



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Fédération nationale des Offices publics de l'habitat

ASSEMBLEE GENERALE 2010

Le Havre, 21 et 22 avril

RESOLUTIONS

1- Une vraie ambition pour le logement social

Face aux difficultés d'accès et de maintien dans le logement qui sont largement ressenties avec, dans certains secteurs, des situations de pénurie d'offre accessible à une partie de la population, le logement social a besoin d'une vraie ambition. C'est une obligation qui doit être portée par l'Etat au nom de la solidarité nationale et partagée par les collectivités territoriales, le Mouvement HLM et ses partenaires, pour développer la construction HLM, assurer la qualité du logement et garantir des loyers modérés. Elle doit viser à :

- **Accroître la construction de logements sociaux.** Là où la demande de logements sociaux est la plus forte, les organismes d'HLM doivent pouvoir compter sur le renforcement des aides de l'Etat, sur les subventions prévues par l'ANRU pour mener à bien jusqu'en 2014 la fin du PNRU et sur la poursuite de l'éco-prêt de la CDC au-delà de 2010 pour les rénovations prévues par le Grenelle I. Sous ces conditions, les Offices pourraient globalement augmenter leurs investissements en construction de 20 % en 2010 ;
- **Faire de la politique des loyers modérés la motivation centrale des décisions.** Le dispositif public doit prendre en considération les taux d'effort des locataires et le reste à vivre, avec des aides aux personnes et à l'investissement cohérentes pour permettre en même temps l'équilibre financier. Aussi le dispositif public des aides personnelles doit-il être rendu plus efficace ;
- **Mener une politique durable du patrimoine HLM.** La préservation, l'entretien permanent, les réhabilitations et adaptations du patrimoine social sont au cœur des préoccupations. Le parc des logements sociaux ne doit pas être mis en vente pour fournir des moyens d'investissement à la place des concours publics. Il ne doit pas devenir un objet de convoitises et de surenchères.

Les politiques locales de l'habitat constituent maintenant le niveau pertinent de mise en œuvre de la politique nationale du logement. Mais la régulation des décisions pour le logement social ne se joue pas localement. L'Etat doit demeurer au centre de la garantie des solidarités et devra, comme les autres signataires, s'engager réellement dans les conditions financières et sociales de réalisation des CUS.

2- Le logement social, les collectivités territoriales et l'Etat

Les orientations nationales sur l'organisation du secteur du logement social et son cadre financier, ainsi que les projets de réforme des collectivités territoriales, préoccupent les Offices. La réforme des collectivités territoriales ne doit pas mettre en cause les cofinancements du logement social. Les Offices expriment leur attention sur :

L'affectation et la pérennité des concours publics au logement social

Le ciblage des aides de l'Etat à la construction sur les zones de tensions de la demande risque d'avoir des effets trop sélectifs, s'il ne s'accompagne pas d'une adaptation d'un volume d'aides compatible avec le besoin de financement par logement et les objectifs de construction. Cette politique devra aussi tenir compte des besoins d'appui de la ligne fongible aux constructions, réhabilitations et renouvellement de l'offre dans les autres secteurs, par rapport aux orientations définies avec les délégataires et dans les CUS.

Ils demandent aussi à l'Etat d'imposer une meilleure répartition des moyens de la contribution des entreprises au logement social par le 1%-logement, entre les organismes d'HLM et dans les péréquations entre territoires.

Le positionnement du logement social dans les contextes territoriaux

Les Offices soulignent que le rôle des collectivités territoriales vis-à-vis du logement social (contribution aux opérations et rattachement des Offices) résulte du principe de compétence générale de chaque niveau territorial. Ils estiment que la cause du logement social doit pouvoir compter sur la

pérennité de la mobilisation des partenaires locaux sur tous les territoires et que les intercommunalités et les départements doivent pouvoir s'engager, s'ils le souhaitent, dans la délégation des aides de l'Etat.

Ils entendent faire des propositions aux organisations de collectivités territoriales sur l'adaptation des structures et des rattachements, dont l'application devra compter de nouveaux textes correspondant à leur statut public. En même temps, les Offices attirent l'attention du Parlement et du Gouvernement sur les risques de banalisation du logement social que pourrait ouvrir la possibilité qu'auraient de futures SPL de réaliser des opérations HLM.

3- Les Offices et les Conventions d'utilité sociale

L'Etat est signataire des CUS et ne devra pas s'en tenir à la notification de ses décisions, mais négocier sur les objectifs et les moyens avec les organismes et les collectivités territoriales de rattachement, notamment en ce qui concerne la programmation. Les Offices rappellent qu'ils ont demandé que les discussions avec l'Etat s'inscrivent dans une vision triennale d'engagement des projets, même si, dans les conditions actuelles, les décisions de financement sont annuelles. Ils estiment, en outre, que l'Etat ne sera pas légitime à se comporter en simple censeur des résultats par le recours aux indicateurs.

Les négociations des CUS devront traduire les besoins d'ajustement financier des projets et comporter des perspectives réalistes en matière d'accueil, de loyer et de vente de logements locatifs. L'idée de saisir l'occasion des CUS pour expérimenter un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires n'est pas une hypothèse retenue par les Offices.

