

# COLLOQUE



# LOGEMENT économie

SOCIALE **FRANCHIR** UNE NOUVELLE ÉTAPE

17 NOVEMBRE 2011

# L'ESSENTIEL

DES DÉBATS



# En ouverture !

## Philippe DA COSTA

REPRÉSENTANT DE GÉRARD ANDRECK,  
PRÉSIDENT DE LA MACIF,  
PRÉSIDENT DU GEMA

Le thème du jour constitue en effet un point de rencontre majeur pour notre groupe, qui a la volonté de participer à la transformation de la société dans un sens plus solidaire. Porté par ses valeurs de partage, d'équité et de solidarité, le monde mutualiste place le lien social au cœur de ses préoccupations, jouant quotidiennement son rôle d'entreprise socialement responsable... Nos sociétaires jugent leurs conditions de vie plus complexes et incertaines que par le passé... Il en découle une attente d'accompagnement de la part des sociétaires et des adhérents mais aussi de la part des entreprises, en particulier au sein de l'économie sociale... La crise financière, économique, sociale et écologique met en évidence la nécessité de revoir le modèle actuel de développement, trop exclusivement fondé sur la maximisation des profits... Il est nécessaire de redonner une place au cœur de l'économie au principe de solidarité, à la régulation et au partage des fruits de l'activité, le tout au bénéfice de l'amélioration de la vie de nos concitoyens... À côté des logements sociaux classiques, des entreprises et des coopératives ont montré qu'il est aujourd'hui possible de repenser le logement social de qualité... L'enjeu est de donner la priorité à une économie qui a clairement pour finalité première de répondre à des besoins sociaux... L'histoire du champ de l'économie sociale et solidaire montre bien que nous avons été des défricheurs en investissant des pans d'activité qui désintéressaient le marché... À ce titre, le domaine de l'habitat constitue un terrain d'innovation majeur. Aller vers un habitat plus écologique, plus sain et créateur de lien social, passe par des incitations à la prévention... L'ambition de ce colloque est bien d'analyser les initiatives déjà prises par notre secteur et d'ouvrir des pistes d'action et d'intervention, de mieux cerner l'articulation entre économie sociale et solidaire et logement.

## Jean-François BERGER

PRÉSIDENT D'AMALLIA

Franchir c'est passer par-dessus un obstacle pour atteindre son but. Nous sommes réunis aujourd'hui pour chercher la voie qui nous fera franchir un cap dans le domaine du logement, l'une des préoccupations majeures des Français... Nous avons tenu à organiser cette journée ensemble pour de multiples raisons. La première est que nous sommes complémentaires. Les coopératives produisent chaque année une part significative des logements en accession à la propriété encadrée... La seconde raison est que nous sommes partenaires de longue date. Depuis quelques mois, Amallia apporte d'ailleurs un soutien financier et opérationnel à plusieurs coopératives Hlm. Je crois enfin que nous partageons une ambition commune pour l'avenir, celle de faire bouger les lignes pour ouvrir de nouvelles pistes d'actions en faveur du logement pour le plus grand nombre... En quelques années, notre mouvement s'est organisé, a évolué et a progressivement étoffé son offre pour répondre à de nouveaux besoins des ménages... Le Action Logement finance aujourd'hui plus de 40% de l'effort public national en faveur du logement. 11% sont pris en charge par Action Logement... Aujourd'hui, nous connaissons une situation jamais égalée et qui nous oblige à effectuer des coupes claires dans certaines aides ainsi que des arbitrages sur certaines populations de salariés alors que le contexte économique devrait nous inciter au contraire à élargir notre champ d'action... Chacun serait fondé à baisser les bras face au désengagement de l'État dans le financement du logement... Plutôt que renoncer, nous préférons agir pour rassembler nos forces et nos moyens et imaginer de nouvelles solutions logement pour nos concitoyens... il est essentiel de s'allier avec des acteurs dont nous partageons les valeurs et les objectifs...

