



Monsieur Benoist Apparou
Secrétaire d'Etat chargé du
Logement et de l'Urbanisme
Hôtel de Roquelaure
244, Boulevard Saint Germain
75007 Paris

TR/PQ/mfl- 003.10

Paris, le 14 janvier 2010

Monsieur le Ministre,

Vous vous êtes exprimé à plusieurs reprises depuis notre Congrès de Toulouse, sur les questions des fonds propres et du « tissu » des organismes Hlm, en mettant en avant les liens entre ces deux sujets.

Ces questions sont essentielles pour l'avenir du logement social et de nouvelles évolutions sont certainement nécessaires. Mais elles ne peuvent résulter de solutions partielles et elles appellent une vraie concertation entre nous, tant sur le fond que sur la méthode de travail. Nous souhaitons donc pouvoir vous rencontrer rapidement et vous exposer les principes et les moyens qu'il nous paraît le plus pertinent de mettre en oeuvre pour l'exercice de nos métiers. Vous en trouverez ci-dessous de premiers éléments.

En premier lieu, le lien de chaque organisme, quel que soit son statut, avec le territoire où il intervient est fondamental. Seul un véritable ancrage territorial, par son actionnariat ou sa collectivité de rattachement, lui permet de répondre dans la durée aux politiques locales de l'habitat. Un mouvement de concentration qui ferait perdre cet ancrage territorial fragiliserait à notre sens les acteurs du logement social et réduirait la pertinence de leur action.

En second lieu, ce sont les critères de performance qui doivent guider les évolutions à promouvoir dans le tissu des organismes, en référence aux services à rendre dans les territoires, et les performances à atteindre peuvent être obtenues par un organisme lui-même mais aussi grâce à des fonctions partagées avec d'autres, dans le cadre de coopérations ou de groupes. Aborder ce sujet par la taille ne nous semblerait donc pas une bonne approche.

C'est pourquoi il est essentiel que les évolutions et coopérations qui s'avéreront nécessaires puissent se faire avec une sécurité juridique rapidement clarifiée et qu'elles ne portent pas atteinte aux mécanismes de sécurité financière du secteur qui ont été mis en place dans le cadre de la CGLLS et qui ont fait la preuve de leur efficacité. Nous entendons vous faire rapidement des propositions sur ces points.

En outre toute réflexion sur cette question du tissu doit être globale et concerner l'ensemble des familles d'organismes Hlm, en évitant tout risque de spécialisation de chaque famille, ce qui conduirait à une aggravation des phénomènes de ségrégation territoriale et sociale.

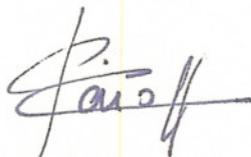
Enfin, les capacités financières, quand elles sont disponibles dans les organismes, doivent être effectivement utilisées et ceci au bénéfice exclusif du logement social. Cette utilisation doit passer par un examen objectif de la situation des organismes et la priorité doit être donnée à l'affectation de ces moyens dans l'organisme lui-même ou dans ses régions d'intervention, au service par exemple de la production en réponse aux besoins en logements, de l'amélioration du patrimoine ou d'une politique de loyers économiquement accessibles à tous. Au-delà, d'éventuelles affectations des fonds dans d'autres territoires, si elles ne sont pas à exclure en dernier ressort, soulèvent des difficultés qui seront d'autant plus importantes que le volume de ces affectations est élevé et que des moyens financiers ont été consacrés au logement social par les collectivités dans les territoires où les fonds propres ont été constitués.

Nous nous interrogeons donc sur des projets qui viseraient a priori des transferts massifs de fonds propres, venant de la vente de logements sociaux, au bénéfice de régions différentes de celles où ils ont été constitués. De tels projets ne sauraient constituer la référence principale de l'évolution du tissu des organismes, ni d'une politique de vente Hlm qui doit viser principalement l'organisation des parcours résidentiels des ménages. Il ne serait par ailleurs pas acceptable qu'ils se traduisent par un désengagement financier de l'Etat, les produits de la vente venant remplacer les crédits budgétaires, en totale contradiction dans un tel cas avec l'accord que nous avons passé en décembre 2007.

Dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos salutations distinguées.

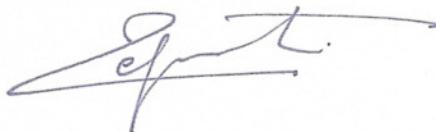
Jean-Pierre Caroff

Président de la Fédération des Offices Publics de l'habitat



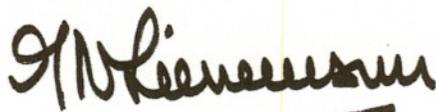
Thierry Repentin

Président de l'Union sociale pour l'habitat



Marie-Noëlle Lienemann

Présidente de la Fédération nationale des sociétés Coopératives d'Hlm



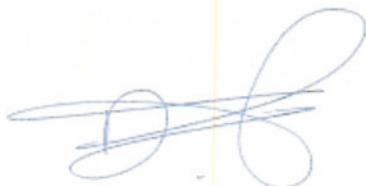
Valérie Fournier

Présidente de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat



Jean-Louis Dumont

Président de la Fédération nationale des Associations Régionales d'Hlm



Claude Sadoun

Président de l'UES-AP