Pour les Offices, la CUS est un engagement de politique générale. Il est donc souhaité qu'elle soit signée en même temps par le Président et le Directeur général dont la signature est indispensable. Pour exprimer le sens de leur engagement les Offices adoptent la déclaration d'intention ci-après et invitent les conseils d'administration à en faire le préambule du projet qu'ils soumettent aux autres signataires :

"La présente convention d'utilité sociale définit le projet social et professionnel de l'OPH.....pour les six années à venir et fixe, en accord avec... (Commune, Intercommunalité, Département... de rattachement)... et l'État, représenté par le Préfet de..., les orientations stratégiques pour ses décisions d'investissement, d'accueil et de gestion sociale, d'exploitation du patrimoine locatif et de qualité de service aux habitants.

Les signataires expriment leur volonté de veiller, dans l'application de la convention, à la cohérence des décisions de mise en œuvre de la politique nationale du logement, traduite notamment par la programmation, et de la politique locale de l'habitat, fixée par le PLH.

L'Office a voulu traduire dans cette convention l'esprit de dialogue et les propositions communes issues des échanges avec les collectivités territoriales et des rencontres avec le conseil de concertation locative. Il a pris acte de la note d'enjeux que le Préfet a adressée pour signifier les enjeux et les objectifs pour l'Etat. Ses engagements seront mis en œuvre en fonction des capacités financières qu'il pourra mobiliser. Ils ne valent que si tous les signataires respectent leurs propres engagements, notamment sur le plan financier."

4- Un projet global d'adaptation du secteur HLM

Le Mouvement HLM est confronté simultanément aux besoins d'adaptation de son organisation, aux objectifs budgétaires pour les politiques publiques et aux perspectives de réforme des collectivités territoriales. La voie voulue par l'Etat pour favoriser l'organisation de groupes de sociétés et mutualiser leurs moyens financiers n'est pas accessible aux Offices. Elle provoque, chez une partie des acteurs, des mouvements de reconfiguration du patrimoine social qui ne sont plus maîtrisés par les pouvoirs publics.

Les Offices, qui ont pris l'initiative d'une réforme de leur statut pour favoriser leurs évolutions, estiment que la réorganisation du secteur HLM constitue un projet global d'intérêt général, qui doit être discuté dans le cadre de l'Union. Dans ce but, ils appellent leurs partenaires dans l'Union à examiner ensemble les limites des changements souhaités et leur impact sur la cohésion du Mouvement social pour l'habitat qui réunit Offices et Sociétés autour du même objet social.

Les OPH, entreprises publiques, entendent affirmer leur place dans ce projet et faire valoir les réponses qu'ils apportent, selon leur éthique de service public, aux légitimes contreparties sociales qu'impose la qualité d'organisme d'HLM. Une commission de travail sera mandatée par le Conseil fédéral pour faire, en concertation avec les Associations de collectivités territoriales et les partenaires de la CGLLS, des propositions d'évolution du tissu des Offices qui seront soumises à une Assemblée extraordinaire avant la fin 2010.



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Fédération nationale des Offices publics de l'habitat

ASSEMBLEE GENERALE 2010

Le Havre, 21 et 22 avril

RESOLUTION PROFESSIONNELLE

Nouvelle efficacité et performance des Offices

La recherche de l'efficacité des organismes et de la performance de leur activité passe par la qualité professionnelle de la maîtrise d'ouvrage sociale et son action au service des projets locaux.

- Les activités de maîtrise d'ouvrage

Acteurs des projets d'habitat de leurs collectivités, là où celles-ci le souhaitent, les Offices veulent développer les interventions que permettent leurs compétences de maîtrise d'ouvrage en créant, le cas échéant, des moyens d'action communs sous des formes adaptées de communautés d'Offices appelées à agir sur les territoires des politiques intercommunales.

Dans ce but, il faut qu'ils puissent créer des pôles publics locaux de maîtrise d'ouvrage sociale de service ou d'opération d'investissement, ayant un statut public (GIP, établissements publics) et la qualité d'organisme d'HLM, et disposant de nouvelles règles de passation de leurs marchés. Dans ce but ils mèneront, avec leur Fédération et les services de l'Etat, les réflexions nécessaires à des propositions de textes pour juillet 2010. Ils développeront également l'examen des recours possibles aux différentes formes de partenariat d'opération qui leur sont accessibles (VEFA, SCI, projets partenariaux avec partenaires publics et privés...).

- Le développement des compétences et des qualifications professionnelles

Les confrontations de l'activité HLM aux nouvelles sollicitations (réorganisation, développement durable, qualité de service, accompagnement social, suivi des rénovations urbaines, parcours résidentiel avec les ventes et l'accèsion sociale, partenariats...) posent la question de l'adaptation des compétences nécessaires aux métiers des organismes.

Pour soutenir le développement et l'adaptation des pratiques professionnelles de renforcement des compétences et de qualification des salariés dans leur emploi, la Fédération des Offices prendra part à la conclusion du projet triennal de formation dont le principe a été adopté par le Comité exécutif de l'Union. Ce projet, dont l'adoption et la mise en œuvre passeront par un accord interfédéral avec l'Union, sera présenté au Congrès de Strasbourg pour être engagé avec les organismes avant la fin 2010.