



## **Assemblée générale - 12 mai 2016**

### **Discours de clôture de Marie-Noëlle LIENEMANN,**

#### **Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm**

Madame la Ministre,

Vous êtes une amie de la fédération des coopératives HLM. Vous nous avez toujours accompagnés notamment parce que vous partagez nombre de nos valeurs.

La première d'entre elles est la défense du logement social, du droit au logement.

La seconde est le droit de chacun à suivre un parcours résidentiel. Nous souhaitons que cette fluidité s'adapte aux besoins, qu'elle corresponde aux choix des personnes, au regard de leurs possibilités et suivant les époques.

Notre fédération a par ailleurs porté très tôt une autre de vos préoccupations, celle de l'écologie, du développement durable, de la considération de la transition énergétique, mais aussi d'un certain rapport à l'environnement.

Nous partageons également deux sujets majeurs, qui sont les valeurs de l'économie sociale et solidaire, particulièrement du fait coopératif. Vous estimez en effet que, plus l'on est maître de son destin, acteur de son présent et de son avenir, plus la société peut promouvoir le vivre-ensemble et l'intérêt général. Nous partageons ainsi beaucoup d'idées.

Vous exercez des responsabilités que je connais et dont je mesure l'ingratitude. Je sais néanmoins que vous aurez souci de porter nos préoccupations auprès de vos collègues du gouvernement, auprès du Premier ministre et du Président de la République, afin de favoriser notre mouvement.

J'aimerais dire que la situation s'améliore. Effectivement, certains chiffres sont encourageants. Ainsi, notre production croît. Les décisions prises en faveur du PTZ (prêt à taux zéro) et la baisse des taux d'intérêt ont favorisé la reprise de l'accès à la propriété. Pour autant, des menaces pèsent sur l'ensemble du mouvement HLM. Les coopératives ne sont pas les plus affectées, car, même si la progression du locatif est significative dans notre fédération, nous assurons surtout l'accès à la propriété.

L'évolution est constante, quels que soient les gouvernements ; l'intervention de l'Etat dans le financement du logement social et locatif diminue notamment, tandis que la solidarité nationale se réduit. Après l'intervention du Président de la République, lors de notre dernier congrès, nous avons espéré que l'aide à la pierre, sans être doublée comme promis en 2012, atteindrait un niveau substantiel. Il était question de 500 millions d'euros. Or 350 millions d'euros sont financés par le mouvement HLM. Nous avons mutualisé les fonds afin que ceux-ci ne soient pas immobilisés.

Cependant, au titre de la CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social) et d'autres dispositifs, la même logique de prélèvement sur les HLM est appliquée et se perpétue. Concomitamment, environ 1 milliard d'euros est inscrit au budget de l'Etat pour financer l'investissement locatif privé. Les experts

soulignent le grand décalage entre l'usage attendu de ces logements et la réponse aux besoins massifs et majoritaires de la population.

Nous avons débattu de l'opportunité de créer un fonds national d'aide à la pierre. D'emblée, je n'y étais guère favorable. Toutefois, nous avons obtenu l'assurance qu'il serait copiloté par l'Etat et le mouvement HLM. Vous l'évoquerez sûrement. Or, force est de constater que Bercy a essayé, une fois encore, d'en prendre le contrôle. Au final, nous redoutons que ce fonds nous échappe.

A ce sujet, je souhaite vous interroger sur l'annonce faite par le Président de la République, en début d'année, devant la Caisse des Dépôts et Consignations, des prêts de haut de bilan. Ils peuvent constituer une bonne idée. Ils concourent à donner de la trésorerie et peuvent se substituer à une nécessité de capitalisation. Néanmoins, cette proposition fait ressurgir l'idée de titriser le parc HLM. Or cette financiarisation nous conduirait à vendre ce dernier et à banaliser le logement social. Il y a vingt-cinq ans, nous étions déjà hostiles à cette démarche. Notre archaïsme était alors pointé du doigt.

Nouvellement élu par large victoire, le maire de Londres a pour sa part vécu en HLM. En la matière, le prix de l'immobilier a tellement crû dans cette ville, du fait de la politique libérale du logement, que les responsables politiques britanniques en reviennent à l'idée de réintroduire de la régulation, mais également des outils publics d'intervention pour construire des logements abordables. Ce modèle est celui des HLM.