## Marie-Noëlle LIENEMANN

PRÉSIDENTE DE LA FÉDÉRATION  
NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES  
D'HLM, SÉNATRICE DE PARIS

Dans ces moments particuliers, la crise sociale devient insupportable pour une partie de nos concitoyens. C'est donc tout notre mode de développement qui se trouve profondément interrogé et remis en cause... Dans cette crise, de nombreux observateurs constatent que l'économie sociale et solidaire a mieux résisté que toutes les autres formes d'économie... Que ce soit dans le domaine de la production, dans celui des services ou dans la réponse à la solidarité nationale, l'économie sociale a été au rendez-vous et a résisté... Chaque fois que la précarité, le chômage, les difficultés et la baisse du pouvoir d'achat apparaissent, la question du logement revient... La FNSCHLM se trouve à la croisée de deux familles, celle du logement social et celle de l'économie sociale... dans un contexte de crise et face à l'impasse dans laquelle se trouve le secteur du logement, il faut continuer à se mobiliser pour que les pouvoirs publics et la Nation mettent dans leurs choix économiques les moyens de garantir à nos concitoyens un logement digne... Historiquement, un des piliers de la politique du logement est lié à la solidarité des entreprises pour répondre aux besoins des salariés à travers le prélèvement du 1%. Ce pilier est aujourd'hui affaibli... La part du budget des Français consacrée au logement a énormément augmenté. Elle se situe en moyenne entre 25 et 27% mais est parfois bien supérieure... Nous estimons que nous ne pourrions pas régler les problèmes de logement sans inventer des formes nouvelles de mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'économie sociale... Quelle doit être la part de la puissance publique dans la garantie de ce risque ? Quelle doit ensuite être la part de l'Action Logement (ex 1% Logement) ou de l'économie sociale volontaire ?... L'investissement locatif institutionnel ou des formes nouvelles à inventer doivent permettre de trouver dans la chaîne du logement un complément à l'intervention du logement social traditionnel... Nous voyons par exemple émerger des coopératives d'habitants... Nous avons voulu cette première rencontre comme un échange sur les initiatives qui sont prises dans les territoires. Cet état des lieux permettra de préparer une nouvelle étape, d'examiner ce que nous pouvons faire pour montrer la grande réactivité et le sens de la responsabilité solidaire du mouvement mutualiste, coopératif et de l'économie sociale.

# Investir pour le logement.

**Dans un contexte de crise durable du logement et de désengagement financier de l'état, quel peut-être le rôle des acteurs de l'économie sociale dans l'offre de production de logements, en particulier dans le secteur intermédiaire ?**

**Pour traiter de ces sujets, participaient à cette table ronde :**

**Marc BERTRAND,**  
Directeur  
d'UFG REM

**Christophe ZELLER,**  
PDG de ViaGeo

**Jean-René POILLOT,**  
Directeur  
du développement,  
Amallia

**Marie-Christine  
CAFFET,**

Crédit Mutuel,  
animait la table  
ronde.

*Elle entama les  
débat par cette  
courte introduction :*

*Avant de donner  
la parole aux  
intervenants,  
j'aimerais vous  
expliquer la raison  
de leur présence et  
recadrer le débat.*

*Il nous a semblé  
que sur un tel  
sujet, il ne fallait  
pas uniquement  
raisonner en termes  
de réglementation  
ou de contraintes  
mais plutôt échanger  
sur des innovations.*

*Le groupe Crédit  
Mutuel a la chance  
d'intégrer une  
filiale de gestion  
d'actifs. Je précise  
qu'UFG est une  
filiale capitaliste sous  
contrôle mutualiste.*

*Je crois d'ailleurs  
beaucoup en la  
complémentarité  
entre économie  
sociale et économie  
de marché. Nos  
filiales capitalistes  
nous permettent  
d'être compétitifs et  
nous apportent leur  
expérience sur les  
marchés.*



À n'en pas douter, le retrait de l'État sur les aides au logement va de pair avec un retrait brutal des aides à la défiscalisation apportées ces dernières années aux particuliers pour soutenir l'investissement locatif dans le neuf. Les aides de l'État apportées aux particuliers pour que ces derniers se substituent aux personnes morales dans le développement du parc locatif intermédiaire ont en effet été à présent abandonnées, ne serait-ce que pour des raisons d'impécuniosité de l'État. La question est par conséquent de savoir qui dans le monde des investisseurs et des personnes morales peut prendre le relais des particuliers pour aboutir à une offre de logements intermédiaires pour les classes moyennes et modestes qui ne sont pas éligibles au parc social existant.

