

AVEC
VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

Bulletin de liaison de la Fédération
des Offices Publics de l'Habitat

#96 / Décembre
2017

NUMÉRO SPÉCIAL

Les offices veulent rester maîtres de leur avenir

27 SEPTEMBRE

Alors que le Mouvement HLM est réuni à Strasbourg pour son congrès annuel, le projet de loi de finances est dévoilé par le Gouvernement, avec son article 52 qui fera l'objet d'une mobilisation sans précédent des acteurs du logement social.

14 ET 17 OCTOBRE

Le 14 octobre, le collectif Vive l'APL organise une grande manifestation devant l'Hôtel de Ville de Paris et dans les grandes villes de France. Le 17 octobre, la première grande manifestation est organisée sur le thème « offices morts ». Répondant à l'appel de la Fédération des offices, un grand nombre d'OPH ferment leurs portes le temps d'un après-midi pour exprimer leur colère, leur inquiétude et rencontrer leurs partenaires.

2 NOVEMBRE

L'Assemblée nationale adopte en première lecture l'article 52 du PLF 2018, qui prévoit une réduction de 1,5 milliard d'euros d'APL, compensée par une baisse des loyers pour les locataires des organismes HLM.

21 NOVEMBRE

À l'issue d'un Conseil fédéral exceptionnel, la Fédération rédige un communiqué de presse dans lequel elle formule des propositions alternatives à l'article 52. Pour éviter de toucher à l'APL, elle suggère notamment une hausse de la première cotisation à la CGLLS et une augmentation de la TVA de 5,5 à 10 % sur tous les investissements.

24 NOVEMBRE ET 6 DÉCEMBRE

Au Sénat, le 24 novembre, un amendement fait passer la TVA applicable aux organismes HLM de 5,5 % à 10 %.

Le 6 décembre, toujours au Sénat, un amendement de Dominique Estrosi-Sassone supprimant toute RLS est adopté à la quasi-unanimité, contre l'avis du Gouvernement.

22 DÉCEMBRE

Après trois mois de mobilisation du Mouvement et de négociations avec le Gouvernement et les parlementaires, le projet de loi doit être définitivement adopté au plus tard le 22 décembre.

Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Directeur de la publication
Alain Cacheux

Directeur de la rédaction
Laurent Goyard

Rédactrice en chef
Salima Nekaa-Bouret

Contributeurs
Laurent Goyard,
Emmanuel Bonzé et
Salima Nekaa-Bouret

Crédits photos
FOPH/ Boris Taieb, DR pour
les photos de manifestations
et d'OPH

Réalisation
Agence Cito

Congrès du 27 septembre

Lors d'une réunion organisée en plein congrès spécialement en réaction au projet de loi, Alain Cacheux expose aux représentants des offices les dangers qu'implique le texte et annonce le début d'un long combat.



Ensemble et solidaires



Alain Cacheux
Président de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

Je le disais à la veille de notre congrès de Strasbourg : l'article 52 du projet de loi de finances est un coup de massue sans précédent porté aux organismes de logement social. C'est une remise en cause brutale et profonde du logement social en France. Certes, son modèle économique est sans doute imparfait et doit évoluer. La Fédération des Offices Publics de l'Habitat en est consciente et travaille, avec des directeurs généraux d'OPH, à de meilleures synergies entre offices pour améliorer leurs performances. Mais le projet de loi de finances pèse lourdement sur ces perspectives d'avenir.

Stéphane Peu, vice-président de la Fédération et député, a exprimé à l'Assemblée nationale son opposition à cet article et proposé un moratoire, tout comme notre secrétaire générale Dominique Estrosi-Sassone s'est mobilisée au Sénat et a fait voter un amendement offrant d'autres pistes d'économies au Gouvernement. Des pistes qui restaient financièrement lourdes pour les organismes mais n'engageaient pas leur survie. Hélas, alors qu'ils étaient l'un et l'autre soutenus par de nombreux députés et sénateurs, de tous bords, ils n'ont pas été entendus par les pouvoirs publics.

Au-delà de ces parlementaires emblématiques pour la Fédération, la mobilisation a été sans précédent, à la hauteur de l'enjeu et du danger : salariés, associations de locataires, associations d'élus... Ces élus des collectivités territoriales qui nous soutiennent n'ont d'ailleurs

pas hésité à voter des motions de soutien, à descendre dans la rue avec les salariés des offices, les représentants des locataires et parfois même les prestataires des offices...

Même cette mobilisation n'aura pas permis de faire retirer l'article 52.

Aujourd'hui, après que deux fédérations du Mouvement HLM ont signé le protocole d'accord proposé par le Gouvernement, c'est une réduction de loyer solidarité de 800 millions d'euros qui serait mise en place dès 2018, avec une péréquation dont nous attendons encore les contours exacts.