Nous réaffirmons qu'aucune autre solution ne peut garantir le logement à des populations de plus en plus appauvries. De moins en moins de personnes sont solvables, et donc susceptibles de bénéficier de l'accession sociale à la propriété, du fait de la précarité induite notamment par le temps partiel. Si nous n'apportons pas de réponse à cette situation, les conséquences seront dramatiques pour notre pays.

Nous sommes très attachés à cette aide à la pierre, très soucieux de la manière dont ce fonds sera géré. Je souhaite que nous n'engagions pas la titrisation et que ces prêts soient ouverts à nos coopératives pour favoriser l'accès social à la propriété. Je n'insisterai pas davantage. Vous connaissez mon argumentaire, Madame la Ministre. L'Etat doit encore plus s'investir dans les HLM.

Je souhaite également souligner l'importance de la stabilité des cadres. Plus le monde est mû par une certaine flexibilité et par des évolutions rapides, plus l'Etat, plus les institutions et les services publics doivent garantir solidité et visibilité. Nous ne devons pas être affectés par les modes et par les régressions budgétaires.

Prenons l'exemple du PTZ, qui devrait s'achever en 2017. Dès mi-2016, il ne pourra plus financer certaines opérations. Les échéances sont tellement rapprochées que les populations n'ont plus la possibilité de s'en saisir. Ces changements devraient avoir un effet *booster*. Ils suscitent en réalité un *stop-and-go* dramatique.

Madame la Ministre, vous n'êtes pas la seule concernée par ces dérives. Prenons le cas de la robotisation. En France, la durée de vie des outils de production s'élève à vingt ans. Elle atteint sept ans en Allemagne, dix en Italie. Les gouvernements étrangers ont permis des suramortissements massifs pour moderniser rapidement leur appareil productif.

Bercy s'est aperçu que la même mesure pourrait être plus intéressante que le CICE. Toutefois, ses responsables ont décidé de l'instaurer pour un an seulement. Quel industriel peut avoir le temps d'en profiter ? Matteo RENZI l'a, quant à lui, mise en place pour cinq ans. Nous avons réellement besoin d'un cadre stable.

J'en viens à la loi Egalité et citoyenneté. Nous n'avons pas encore appliqué la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) que déjà nous adoptons de nouvelles dispositions. Or, nous avons besoin que les décrets soient mis en œuvre. Plusieurs mesures nous concernent, telles que les clauses types ou encore la révision coopérative dans le cadre de la loi sur l'Economie sociale et solidaire.

Ceci étant, je dois vous confier qu'en dépit de ma connaissance des mécanismes du logement, je ne comprends rien aux critères de la loi Egalité et citoyenneté. Par exemple, 25 % des logements sociaux doivent être réservés à des DALO (droit au logement opposable). Je crains que tout ceci ne s'achève dans une « apocalypse technocratique ».

Cette mesure ne changera rien au droit au logement et irritera les élus locaux. Ils craindront de voir arriver des populations avec d'importants problèmes sociaux, alors qu'ils ne parviennent déjà pas à régler les difficultés de leurs habitants. Cette exaspération ne sera pas favorable au lancement de nouveaux projets, notamment dans les zones métropolitaines.

La question du niveau des loyers est également importante. Nos concitoyens sont de plus en plus en difficulté. Pour baisser les loyers, nous ne devons pas seulement intervenir sur une partie du parc. Les PLS (prêts locatifs sociaux) ne correspondent pas aux loyers existants. Nous n'avons pas suffisamment mis en œuvre de PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration). Nous avons besoin d'un outil opérationnel permettant de mener une politique de loyers ciblés dans les territoires où il est difficile de favoriser la mixité sociale. Nous pourrions ainsi faire venir des familles en difficulté, transformer des PLS en PLAI et *vice versa*.

Nous manquons d'outils souples. Plutôt que de bénéficier de règles stables et malléables, nous modifions les modalités de dispositifs rigides. Par exemple, lorsque la personne qui a bénéficié d'un PSLA (prêt social location-accession) ne va pas au bout du processus lui permettant de devenir propriétaire, son successeur ne peut bénéficier ni du PTZ, ni des garanties assorties. Ce risque doit être pris en compte. L'outil doit être simplifié et amélioré. Il doit bénéficier d'une baisse de la TVA à 5,5 % ou de son équivalent.

