

Monsieur le Ministre, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du Comité National Tchèque, Mesdames, Messieurs,

En tant que Président du Club HLM International, je tiens tout d'abord à vous remercier pour votre invitation à cette journée d'échange qui illustre notre volonté commune de partenariats, d'échanges d'expériences et de savoir-faire.

Il m'incombe de vous dresser un bref état des lieux du secteur HLM et plus spécifiquement des coopératives françaises d'accession sociale. C'est un sujet vaste et je n'ai pas la prétention de pouvoir vous apporter un éclairage exhaustif. Je partirai donc d'un exemple concret en m'adressant à votre assemblée en tant que Directeur général d'un Office Public de l'Habitat dans la région parisienne.

Mais avant cela je souhaiterais faire un retour sur quelques éléments d'histoire.

Vous connaissez en effet toutes et tous les valeurs qui nous animent et la mission d'intérêt générale qui nous rassemble autour d'un statut commun européen. Ce statut relativement récent illustre la vigueur, le dynamisme de notre mouvement qui traverse nos frontières nationales respectives.

Toutefois, notre ambition commune résulte parfois d'un parcours ou d'une genèse qui diffère.

En France, les premières coopératives d'habitation sont apparues à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Elles se sont organisées il y a un siècle très exactement.

Les premières coopératives d'habitation se sont spécialisées d'emblée dans l'accession "à la petite propriété" pour les ouvriers et les salariés modestes. Faisant preuve d'imagination, elles ont alors eu recours à la formule de la location-attribution.

Avec ce mécanisme original aujourd'hui disparu, la coopérative d'Hbm (Habitat à Bon Marché) procurait au coopérateur un logement en location édifié à son intention. Le logement devenait propriété du coopérateur lorsqu'il avait remboursé le prêt consenti par la coopérative.

De 1945 à 1971, les coopératives d'Hlm ont tiré profit de la dynamique de la reconstruction puis d'une période économique faste dite « des trente glorieuses » pour s'imposer comme les spécialistes de l'accession sociale à la propriété.

Après une période de restriction en terme de compétences, les coopératives d'Hlm ont retrouvé leurs prérogatives au cours des années 80 puis en 2000 avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Désormais, les coopératives d'Hlm interviennent comme de véritables ensembliers du logement social.

Il faut souligner qu'à l'origine, les coopératives ont été encouragées voire initiées par certains patrons sensibles aux théories du mouvement hygiéniste. Pour résumer sans trop vouloir caricaturer, un ouvrier qui bénéficiait d'un logement décent était moins absent au travail et la propriété du logement devenait facteur de stabilité sociale.

Jules Siegfried, ancien Ministre et maire du Havre, est l'initiateur de la loi de 1884 d'encouragement à la création de sociétés de construction de logements économiques à profit limité, les ancêtres des coopératives HLM. Il déclarait pour mémoire :

*« L'influence de la cité ouvrière sur la moralité et par conséquent sur la misère, est considérable. Qui ne voit combien l'espérance de devenir propriétaire rend l'homme plus travailleur, plus économe, plus rangé et combien sa vie devient plus active et intéressante ? »*

Cette association d'idée a rapidement vu émerger un clivage idéologique entre les partisans d'une accession à la propriété sociale, de tendance plutôt libérale, et les promoteurs du locatif social, de tendance plutôt socialiste ou social-démocrate.

Aujourd'hui, il me semble qu'il ne s'agit plus d'opposer la France des propriétaires à une France des locataires. Il s'agit en premier lieu de mieux prendre en compte les besoins spécifiques des partenaires locaux et les problématiques de parcours résidentiels de leurs habitants dans un contexte immobilier sous tension.

Depuis 2006, je suis Directeur Général d'un Office Public qui loge près de 15 000 habitants dans plus de 6200 logements essentiellement situés en petite couronne de Paris. La forte proximité de la capitale et la crise aigue de l'offre de logement a généré une pression immobilière très importante. Le prix du foncier a explosé sans que les pouvoirs publics puissent exercer une régulation efficace et bon nombre d'accédants ont du s'éloigner en proche banlieue pour acheter en périurbain où les

prix sont plus abordables. Ce constat général est confirmé par les enquêtes que nous menons à l'occasion du départ de nos locataires.

Dans la région parisienne, le marché de l'accession privée s'est de plus en plus fermé aux ménages disposant de revenus modestes ou moyens et aux primo-accédants.

Ceci se traduit par l'augmentation de la part des ménages disposant de hauts revenus (48%) et la forte dégradation de celle des ménages modestes (30%).

Par ailleurs l'offre en accession sociale reste faible tant à l'échelon national (16 000 logements/an) qu'au niveau francilien (1 000 logements/an).