À l'heure où j'écris ces lignes, les discussions ne sont pas totalement terminées avec le Gouvernement et la loi n'a pas encore été définitivement votée à l'Assemblée nationale... Je garde toujours l'espoir, même s'il est infime, qu'un accord satisfaisant pour tous soit trouvé. Et nous poursuivrons la mobilisation en engageant si besoin un recours contre l'article 52 de la loi de finances au Conseil constitutionnel.

Néanmoins, quelle que soit l'issue qui sera trouvée, à l'Assemblée nationale ou au Conseil constitutionnel, il faut continuer à regarder vers l'avenir... et le projet de loi Logement qui s'annonce au printemps. D'ores et déjà, la Fédération participe à la conférence de consensus sur le logement organisée par le Sénat et est prête à faire des propositions au Gouvernement pour réorganiser le tissu des offices, élargir leurs compétences, etc.

Face aux injonctions qui nous sont faites, il est indispensable d'être force de propositions pour garder la main sur notre avenir.

Stéphane Peu le rappelait dans une tribune publiée dans *Le Monde* en novembre dernier : « *Le modèle HLM [...] présente la caractéristique d'être juste socialement et efficace économiquement, car les HLM instaurent une responsabilité partagée vis-à-vis de ce bien particulier qu'est un logement et garantissent un niveau de service et d'entretien tout en étant économe d'argent public. C'est pourquoi il représente plus que jamais une réponse adaptée en termes de politique du logement. Et c'est pour cette raison que le logement social est l'une des solutions à la crise du logement.* »

C'est aussi pour cette raison que les offices, comme l'ensemble du conseil fédéral, de l'équipe fédérale et moi-même, restons plus que jamais mobilisés pour que notre signature « Ensemble, solidaires et pour longtemps » continue à résonner. ■

LES OFFICES MOBILISÉS SUR TOUS LES TERRAINS

Paris

Le 23 novembre, 3500 personnes se sont fait entendre devant le Sénat, à Paris.



Tarn Habitat

7 octobre. Pour Tarn Habitat, le marathon nocturne Ekiden, parmi les plus célèbres événements sportifs d'Albi et du département, fut cette année une belle occasion d'afficher des messages forts de mobilisation, via les salariés de l'organisme participant à la course.



Aude

Quatre bailleurs sociaux de l'Aude (Habitat Audois, Domitia Habitat, Alogéa et Marcou Habitat) et leurs partenaires (membres du Conseil départemental, représentants d'associations de locataires, de la Fédération française du bâtiment, de syndicats, d'associations d'aide à l'insertion et de l'association des maires de l'Aude) ont tenu une conférence de presse commune le 14 novembre, à l'Hôtel du département.



Aux quatre coins de France, sur tous les territoires, en zones tendues comme détendues, les offices ont bâti la mobilisation, chacun avec ses idées, ses moyens, ses initiatives. Loin d'être exhaustif, en voici un aperçu à travers quelques illustrations piochées parmi les dizaines d'actions d'OPH.

Troyes

Le symbole est fort, à l'occasion de la mobilisation nationale du 17 octobre pour la journée « offices morts ».



Plaine Commune Habitat et Opaly

En octobre et novembre, sur un immeuble de l'OPH Opaly à quelques mètres du périphérique comme sur la façade d'un bâtiment de l'OPH Plaine Commune Habitat (notre photo ci-dessous), de grandes bâches visibles depuis la rue expriment aux yeux du grand public l'inquiétude face aux menaces qui pèsent sur le logement social.



Habitatlys

À l'occasion de la manifestation du 17 octobre, les affiches de protestation contre l'article 52 produites par la Fédération ont habillé les murs et grilles des agences de l'OPH Habitatlys.



Lunéville

Le 24 octobre, l'OPH de Lunéville conviait ses locataires à une réunion d'information sur les conséquences de l'article 52 et les actions envisagées par l'office, telles que le gel de certaines constructions et réhabilitations.

OPH 05

Le 29 octobre, l'OPH 05, Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes, tenait une conférence de presse commune avec le président de la Fédération du BTP 05 et différents acteurs économiques et politiques du département.

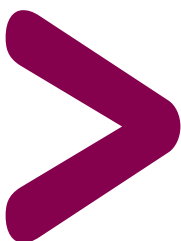


PROJET DE LOI DE FINANCES 2018

Récit de quatre mois de mobilisation contre l'article 52

« Coup de massue », « pronostic vital engagé », « coup d'arrêt brutal »...

Au lendemain de l'annonce du projet de loi de finances 2018, les mots n'ont pas semblé assez forts pour traduire les conséquences dramatiques des dispositions de l'article 52 sur les bailleurs sociaux et leurs locataires.



C'est à l'été 2017 que débute ce mauvais feuillet. Le Gouvernement annonce une baisse de 5 euros par mois des APL, pour tous les allocataires, afin de boucler son budget, en demandant aux bailleurs de baisser d'autant leurs loyers.

