ce soit en matière de locatif ou d'accession.

Si nous ne voulons pas augmenter les APL, nous devons proposer des logements dont le coût d'acquisition ou le loyer sont abordables. Nous ne pouvons pas baisser simultanément l'aide à la personne et l'aide à la pierre. Sans une régulation adaptée, aucune reprise massive de la construction ne sera possible. L'agenda HLM tel qu'il a été signé doit être strictement appliqué. Nous vous demandons d'être le porte-parole de notre colère. Enfin, nous ne voulons pas de nouvelle loi. Il nous faut de la confiance, de la stabilité, de la constance. Nous tenons nos engagements malgré la conjoncture difficile. Appliquons tout ce qu'on a voté.

Nous attendons que les clauses types des coopératives soient adaptées, en particulier pour la fonction de syndic. Nous croyons à l'habitat participatif, et nous en faisons. Nos coopératives sont souvent à la pointe des initiatives dans ce domaine. Une réunion sur l'habitat participatif aura lieu dans quelques semaines à Marseille. Si nous avons cerné les contours de l'habitat participatif en matière d'accession, il faut désormais réfléchir à sa dimension locative. Dans le montage financier de ces opérations, des crédits devraient être alloués aux parties communes. Nous attendons aussi avec impatience les organismes fonciers solidaires, le bail réel solidaire, et nous souhaitons une accélération du foncier public. Il s'agit d'un point fondamental. Les terrains publics vendus en Ile-de-France ne comprennent que 35 % de logements sociaux. Des consignes plus strictes sur la part des logements sociaux et de l'accession sociale à la propriété doivent être imposées. Une série de promotions privées aux coûts élevés créeront un effet inflationniste sur les terrains environnants. Nous avons besoin de fermeté de la part de la Ministre du Logement et de l'Etat, pour qu'au moment de la vente de terrains publics, une part d'accession sociale à la propriété soit respectée. Ni tout libre ni tout social, nous voulons avant tout garantir une mixité sociale.

Madame la Ministre, nous attendons de l'Etat qu'il redevienne un vrai acteur de long terme. Il nous faut des règles stables, des financements capables de porter le foncier sur la durée, et des lois constantes. Les aides fiscales accordées au privé ont un impact budgétaire qui peut s'étendre à une dizaine d'années. Nous voulons retrouver le sens du long terme, de la sécurité, de la garantie, et d'outils sûrs pour donner dans un monde incertain une balise sûre, à savoir la puissance publique. L'Etat doit être porteur de cette stabilité et de cette longue durée. Une crise, c'est un monde qui meurt et un autre qui naît. Plusieurs lectures sont possibles. Nous

pouvons penser que le monde qui meurt est celui de l'emballlement spéculatif et du tout-financier, qui nous a amenés à cette crise terrible qui percute nos systèmes.

Certains voudraient au contraire nous faire croire que le monde qui meurt est celui que nous avons hérité de la Résistance, un monde fait de protection sociale, de service public, d'une France portant un modèle républicain qui se décline sur le terrain social. Plus de 80 % des Français considèrent que notre modèle social est l'un des meilleurs au monde, et ne souhaitent pas le voir changer. Le logement social fait partie de cette protection globale. C'est une force pour la France. Le monde qui meurt ne doit pas être celui des HLM et de la puissance qui régule. C'est au contraire ce monde-là qui est moderne. Autour de nous en Europe, on nous incite à prendre exemple sur ce que font nos voisins. Mais que ce soit en Allemagne, en Angleterre ou encore en Italie, on vend le logement social, on le dérégule et on le banalise, jusqu'à ce qu'il devienne un marché comme les autres. Le monde qui meurt doit être celui qui nous a mis en difficulté. Le monde qui naît est celui qui nous donne confiance, et nos coopératives en sont la preuve. Chacune d'entre elles porte des idées nouvelles pour améliorer ses produits et services. Le territoire national regorge d'initiatives innovantes.

Avec l'ère des nouvelles technologies, un nouveau monde s'ouvre et nos façons de vivre évoluent. Nos coopératives se préparent à tous ces changements. Pour mobiliser efficacement les énergies collectives, nous avons besoin que la puissance publique prenne la mesure de ses priorités, et qu'elle y consacre les financements nécessaires. Cette puissance publique doit être capable de convaincre les indécis et de motiver les énergies de tous. C'est cette République que nous construisons.