Madame la Ministre, nous souhaitons aller à l'essentiel sur tous ces sujets. Il en va de même pour la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Elle doit être appliquée là où les préfets le peuvent, lorsque les municipalités n'ont pas mis en œuvre ces dispositions. L'autorité de l'Etat revient à empêcher les plus puissants et les plus aisés de s'exonérer de la législation. Nous abordons la loi Egalité et citoyenneté avec une certaine appréhension. Elle risque d'encore déstabiliser notre cadre d'intervention.

Nous sommes attentifs à la mixité sociale. Or le prix du foncier constitue sur ce point un paramètre incontournable. Les politiques de rattrapage ne permettent jamais de compenser son importance. Je ne doute pas que vous vous préoccupiez de ce sujet. Les sociétés coopératives HLM nourrissent plusieurs préoccupations.

Tout d'abord, nous mettrons en œuvre, à titre expérimental, puis de façon pérenne nous l'espérons, le principe des offices fonciers solidaires. Cependant, nos interlocuteurs dans les administrations nous répondent que les dispositifs existants ne sont pas tout à fait applicables dans ce cadre. Nous voulons examiner cette question avec vous et être sûrs qu'ils pourront être mis en œuvre.

Ensuite, afin de combattre les mécanismes de rente foncière qui nuisent à ce pays, il convient de réformer la fiscalité, mais également de développer le foncier dissocié que nous avons développé avec l'EPF (établissement public foncier) d'Ile-de-France et Patrice SAUVAGET, dans différentes opérations. Nous sommes confrontés à nombre d'obstacles fiscaux. Avec une TVA à 5,5 % sur les opérations en foncier dissocié, quitte à les contingerer d'abord en termes d'innovation, nous pourrions susciter cet effet *booster* cher à Bercy. Cette mesure ne serait pas très onéreuse.

Nous travaillons par ailleurs sur l'aide à la pierre, sur les nouveaux outils, sur l'adoption d'un cadre fixe, sur la mixité sociale. L'accession sociale est souvent le seul véritable levier de la première mixité sociale. Les populations appartenant aux couches sociales favorisées ne s'installent pas spontanément dans un quartier où l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) intervient. Une partie de la population y demeure. Une autre est prête à venir s'y installer si elle reçoit une aide pour l'accession à la propriété.

Nos coopératives agissent dans ce domaine. 50 % de notre production relève soit du PSLA, soit de l'ANRU. La TVA à 5,5 % et la capacité à obtenir un accès plus aisé à la propriété pour les couches sociales modestes sont essentielles. La prime ANRU est très importante pour une partie de ces catégories de population. Nous sommes attentifs à ce qu'elle soit aisément mobilisable. Nous devons réfléchir à son élargissement à toutes les réhabilitations de centres-bourgs, aux secteurs en difficulté de recomposition.

Nous souhaitons travailler à cette revitalisation des villes moyennes, des centres-bourgs et des zones rurales grâce à l'accession sociale à la propriété. Mes collègues sénateurs vous ont fait part de l'attente des territoires. Notre République ne peut tolérer la coexistence de deux pays. D'un côté, les métropoles bénéficient d'un fort dynamisme, mais souffrent de profonds déséquilibres et n'investissent pas toujours dans le logement pour tous. De l'autre, des territoires souffrent de la désertification.

En prévoyant l'avenir, certains villages se dotent des moyens de rebondir, d'acquérir du dynamisme, d'attirer la jeunesse, de développer les services, tout en conservant leur identité. Nous avons besoin que l'Etat nous accompagne dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire. Il doit nous appuyer en termes d'ingénierie et d'expérimentation de financement. Nous pourrions débiter par des territoires prioritaires et des communes volontaires. Nous projetons de rédiger un livre blanc sur la revitalisation de ces territoires.