Cette invitation polie restera bien entendu lettre morte alors que les allocataires, notamment les étudiants et les plus précaires, s'inquiètent de ce coup porté à leur budget déjà faible. Face à cette grogne, l'idée que le coût des aides au logement est un budget au

montant devenu insupportable pour les finances publiques resurgit, comme elle l'a fait régulièrement. Quelques semaines plus tard, à la rentrée de septembre, le ministère de la Cohésion des territoires annonce un grand plan logement pour bouleverser la donne. La stratégie logement affichée ambitionne de « *construire plus, mieux et moins cher ; de répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles et améliorer le cadre de vie* ». Il s'agit d'impulser une hausse de la construction de logements, notamment sociaux.

Les annonces sont encore floues mais certaines font déjà débat comme l'injonction faite aux bailleurs sociaux de vendre une partie de leur patrimoine pour s'autofinancer.

Surtout, il est déjà acquis qu'il est prévu une baisse des APL pour les locataires de bailleurs sociaux, ces derniers devant baisser d'autant leurs loyers pour compenser cette baisse. Les premiers chiffres annoncés sont autour de 50 euros. Les premières estimations fédérales donnent 98 offices publics de l'habitat qui verraient leur budget passer dans le rouge dès 2018.

Le congrès HLM de fin septembre, à Strasbourg, s'annonce sous de fâcheux auspices... confirmés par le projet de loi de finances.

UNE RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ MORTIFÈRE POUR LES ORGANISMES HLM

La réalité dépasse les projections. La baisse à compenser serait de 60 euros par mois, au moins. « *Ce projet est une volonté affichée de détruire le modèle économique du logement social* », affirme le président Alain Cacheux pendant une conférence de presse au congrès, en ajoutant : « *Notre pronostic vital est engagé* ».

En effet, dès lors que l'APL baisse forfaitairement de 60 €/mois, la baisse de loyers représente une perte de recettes (et donc d'autofinancement) de

“ CE PROJET EST UNE VOLONTÉ AFFICHÉE DE DÉTRUIRE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL ”

ALAIN CACHEUX,
PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES OPH

822 millions d'euros par an soit plus de 80 % de l'autofinancement cumulé des offices en 2015 (980 M€) !

Ce sont désormais 122 offices (42 % du patrimoine) qui auront un autofinancement négatif dès 2018, 158 offices (60 % du patrimoine) auront un autofinancement inférieur à 2 % et 196 offices (74 % du patrimoine) auront un autofinancement inférieur à 5 %, seuil de fragilité reconnu, par la CDC et la CGLLS, des organismes HLM.

Ce congrès donne le coup d'envoi de la mobilisation. En assemblée générale extraordinaire, un premier

plan d'action fédéral est dessiné. Il faut informer les locataires, les partenaires, les élus locaux comme les parlementaires. Il faut expliquer les conséquences du projet de loi, pour les organismes mais aussi les locataires qui verront leurs conditions de vie se dégrader, les partenaires économiques dont les carnets de commande vont se vider, les élus locaux dont les collectivités devront prendre le relais pour payer les emprunts qu'elles ont garantis, les députés et sénateurs pour qu'ils réalisent les conséquences des

Couverture médiatique

Les médias se sont rapidement emparés du sujet. La conférence de presse donnée par la Fédération la veille du dévoilement du plan logement, avec les associations de locataires, a donné le coup d'envoi de la mobilisation médiatique.

Pendant le congrès, sur le stand de la Fédération, une conférence de presse permet de donner clairement la position de la Fédération qui dénonce le caractère mortifère de l'article 52 du projet de loi de finances.

Des interviews sont données aux radios, télévisions, y compris régionales, la presse écrite spécialisée suit le dossier de près, les grands titres comme *Le Monde*, *Le Figaro*, *L'Humanité* rédigent des articles de fond. Des tribunes sont publiées dans *Politis*, *Le Huffington Post*, *Le Monde*...

mesures sur leur territoire et utilisent le débat parlementaire pour les contrer.

Dès le début de la semaine suivant le congrès, la Fédération fait parvenir à ses adhérents des modèles de courriers, des affiches. Des courriers sont envoyés par la Fédération aux députés et aux sénateurs, des rendez-vous sont pris...

En parallèle, une première mobilisation d'envergure est initiée : le 17 octobre, les offices sont invités à fermer leurs portes le temps d'une demi-journée et d'inviter leurs locataires, prestataires, élus... et la presse à venir les rencontrer pour leur expliquer les conséquences concrètes de l'article 52 sur leur territoire. Des manifestations sont organisées dans les grandes villes. À Paris, c'est devant l'assemblée nationale que les offices d'Île-de-France appellent à manifester. Près de 3000 personnes sont réunies, des députés reçoivent les manifestants... Dans le même temps, le travail parlementaire commence (lire pages 10 et 11).

Bien entendu, le lien n'est jamais rompu avec les pouvoirs publics. Les discussions se poursuivent, les rendez-vous se multiplient et des contre-propositions sont faites par le Mouvement HLM. Dès la première réunion de ce dernier pour étudier des contre-propositions, la Fédération des OPH propose d'augmenter la TVA sur les travaux neufs uniquement de 5,5 % à 20 % (lire en page 12).