Il y a 15 ans, les investisseurs se sont en grande partie retirés du marché. La raison de fond était que l'investissement dans l'immobilier résidentiel était loin d'offrir à l'époque le rendement du moindre placement financier à long terme. Il conviendrait par conséquent de mettre en œuvre un certain nombre de mesures, au besoin coercitives, pour faire revenir sur ce

marché les institutionnels et les personnes morales. On pourrait également envisager de modifier certains paramètres de réglementation pour que l'investissement dans le logement soit considéré comme plus sécurisant en matière de fonds propres par exemple. Une troisième piste consisterait à imaginer de nouveaux montages pour renouveler l'attractivité du marché.

À cet égard, sans doute convient-il de citer ce plan d'épargne populaire en immobilier collectif, mis au point en partenariat avec des acteurs importants du monde des bailleurs sociaux et des collecteurs, faute d'avoir reçu l'aval des pouvoirs publics. La réflexion menée sur ce produit vise à dépasser les limites du marché. La première de ces limites tient à la durée. L'horizon d'investissement d'un particulier est en effet de cinq, dix ou quinze ans. Une autre limite tient au volume des opérations qui dépasse rarement 500 millions d'euros.

Pour dépasser ces limites, des opérations en démembrement de propriété ont été envisagées. Un démembrement consiste à séparer l'usufruit de la nue-propriété. Un opérateur - a priori un bailleur social - achète l'usufruit pour



y loger des personnes. Parallèlement, la nue-propriété est détenue par des personnes physiques. Ces personnes achètent généralement un petit nombre de lots et ne veulent pas investir sur une durée trop longue. Pour améliorer le fonctionnement de ces démembrements, il a en outre fallu envisager de substituer aux personnes physiques une entreprise, un assureur ou un mutualiste qui pourrait être intéressé par une durée d'investissement beaucoup plus longue.

Aujourd'hui, un certain nombre d'investisseurs qui avaient quitté le monde du logement pour investir dans des actions, des obligations ou de l'immobilier d'entreprise peuvent se poser la question de réinvestir dans le secteur du logement. À cet égard, ViaGeo a su faire montre d'innovation, en mettant au point un véhicule sous forme d'une SCI qui détient de la nue-propriété d'immeubles dont l'usufruit est détenu par des organismes de logement social et qui respecte des normes d'investissement socialement responsable (ISR).

Au-delà des débats que suscite la question du démembrement de propriété dans le monde du logement social, cet outil semble financièrement et juridiquement solide en même temps qu'il peut être mis en œuvre de manière simple et rapide. Une telle proposition ne peut constituer, toutefois, une alternative au financement du logement social traditionnel, mais doit être appréhendée comme un complément et une opportunité de croiser le monde de l'économie sociale et celui des bailleurs sociaux.

Filiale capitaliste d'un groupe mutualiste, l'UFG – qui peut se prévaloir d'une clientèle de particuliers et d'institutionnels – constate la sous-représentation, en France, de l'immobilier résidentiel dans le patrimoine des institutionnels. Cette sous-représentation n'est toutefois pas historique et fait suite à un désengagement des banques et des assurances ces vingt dernières années. Les actifs résidentiels offraient en effet un rendement modeste et pouvaient – sous l'effet d'un fort besoin de logements et de taux d'intérêt bas – être revendus à des prix très élevés.