Il existe donc un réel déficit d'offre en accession à la propriété en direction d'une clientèle modeste. Les élus des territoires franciliens ont pris conscience du problème et des conséquences en terme de mixité sociale.

C'est pour répondre aux attentes des ménages modestes, des primo-accédants et bien évidemment des élus, que notre Office créé en 1921 a donc décidé de diversifier son activité en se lançant dans la création d'une coopérative HLM. Cette dernière est en cours de montage, en réseau et en partenariat avec des collectivités locales et des professionnels - citons pour exemple les organismes du 1% patronal -.

Notre coopérative Domaxia va offrir des produits en priorité pour des ménages à revenus modestes et moyens (dont les revenus n'excèdent pas 46 000 euros par an pour deux personnes seules par exemple) et accessoirement pour des ménages aux revenus plus élevés (dans la limite des 63 000 euros par an pour deux personnes seules).

Le principe de la location-accession est de permettre aux ménages ayant des revenus modestes de devenir propriétaires en passant par une première phase de location au cours de laquelle ils constituent une épargne. Dans la seconde phase, les ménages deviennent propriétaires du logement qu'ils louaient et remboursent l'emprunt contracté à ce moment. Ce dispositif est très souple, il est adaptable à toutes situations et aux instabilités socio-économiques.

Demain, notre structure Domaxia approfondira donc les spécificités de l'approche coopérative :

- En faisant valoir comme je l'ai évoqué préalablement le souci d'un logement de qualité au prix le plus juste ;
- En accompagnant les ménages dans la durée. La sécurisation HLM comprend une assurance revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement sur 15 ans ;
- En garantissant enfin une gestion de copropriété « solidaire ». La gestion de syndic proposée par une coopérative HLM garantit une continuité de service auprès de l'accédant. La gestion de syndic est un métier difficile, technique et bien souvent méconnu. Il demande pour être effectué correctement un engagement qui va au-delà de la simple gestion technique et administrative.

Notre coopérative Domaxia va relever les mêmes défis que ses 165 confrères au niveau national. Ils sont résumés dans les 4 axes du projet de la Fédération nationale des coopératives d'HLM.

**Le premier axe** consiste à accroître la production de logements sociaux partout en France. 12 000 nouvelles unités devaient sortir de terre d'ici 2012. Ces objectifs devront probablement être revus au regard de la crise du crédit qui se dessine. Par ailleurs ces objectifs quantitatifs devront être conjugués à une charte d'engagements voir à un label lié à la qualité du bâti.

**Le second axe** consiste à positionner les coopératives comme des acteurs du parcours résidentiel grâce à un partage d'expertise, grâce à des synergies inter organismes. Plusieurs coopératives peuvent s'associer lors du montage d'une opération complexe ce qui limite également les risques financiers.

**Le troisième axe** consiste à être présent sur tous les segments du logement social : en proposant des solutions adaptés à tous les publics (personnes âgées, handicapées...)

J'évoquerais pour finir le quartier durable sur lequel nous travaillons à l'édification de plusieurs programmes en accession sociale. Les logements de ce quartier répondent

à des exigences en matière de respect de l'environnement et de dépenses énergétiques qui dépassent les dernières préconisations gouvernementales en matière de développement durable. Nous considérons en effet que le logement en accession sociale est avant tout l'expression d'un rêve et qu'à ce titre, il doit être conçu comme un bien durable.

<La conception du logement doit être suffisamment modulable et flexible pour proposer des espaces capables d'évoluer avec les besoins des familles.

Sur le plan thermique et des économies liées aux déperditions d'énergie, les façades doivent être plus isolantes.

D'autres pistes complètent le dispositif de haute qualité environnementale (récupération des eaux de pluies, ventilation naturelle par la mise en place de fenêtres pariéto-dynamiques, installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, matériel électrique ou hydraulique économe, mise en place de pompe à chaleur ou de turbine électrique en cogénération).>

Les constructions que je viens de décrire illustrent notre contribution au **4<sup>ème</sup> axe** du projet fédéral qui veut conforter le fait coopératif par des innovations sociales.

Je vous ai présenté les motivations qui ont été les nôtres pour la création d'une nouvelle coopérative HLM. Ce n'est qu'un exemple. Il vous a, j'espère permis de mieux comprendre, de manière concrète, les préoccupations de tout un secteur du monde HLM qui a vocation à devenir un acteur incontournable du développement durable et dont l'image reste encore floue sur notre propre territoire national.

Je serai bien évidemment heureux de répondre à vos éventuelles questions.

Je vous remercie de votre attention.