La Fédération des ESH travaille de son côté à un dispositif sur les charges. Cette piste est retoquée par l'ensemble du Mouvement, jugée trop inégalitaire et donc fragile juridiquement, trop compliquée à mettre en œuvre.

Du côté du Gouvernement, l'oreille se fait plus attentive, la mobilisation de terrain ayant porté ses fruits. Mais les divergences sur le fond perdurent. Une proposition

d'accord est faite par le cabinet du Premier ministre, l'USH et les fédérations font leur calcul, le compte n'y est pas. Un nouveau protocole est proposé par la Fédération des ESH, qui se dit prête à signer seule alors que la Fédération des OPH refuse de signer sur 800 millions de RLS. Pour autant les discussions continuent entre ESH, OPH et Gouvernement.

Les sénateurs ont adopté en séance publique, vendredi 24 novembre 2017, un amendement au PLF pour 2018 qui fait passer la TVA applicable aux organismes HLM de 5,5 % à 10 % pour l'acquisition de terrains, la construction et les travaux réalisés dans les logements sociaux.

122 OFFICES EN DANGER IMMÉDIAT

Le 6 décembre, un amendement de Dominique Estrosi-Sassone supprimant toute RLS est adopté à la quasi-unanimité, contre l'avis du Gouvernement.

Le texte est passé en commission paritaire mixte avant de retourner à l'Assemblée le 15 décembre, avec un article 52 prévoyant 800 millions de RLS pour 2018, autant en 2019 et 1,2 milliards en 2020 (lire en page 12). Pour la Fédération des offices, les cartes sont désormais entre les mains du Gouvernement. Et il faut déjà penser au projet de loi Logement. L'histoire n'est pas finie... ■

Les locataires et salariés mobilisés

Le 19 septembre, à la veille de l'annonce du plan logement du Gouvernement, en conférence de presse, aux côtés d'Alain Cacheux et d'une partie du bureau fédéral, François Schmitt secrétaire général adjoint de l'AFOC, Michel Fréchet président de la CGL, Jean-Yves Mano président de la CLCV, Eddie Jacquemard président de la CNL, Romain Biessy secrétaire confédéral de la CSF étaient présents pour exprimer leur opposition à « ce coup de massue porté au logement social ». Il était alors question d'une baisse de 50 euros des loyers. Ces mêmes associations sont aussi présentes au congrès de Strasbourg, comme le 17 octobre et le 23 novembre à Paris pour les manifestations d'envergure à Paris. À noter que l'intersyndicale des salariés d'OPH est également mobilisée et présente sur les manifestations.

Vive l'APL

La Fédération adhère rapidement au collectif Vive l'APL qui lutte d'abord contre la baisse de 5 euros des APL pour tous les locataires mais aussi la baisse des APL imposée par le Gouvernement aux bailleurs sociaux. Une partie de l'équipe fédérale est présente à la manifestation du 14 octobre à Paris.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
IOffice Drancy

Non à la mort
programmée du
logement social

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
IOffice Drancy

PLAN LOGEMENT
DU GOUVERNEMENT



TOUS
PERDANTS!

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
IOffice Drancy

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
IOffice Drancy

Non à la mort
programmée du
logement social

Services publics

HAUTS de S



DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

Dominique Estrosi-Sassone, sénateur des Alpes-Maritimes, secrétaire générale de la Fédération des OPH, revient sur les conditions dans lesquelles s'est déroulé ce débat politique. Son amendement déposé le 29 novembre a constitué l'une des avancées majeures obtenues par le Mouvement HLM.

« Continuer de porter la voix des territoires »

Avec Vous : Vous avez été en première ligne au Sénat pour tenter de trouver une solution acceptable pour les organismes. Comment avez-vous abordé ce débat ?

Dominique Estrosi-Sassone : Les sénateurs ont la particularité de souvent chercher des solutions dans un esprit non partisan mais pragmatique, réaliste, avec l'ambition d'aboutir à des avancées concrètes. Nous avons en ce sens formé un groupe de travail, constitué notamment de Philippe Dallier, Marie-Noëlle Lienemann, Cécile Cukierman, Valérie Létard, Daniel Dubois et d'autres, qui s'est réuni à plusieurs reprises à la recherche d'un compromis. L'idée était de parvenir à réunir le plus grand nombre autour de nos propositions. Ce que nous avons fait puisque l'amendement que j'ai présenté a été voté de façon trans-partisane par 92% de l'hémicycle, soit 295 voix, avec l'abstention des sénateurs communistes, mais ces derniers avaient toutefois

travaillé avec nous sur les propositions formulées et l'opposition des élus de la République En Marche.

A.V. : Quel regard portez-vous sur la façon dont les négociations ont été menées ?