À l'heure actuelle, les institutionnels ont du mal à revenir dans le secteur du logement. Dans le logement purement social d'une part, il est difficile de trouver un modèle économique qui permette de faire revenir les institutionnels. Dans le logement libre d'autre part, le grand oublié est le logement intermédiaire. Les classes intermédiaires voudraient acheter un logement mais leur pouvoir d'achat est en berne. Elles sont également victimes de la difficulté à trouver des financements et du niveau élevé des prix. La primo-acquisition devient malheureusement un rêve chimérique pour un grand nombre de ménages. Le premier enjeu est donc de faire revenir les particuliers sur le secteur du résidentiel locatif, grâce à des solutions de démembrement par exemple.

S'agissant des institutionnels, **l'enjeu essentiel est d'améliorer le rendement des investissements réalisés dans le secteur immobilier.**

Partant de là, si les pouvoirs publics introduisaient une garantie à l'échéance, le logement pourrait se rapprocher du modèle de l'obligation, diminuant ainsi l'exigence de rentabilité. Une seconde solution consisterait à diminuer légèrement le prix de revient pour les institutionnels, par exemple en étendant le champ de la TVA réduite à ces investissements. Un autre enjeu essentiel est d'offrir aux institutionnels une visibilité sur la sortie d'investissement. Si toutes ces solutions peuvent se révéler efficaces pour résoudre certaines situations,

**il faut à tout prix éviter de mettre au point des mécanismes s'apparentant aux subprimes,**

lesquels produiraient nécessairement des effets négatifs, en prenant des paris sur des niveaux de taux d'intérêt et sur des prix de l'immobilier qui ne tiendront pas sur la durée. Il conviendrait en outre d'opérer une distinction nette entre le logement social et le logement intermédiaire. Avoir la tentation d'inventer des systèmes de financement du logement social qui donneraient à croire qu'il est possible de réaliser du logement social sans une implication des pouvoirs publics pourrait en effet constituer une illusion redoutable.

Enfin, une solution pourrait consister à exiger des institutionnels que dès lors qu'ils investissent X dans l'immobilier commercial, ils investissent aussi Y dans l'immobilier résidentiel, dans un souci de mutualisation et d'apaisement.

# En guise de conclusion

## Marie-Noëlle LIENEMANN

PRÉSIDENTE DE LA FÉDÉRATION NATIONALE  
DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM,  
SÉNATRICE DE PARIS

Pour la première fois, avec différents partenaires, nous avons croisé les questions d'économie sociale et de logement...//... Nous avons abordé toute une série d'enjeux absolument fondamentaux pour la politique du logement...//... Nous avons bien senti dans l'enquête d'opinion auprès des entreprises de l'économie sociale et solidaire une disponibilité à aller au-delà de l'obligation du 1%. Cette deuxième étape pourrait par exemple consister pour une entreprise à porter du foncier et à accompagner le parcours résidentiel de ses salariés...//... Une autre étape pourrait prendre la forme d'une **charte entre le monde du logement social et celui de l'économie sociale et solidaire** portant sur des engagements qualitatifs et quantitatifs communs...//... Dans un second temps, nous sommes convenus de la nécessité de réfléchir ensemble à la nature de l'environnement qu'il faut créer tant en termes législatif, fiscal et économique qu'en termes d'engagements des pouvoirs publics pour nous mettre en situation de redonner une capacité d'investissement locatif pour l'ensemble des acteurs institutionnels...//... Des montages innovants nous ont été présentés...//... Nous avons par exemple constaté que la question de la sortie de l'investissement était une des clés du réengagement des institutionnels dans le secteur du logement...//... Sur la problématique du risque logement il semble nécessaire que la Nation tout entière clarifie un cadre qui soit de nature à sécuriser les acteurs, en particulier dans un contexte de hausse du risque logement.

**Face à un risque montant, il est indispensable que les pouvoirs publics rendent de vrais arbitrages** et organisent dans la durée un système de mutualisation des risques ou d'assurance obligatoire...//... Notre dernière série d'échanges était consacrée à l'innovation. La première idée est qu'il n'existe pas de vrai lieu d'échange collectif sur les initiatives de l'économie sociale dans le secteur du logement...//... La seconde idée a trait à la préparation d'une loi-cadre sur l'économie sociale et solidaire en y faisant inclure un chapitre sur la question du logement...//... À défaut d'entrer dans les lois sur le logement, la question du statut des coopératives d'habitants pourrait être formalisée dans cette loi-cadre...//...