J'achèverai mon intervention par une vision plus optimiste. Je me réjouis de la préparation de Cap HLM. Dans la perspective de la prochaine élection présidentielle, ne nous contentons pas d'observer le présent. L'urgence sociale est en effet pressante. Nos valeurs sont parfois menacées. La mixité sociale et le logement social ne font guère l'unanimité. Le droit au logement est loin d'être garanti. L'égalité des territoires et des citoyens se réduit. Il n'y a pas, dès lors, lieu de verser dans un optimisme béat.

Il est néanmoins inutile d'être morose, de contempler notre impuissance collective. Tout au long des travaux de notre assemblée générale, j'ai pu constater qu'il existe des raisons d'espérer et d'entreprendre. Madame la Ministre, le gouvernement et l'Etat feraient bien de prendre la mesure des grands bouleversements à venir. Ces derniers, venus d'outre-Atlantique, sont parfois liés à des technologies nouvelles et seraient porteurs de valeurs préexistantes, parfois obscurantistes. Au lieu de les subir, nous devons analyser la situation présente.

Une grande vague libérale s'est en effet développée à partir des années 1970, avec Ronald REAGAN, Margaret THATCHER puis Tony BLAIR. La mondialisation a ensuite provoqué une vaste dérégulation. Elle devait être heureuse et apporter la prospérité aux pays en voie de développement. Certes, les classes moyennes se sont accrues dans certains territoires, mais les inégalités se sont renforcées à l'échelle de la planète. Les peuples sont insatisfaits.

Même aux Etats-Unis, le débat présidentiel témoigne du fait que la mondialisation heureuse relève de l'utopie. Les républicains sont affectés par les dérives populistes de Donald TRUMP, tandis que les démocrates, en dépit de l'élection probable d'Hillary CLINTON, réclament un changement de paradigme. Ces électeurs réclament davantage de protection sociale, plus d'égalité et un SMIC à 1 500 dollars. Faut-il dès lors poursuivre dans la voie du libéralisme ou tomber dans des dérives nationalistes, identitaires, totalitaires voire intégristes ? La France, héritière des Lumières, des idéaux républicains, sixième puissance mondiale, peut offrir une autre alternative

Nos actions en faveur du vivre-ensemble participent de ce grand débat. Nous avons évoqué les réseaux sociaux, mais la démarche communautaire peut aboutir au développement de l'entre-soi, au rejet de la différence. Au contraire, nous devons porter l'intérêt général sur la longue durée. La notion publique du collectif incorpore toutes les populations. La promotion sociale à travers l'habitat et l'acceptation de la différence autour de soi sont essentielles. Le cadre de vie et la perspective d'un avenir meilleur fédèrent nos sociétés. Dans ces périodes de transition, la peur peut toujours prendre le pas sur la volonté.

La fédération des coopératives HLM n'a pas peur. Elle porte une volonté. Nous avons mené beaucoup d'initiatives. Nous désirons être accompagnés dans nos innovations. Nous avons besoin que l'Etat reconnaisse le mouvement HLM, qu'il ne le considère pas comme importun. Les pouvoirs publics remplissent de moins en moins leurs missions. Si les populations étaient moins pauvres, si elles avaient du travail, si la jeunesse avait davantage d'avenir, le mouvement HLM éprouverait moins de difficultés de gestion.

Le mouvement HLM assume une bonne part des charges de la société. Pour autant, ses moyens sont insuffisants et l'obligent à tergiverser sur des choix du présent quand il lui faudrait anticiper sur le long terme. Il nous faut intégrer le fait que, dans dix ans, nous devons procéder à des rénovations et poursuivre la construction. Si nous ne disposons pas alors des fonds nécessaires, nous serons impuissants. Nous avons impérativement besoin de vous, Madame la Ministre, pour soutenir le mouvement HLM. Il n'est pas archaïque. Tous les pays qui l'ont abandonné connaissent une crise du logement plus importante. Ceux qui ne disposent pas d'un locatif social massif garantissent encore moins bien le droit au logement.

Il reste beaucoup à faire. Nous défendons notre modèle. A travers nos pratiques coopératives, à travers le souci de l'accession sociale, nous portons ce souffle contemporain. Nous sommes ouverts à la modernité, disponibles pour toutes les innovations, à condition que nos valeurs, qui sont la coopération, la responsabilité individuelle, la République et l'humanisme, soient respectées.