D.E.S. : Je suis surprise de la brutalité, la précipitation et l'unilatéralité avec lesquelles l'article 52 nous a été présenté. Outre le fait qu'aucun engagement en ce sens ne figurait dans le programme présidentiel du candidat Emmanuel Macron, on a bien vu qu'il n'y a eu concertation qu'après, une fois la mobilisation de tous les acteurs du Mouvement HLM lancée. Je suis également étonnée de la manière dont nous avons été traités et dont a fonctionné le Gouvernement sur la forme, avec par exemple des amendements qui arrivent en pleine nuit ou une heure avant l'ouverture de la séance. Parmi les échanges marquants, lorsque, à l'occasion des discussions sur l'amendement Dallier, nous avons signifié au ministre de la Cohésion des territoires quelles étaient nos lignes rouges, notamment sur la non progressivité de la RLS, il nous a répondu qu'il ne pouvait pas s'engager ni nous donner d'assurance.

A.V. : Quelle vous semble être l'issue la plus probable de ce parcours législatif mouvementé ?

D.E.S. : Nous avons conscience que cet amendement ne va pas être conservé. Mais il était fondamental de montrer que nous étions mobilisés, portant la voix des territoires. Maintenant, nous allons voir ce que le Gouvernement décide et comment cela se passe à l'Assemblée nationale. Il est possible qu'on revienne à ce qui avait été voté en première lecture à l'Assemblée nationale. Nous déciderons dans la foulée de la manière dont nous ajusterons notre position, quoi qu'il arrive en continuant de mettre en avant notre ancrage territorial.

A.V. : La conférence du consensus sur le logement proposé par le président du Sénat s'est ouverte le 12 décembre. Qu'en attendez-vous ?

D.E.S. : Nous allons travailler sur des propositions concrètes, dans le cadre de l'avant-projet de loi Logement qui nous est transmis. L'ambition est de mener une concertation et un travail d'envergure, en étudiant toutes les composantes du logement. Mais les contraintes de temps sont importantes puisque le Gouvernement souhaite disposer de nos travaux d'ici fin janvier... ■



STÉPHANE PEU

Stéphane Peu, vice-président de la Fédération des OPH et député de Seine-Saint-Denis, a porté la voix et défendu les organismes à l'Assemblée nationale mais aussi au-delà.

« Le logement doit être déclaré Grande cause nationale »

Avec Vous : Vous avez été le premier à poser une question au Gouvernement à l'Assemblée nationale sur le sujet. Comment avez-vous abordé ce débat politique ?

Stéphane Peu : Élu député de la Seine-Saint-Denis en juin dernier, j'ai, conformément à l'engagement que j'avais pris auprès des électeurs, démissionné de ma fonction de Président de l'Office Public Plaine Commune Habitat que j'occupais depuis la création de l'organisme en 2005. Pour autant, je demeure, même à l'Assemblée nationale, un élu-militant pour le droit au logement pour tous, et reste dans les instances du Mouvement HLM. Dès les premières annonces du Gouvernement, j'ai pris conscience du danger qu'elles constituaient. Je me suis donc mobilisé aux côtés des associations, notamment lors du rassemblement du 21 septembre à l'occasion de la réunion du Conseil National de l'Habitat, et ai relayé les préoccupations du Mouvement HLM et des locataires à chacune des occasions qui se sont présentées à moi : que ce soit au congrès de l'USH, dans les mobilisations ou à l'Assemblée nationale.

A.V. : Aujourd'hui, quel regard portez-vous sur ces mois de négociations ?

S.P. : La présentation de la « stratégie logement » du Gouvernement, élaborée sans concertation, quelques jours seulement avant le début du congrès annuel de l'Union Sociale, a été vécue comme une véritable provocation par le Mouvement HLM et les associations caritatives et de défense des locataires. Une fois passée la sidération de ces annonces, c'est dans un état inédit de colère que s'est déroulé le congrès de Strasbourg. Depuis, les choses ne se sont pas vraiment améliorées. Les mobilisations se sont succédé et l'inquiétude persiste au sein des offices publics de l'habitat et des associations de locataires et de solidarité. La détermination du Gouvernement à vouloir détruire – quoiqu'il s'en défende – le modèle économique et social des HLM dans notre pays est injuste, inefficace et mortifère. L'histoire nous a montré que le secteur pouvait être détruit en quelques années, comme lorsque Margaret Thatcher a fait le choix, au milieu des années 1980, de démanteler ce secteur, au grand dam des Britanniques aujourd'hui. Il y a dans les ministères, à Bercy en particulier, et dans les établissements financiers, des apprentis sorciers qui ont comme business model l'opération Icade, un immense scandale il y a une dizaine d'années : tout d'abord, on affaiblit ; puis on regroupe ; ensuite, on ouvre le capital ; et enfin on cède le patrimoine, avec des plus-values exorbitantes. Il était possible de sortir de cette impasse et de restaurer la confiance. J'ai proposé qu'un moratoire sur l'article 52 soit pris. Je regrette vraiment que cette proposition, pourtant très largement soutenue par les acteurs du logement dans leur grande diversité, n'ait pas été retenue.