La Caisse des Dépôts est bien sûr très investie dans le domaine du logement, notamment dans le monde du logement social...//... La Caisse des Dépôts participe ensuite à la politique de l'économie sociale à travers son soutien à l'innovation...//... La Caisse des Dépôts est enfin un partenaire de l'innovation. Elle n'est bien sûr pas l'unique mécène de l'innovation sociale mais elle est souvent un déclencheur et un accompagnateur. Elle intervient aussi pour mettre en réseau différentes sources de financement.

Avant de passer la parole au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, je dirais simplement qu'**un grand chantier s'ouvre donc devant nous** mais nous avons appris à travailler ensemble mais nous sommes maintenant en mesure d'instaurer des collaborations avec un peu plus de constance et d'efficacité collective.



## Augustin de ROMANET

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CAISSE DES DÉPÔTS  
ET CONSIGNATIONS

Outre l'admiration que j'ai pour votre travail et pour vos visées hétérodoxes sur le financement du logement, je suis heureux de partager avec vous des expériences et des débats sur l'innovation. En effet, la Caisse des Dépôts réalise un exercice permanent d'adaptation entre des pro-

blématiques macro-économiques et la vie de tous les jours. Plus de soixante après la Seconde Guerre Mondiale, il manque encore en France entre 500 000 et un million de logements...//... Vous savez que je me suis beaucoup battu, et avec succès, pour le livret A. Cette année, il va recevoir 19 milliards d'euros de dépôts supplémentaires...//... À mon sens, **le livret A est la plus grande expérience d'économie sociale et solidaire du monde**...//... Le livret A se flatte de financer le logement social au même taux partout sur le territoire. En 2011, nous avons consenti 16 milliards d'euros de prêts, soit trois fois plus qu'il y a sept ans...//... si le système du livret A n'existait pas, la situation serait cataclysmique...//... La crise de 2008 m'a en effet fait définitivement comprendre que les questions de logement, de distribution ou d'industrie doivent être résolues au niveau des territoires et des responsables...//... L'économie sociale et solidaire est le seul domaine dans lequel j'assume et je revendique de donner des subventions...//... Dans l'économie sociale et solidaire, nous apportons des subventions pour trente millions d'euros par an grâce à une convention avec l'Etat. Tout mon objectif est que l'Etat ne se désengage pas...//... Vous avez aujourd'hui soulevé la question de l'habitat multigénérationnel. Je suis convaincu qu'il faut poursuivre dans cette voie...//... S'agissant du logement des étudiants, Laurent Wauquiez m'a informé en juillet de son souhait de mettre en place un système de garantie du logement locatif pour les étudiants...//... L'Association française des banques, l'Etat et nous-mêmes avons mobilisé plus de 300 000 euros chacun. Nous avons ainsi constitué un fonds de plus d'un million d'euros qui offre aux étudiants des deux régions expérimentales Rhône-Alpes et Nord-Pas-de-Calais une garantie du risque locatif...//... J'aimerais vous indiquer par ailleurs que la décision de faire entrer l'acade en bourse n'était pas la mienne...//... je n'approuve pas la décision qui a été prise...//... compte tenu de la pression des pouvoirs publics et de l'accord de principe des organismes Hlm, je me suis résolu à effectuer cette opération...//... je regrette que nous n'ayons pas pu mieux expliquer cette opération qui a fait couler beaucoup d'encre...//...

Pour conclure, comme vous le savez, la Caisse des Dépôts gère l'enveloppe du programme des investissements d'avenir pour un montant de cent millions d'euros. Sur ces millions d'euros, entre quinze et vingt millions sont déjà engagés. J'appelle donc toutes les entreprises de l'économie sociale et solidaire qui voudraient innover en matière de portage financier ou de coopératives d'habitants par exemple à se tourner vers nous.