A.V. : Comment envisagez-vous le projet de loi Logement à venir ?

S.P. : Très honnêtement, je crains que le projet de loi Logement à venir accouche d'une souris même si je veux y croire. Quinze millions d'hommes, de femmes et d'enfants souffrent du mal-logement en France. C'est insupportable et indigne de la sixième puissance économique mondiale. Le logement doit être déclaré Grande cause nationale mais en achevant ainsi les offices publics de l'habitat, je ne vois pas bien comment le Gouvernement qui déclare vouloir élaborer un projet de loi à la hauteur des enjeux de la crise du logement compte s'y prendre et avec qui... ■



FACE AUX ENJEUX ET AUX INJONCTIONS

Les offices à l'œuvre pour construire l'avenir

Sans attendre le plan logement et les injonctions des pouvoirs publics sur le tissu des organismes, la feuille de route de la Fédération prévoyait une réflexion approfondie sur le modèle économique des offices, les nouveaux services qu'ils peuvent développer et la réorganisation du tissu. Autant de sujets qui ont fait l'objet de groupes de travail et même de journées nationales, comme le 7 novembre sur le modèle économique. Aujourd'hui, la Fédération est en mesure de faire des propositions d'évolution très concrètes. De la même façon qu'elle a très vite fait des contre-propositions au Gouvernement pour trouver d'autres pistes d'économies budgétaires.



La Fédération des OPH a très vite commencé à travailler à des contre-propositions face au projet de loi de finances, avec comme préalable de ne pas toucher à l'APL perçue par les locataires, pour ne pas affaiblir la solidarité nationale. Il a ainsi été proposé une hausse du taux de TVA sur la construction neuve. Cette hausse ne viendrait pas amputer les recettes des organismes qui pourraient les consacrer au choc de l'offre et à la rénovation urbaine. Cet amendement déposé par un député de l'Ain était destiné à sensibiliser les parlementaires à d'autres hypothèses que la baisse de l'APL pour financer le Fnap, le Fnal et l'Anru.

Dans un premier temps, il a été ainsi proposé que les organismes participent à hauteur d'un milliard d'euros à l'effort d'équilibre budgétaire de l'État. Il s'agissait d'une TVA augmentée et d'une hausse de la première cotisation de la CGLLS (qui tient compte de la charge sociale des offices) versée au Fonds National d'Aide au Logement, allégeant ainsi la ligne budgétaire consacrée aux APL par l'État. Son montant devra cependant être supportable par les organismes. De plus, il était proposé de diminuer les cotisations à la CGLLS des éventuels excédents du produit de TVA.

La Fédération a aussi travaillé sur des pistes de réflexion pour la prochaine loi Logement.

« Nous avons entendu les reproches et critiques, et nous sommes conscients que le tissu des organismes, pas seulement des offices, doit se restructurer », estime Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH.

De fait, la Fédération des offices n'avait pas attendu ce coup de semonce pour travailler sur l'avenir.

Concernant le tissu des offices, elle accompagne les OPH qui le souhaitent dans leur opération de fusion avec d'autres organismes HLM et a publié des guides juridiques sur le sujet.

« *Quand je suis arrivé à la Fédération il y a dix ans, il y avait 290 OPH, il y en a 253 maintenant. La rationalisation du tissu est déjà en marche mais doit tenir compte des besoins des territoires : les offices y sont ancrés* », estime encore Alain Cacheux.

Rappelons que la Fédération a engagé depuis plusieurs mois, et avant même de connaître l'article 52, un travail sur le tissu des organismes. Des premiers travaux de la Fédération a émergé une proposition de communauté d'offices, qui a également fait l'objet d'une étude juridique pour en cerner les contours (lire ci-contre).

D'autres propositions, formulées auprès du Gouvernement, ont été

élaborées. Certaines avaient déjà été proposées dans le cadre de la consultation des Pouvoirs publics pour le Plan logement. Elles étaient pour certaines issues de groupes de travail mis en place par la Fédération en 2017, sur les nouveaux services par exemple.

ÉLARGIR DES COMPÉTENCES DES ORGANISMES D'HLM

La Fédération des offices a ainsi proposé à l'ensemble de la confédération, qui les a validées, des évolutions législatives visant à élargir les compétences des organismes d'HLM avec pour objectif de mieux répondre aux attentes et besoins des habitants du parc HLM.

Elles visent, pour l'essentiel, à sécuriser des services à la personne rendus par les organismes d'HLM et la construction voire la gestion d'équipements d'intérêts publics (maisons de santé, accueil d'enfants

“ NOUS AVONS ENTENDU LES REPROCHES ET CRITIQUES, ET NOUS SOMMES CONSCIENTS QUE LE TISSU DES ORGANISMES, PAS SEULEMENT DES OFFICES, DOIT SE RESTRUCTURER ”

ALAIN CACHEUX,
PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES OPH



Le 12 décembre au Sénat, la conférence de consensus sur le logement, proposée par le Président du Sénat, Gérard Larcher, au Président de la République, permettra d'éclairer le débat public et de recueillir les contributions des acteurs, en vue de l'enrichissement du futur projet de loi et du débat parlementaire.

en difficulté...) dans le respect des règles de mises en concurrence. Elles proposent d'ouvrir un droit à l'expérimentation sur un territoire donné pour fournir des services à la personne. Elles proposent enfin de sécuriser juridiquement les accords collectifs tout en les élargissant à d'autres domaines que ceux prévus aujourd'hui dans les textes.

UNE SIMPLIFICATION DU CADRE JURIDIQUE D'EXERCICE DES ORGANISMES D'HLM

L'USH en lien étroit avec les fédérations a proposé d'ores et déjà des mesures de simplification demandées par l'ensemble des organismes d'HLM. Ces premières mesures, qui doivent être compatibles avec la réglementation européenne (mais sans surtransposition), sont la suppression de l'obligation des concours d'architecture, l'assouplissement de la loi MOP avec la création d'une maîtrise d'ouvrage sociale définie dans le CCH, l'alignement des règles de composition et d'exercices des CAO des offices sur celles des autres organismes d'HLM notamment.

UNE RÉFORME DE LA POLITIQUE DES LOYERS

Autre proposition : en complément (ou en l'améliorant) de la nouvelle politique des loyers introduite par la loi Égalité et citoyenneté, il convient d'étudier dès 2018 la possibilité de mieux faire correspondre le montant du loyer aux capacités contributrices des locataires et des demandeurs de logement tout en veillant à améliorer les équilibres de peuplement des quartiers où le taux de logement social dépasse un certain seuil.

Il s'agirait alors, à partir de la cartographie sociale des occupants du parc HLM en cours de finalisation et à partir des loyers pratiqués par quartier, de définir les besoins en nombre de logements aux loyers accessibles au premier quartile des demandeurs de la région ou de l'EPCI concerné.

Il faudrait également prévoir des expérimentations avec l'accord et la participation des collectivités concernées mais aussi étudier le relèvement du supplément de loyers (en maintenant les exonérations dans les QPV et en zones B2 et C). Il s'agirait en outre pour le parc existant d'étudier un nouveau conventionnement (avec passage à

la surface utile) sur la seconde CUS, pour l'ensemble du parc, qui mixerait tous les types de financement (PLUS et assimilés, PLAI, PLS, PLI) en autorisant deux cas de dérogation de dépassement de la masse des plafonds (suite à la réhabilitation dans la limite de 10 % du montant des travaux et pour les organismes en protocole CGLLS).

Enfin, il serait souhaitable de mettre au point une offre neuve à très faible prix pour les plus modestes (à des prix comparables aux HLMO), ce qui oblige à travailler sur différents leviers (maîtrise voire effacement du coût du foncier, normes allégées, pas de prestations complémentaires comme les parkings, industrialisation partielle du produit, jouer sur les surfaces, prêt longue durée très bonifié, fléchage des aides du FNAP, etc.). ■

La communauté d'offices ou d'organismes HLM pour faire face aux réalités des territoires

La Fédération des OPH a imaginé la mise en place de communauté d'offices ou d'organismes d'HLM*. Il s'agirait sur un territoire donné de regrouper les organismes au sein de groupes pour mutualiser certaines fonctions supports et faire circuler les fonds propres tout en les conservant sur le territoire.

Très concrètement, pour les offices, il s'agirait de créer, à partir d'un véhicule législatif existant mais qu'il faudra modifier pour amplifier les processus d'intégration au sein de ces nouveaux groupes, des communautés d'offices qui permettront de mutualiser les achats, des compétences mais également de favoriser la circulation des fonds propres au sein de la communauté, au profit des territoires qu'elle couvre.

La communauté d'offices revêt la forme coopérative, c'est-à-dire une société régie par la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. L'avantage de ce statut est que les membres/coopérateurs, c'est-à-dire ceux qui sont susceptibles d'utiliser les services de la coopérative, disposent d'une seule voix, quelle que soit leur participation au capital.

Toutefois, les statuts peuvent prévoir que les membres non coopérateurs disposent de droits de vote proportionnels à leurs apports, dans la limite de 35 % ou 49 % des droits de vote. Si leur part de capital excède ces plafonds, leurs droits de vote sont réduits entre eux proportionnellement à leur participation respective.

Des compétences obligatoires seraient définies, auxquelles s'ajouteraient un éventail de compétences optionnelles.

Chaque office conservera sa gouvernance et donc son rattachement à sa collectivité locale.

Les collectivités locales seraient associées à la préfiguration des groupes et à la présence territoriale des différents types d'opérateurs.

Des exceptions pourraient être prévues pour conserver le lien avec les territoires et veiller à ne pas avoir de territoires sans opérateur HLM dédié. Aujourd'hui, des organismes de petite taille peuvent répondre de manière satisfaisante aux enjeux de leur territoire (dans les zones rurales par exemple).

Des dispositions législatives et/ou réglementaires seront prévues, permettant d'éviter des stratégies d'éviction vers d'autres types d'opérateurs.


Cette transformation sans précédent du tissu des organismes aura des conséquences, dans un premier temps, sur les capacités d'intervention des organismes concernés, notamment lors de regroupement d'offices ou de la constitution de groupe. La Fédération propose que soient recherchés, avec la commission de réorganisation de la CGLLS mais aussi avec le soutien de la CDC, des moyens financiers qui faciliteront ces réorganisations massives. Il pourrait s'agir d'aides à la restructuration (CGLLS) et d'un travail sur la dette des organismes (à l'instar de ce qui est proposé dans le dispositif dit des RIAD de la CDC par exemple) leur permettant de maintenir leurs capacités d'intervention sur l'ensemble du territoire métropolitain pendant les opérations de restructuration.

* Groupe ouvert à toutes les composantes du monde HLM si le « in house » est possible aussi dans ces conditions.

CONSEIL FÉDÉRAL

La Fédération mobilisée pour les offices

À quelques jours de l'adoption définitive de la loi de finances 2018, les conseillers fédéraux, réunis mercredi 13 décembre au siège de la FOPH, ont affirmé la position fédérale et évoqué les lignes rouges à ne pas franchir, conditions *sine qua non* de la signature d'un éventuel accord. Mais, dans le même temps, la Fédération des ESH et Procivis signaient le protocole d'accord du Gouvernement.

 Pas une chaise vide. Ce conseil fédéral du 13 décembre a fait le plein. Une affluence bien légitime à quelques jours du vote final du projet de loi de finances, tous venaient faire un point sur les négociations et l'issue de ce combat. À l'heure du bilan, les conseillers fédéraux ont décidé de la marche à suivre face aux dernières propositions du Gouvernement. Car si certaines propositions du Mouvement HLM ont été entendues par les parlementaires, le protocole d'accord proposé par le Gouvernement reste dangereux pour les organismes HLM, dont les représentants sont tombés d'accord : pas question de signer.

350 millions de RLS maximum, compensée par la péréquation

À l'issue des débats, les lignes rouges ont été définies et votées à la quasi-unanimité. La Fédération des OPH est prête à faire un pas sur la RLS mais pas au-delà de 350 millions d'euros, si possible moins. Sachant que cette somme devra être intégra-

lement compensée par la péréquation et demeurer non progressive. Ce même jour, contre toute attente, la Fédération des ESH, rejointe par Procivis, a signé le protocole du Gouvernement.

Cette signature se traduit par un amendement déposé par le Gouvernement lors de la seconde lecture à l'Assemblée du projet de loi de finances 2018. L'article 52 réécrit en ce sens a été adopté le 15 décembre. L'amendement issu du protocole signé, qu'a refusé la FOPH, la Fédération des Coop mais aussi l'USH, prévoit une réduction de loyer de solidarité de 800 millions d'euros en 2018, autant en 2019 et 1,5 milliard en 2020.

Capitaliser sur les effets de la mobilisation

L'annonce officielle est intervenue dans la journée. Aussi, pendant le conseil fédéral, le sujet n'a pas été abordé. Cependant, cette réunion a également permis de relever les effets positifs de ce combat politique sur le point de clore son premier chapitre. « *Ce que nous avons gagné cet automne, ce sont des alliés, toutes*

familles confondues : les syndicats, la FFB, les associations, les élus, les médias », s'est réjoui Denis Rambaud, président de la FNAR, administrateur de Mulhouse Habitat. « *Il convient désormais de conserver leur soutien, qui est un acquis important* ». Un point de vue partagé par Thierry Repentin, vice-président de l'OPAC de la Savoie, qui a salué l'unité politique et la capacité du Mouvement à fédérer autour de lui, touchant jusqu'à la presse, à nouveau intéressée par le sujet des HLM.

Stéphane Peu, député de la Seine-Saint-Denis, président de Plaine Commune Habitat et vice-président de la Fédération, a quant à lui soulevé les doutes et dissonances qu'a pu faire naître la mobilisation au sein du Gouvernement : « *la majorité En Marche a été un peu ébranlée dans ses certitudes, certains commençant à douter de la pertinence de cet article 52. J'aperçois au sein du Gouvernement deux lignes distinctes, avec les tempérés d'un côté et les idéologues de l'autre, qui considèrent que le domaine du logement est une trop grande source de valeur pour rester dans le secteur de l'économie sociale* ».

Le président de la Fédération a clos le débat en exprimant sa détermination pour la suite, en rappelant que la Fédération participerait à la conférence de consensus sur le logement organisé par le Sénat et apporterait ses propositions pour le projet de loi qui doit être présenté au Parlement au printemps. En attendant, il est clair que le logement social sort affaibli de ces mois de négociations qui actent dès 2018 une baisse drastique des recettes, donc moyens, des organismes. ■