

Fédération nationale des Offices publics de l'habitat

ASSEMBLEE GENERALE

**Le Havre,
21 avril 2010**

**Intervention d'ouverture de l'Assemblée
par
JEAN-PIERRE CAROFF
Président de la Fédération**

Monsieur le Maire du Havre,
Monsieur le Président du Conseil général, cher Didier Marie,
Mesdames, Messieurs les Présidents et Administrateurs des Offices publics de l'habitat,
Mesdames, Messieurs les Directeurs généraux,
Mesdames, Messieurs, Chers Amis,

Je suis heureux d'ouvrir cette Assemblée générale 2010 en saluant M. Antoine Rufenacht, Maire du Havre, qui nous accueille et Didier Marie, Président du Conseil général de Seine-Maritime, Président de l'Office départemental et membre de notre Conseil fédéral, ainsi que Jean Moulin, notre Secrétaire général, Maire-adjoint et Président d'Alcéane, l'Office du Havre.

C'est la deuxième fois que les Offices tiennent leur Assemblée au Havre. La première c'était en 1993, André Martin, président de l'OPAC de Seine Maritime et du Conseil général, était Secrétaire général de la Fédération.

Je voudrais proposer les orientations de travail de notre Assemblée pour les résolutions qui seront soumises à votre vote. Les réflexions que notre Conseil fédéral présente à l'Assemblée sont contenues dans le Rapport qui vous est remis.

Nous voulons placer cette année nos réflexions et nos propositions sur le thème du "rôle des organismes d'HLM dans la politique du logement et de l'habitat, et les évolutions à concevoir pour les Offices", au regard notamment des projets de réforme des collectivités territoriales auxquelles ils sont rattachés. Ce sera le sujet du débat de la table ronde demain matin

Ce thème exprime bien le sens de nos préoccupations actuelles et l'objet des travaux de notre Assemblée. Le logement demeure une grave préoccupation pour diverses catégories de la population et nous nous devons d'exprimer une vraie ambition pour le logement social.

Nous recevrons le Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, Benoist Apparu, qui clôturera l'Assemblée, après la table ronde à laquelle participeront le Président de l'Association des Maires de France, Jacques Pélissard et le Président de notre Union, Thierry Repentin, avec vous, M. le Maire et Didier Marie, ainsi qu'avec M. Claude Chalon pour l'Assemblée des Communautés de France.

● Nous consacrerons cette première matinée à la maîtrise d'ouvrage sociale dans les enjeux de développement durable des opérations de construction et de réhabilitation.

- La séance sera présidée par Didier Manier, Président de notre commission "développement durable". Nous entendrons les témoignages de trois Offices sur leurs pratiques, en neuf et en rénovation, et nous traiterons des objectifs de performance thermique dans les partenariats avec l'ingénierie et la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et les entreprises.

Ce thème a été proposé l'an dernier lors de l'Assemblée de Tours. Il sera traité avec la table ronde animée par Eric Brunet, journaliste. Je remercie nos invités, qui ont bien voulu accepter cette rencontre et nous apporter le témoignage de leur expérience. Stéphane Dambrine, directeur général de Valophis, qui est Président de la commission logement social du *Plan Bâtiment Grenelle*, pourra nous parler du rapport qu'il vient de remettre.

- Après cette table ronde, Jean Moulin, notre Secrétaire général, présentera son rapport sur l'activité de la Fédération.

Dans le compte rendu du travail fédéral de l'année écoulée, il faut souligner ce qui a été fait, en particulier pour mettre en œuvre l'action décidée par l'Assemblée de Tours en direction

des Administrateurs des Offices. Denis Rambaud, qui a présidé au nom du Conseil fédéral le groupe de travail chargé de piloter cette action, en rendra compte. Elle a donné lieu à de nombreux séminaires et à la publication du "Livret de l'Administrateur d'un Office public de l'habitat", qui a été adressé à tous les Offices.

Ce Livret est une première dans le Mouvement HLM. Je veux remercier, en votre nom, tous ceux qui y ont contribué et souligner sa qualité. Sa diffusion dans les conseils d'administration doit contribuer à ce que les membres des conseils se sentent pleinement partie prenante de l'action des Offices. Je souhaite que cela se traduise par une large participation, chaque année, à notre Assemblée générale et au Congrès.

• Cet après-midi sera consacré aux discussions sur les thèmes qui feront l'objet de nos résolutions, pour lesquelles le Conseil fédéral a préparé des propositions.

Sur le thème général de "l'évolution du tissu et des modes d'intervention des Offices", notre séance de travail comporte des enjeux importants pour leur activité, pour l'action fédérale et pour notre expression publique.

1- La première séquence, "Offices et collectivités territoriales", portera sur les aspects sociaux et politiques des évolutions qui nous concernent, à double titre :

- d'une part dans le logement social : le Secrétaire d'Etat annonce "une ambition nouvelle" et conçoit un regroupement d'organismes d'HLM à partir d'une conception des conditions financières de l'activité qui nous préoccupe. Cette orientation nous renvoie vers les rapports des collectivités territoriales avec les HLM et les Offices en particulier.

- d'autre part dans le paysage des collectivités, avec les perspectives de réforme des collectivités territoriales et de répartition des compétences. Celles-ci font entrevoir des changements qui auraient des conséquences, que nous devons analyser, sur les rattachements des Offices et sur les concours financiers des collectivités au logement social.

Dans nos réflexions, nous ne pouvons pas nous placer sur le seul terrain de l'efficacité des dispositifs pour leur performance financière, en risquant de perdre de vue que notre objectif est celui de l'efficacité de notre action par la performance sociale et économique de ses résultats.

- Cela passe par un préalable, qui est la volonté de répondre aux attentes des habitants et, d'abord, aux difficultés qu'ils vivent par rapport au logement.

- Cela nécessite aussi de s'accorder avec les pouvoirs publics, nationaux et territoriaux, sur ce qu'ils attendent des HLM. Pour les Offices, le lien de rattachement ne suffit pas. La confiance des collectivités dans leurs capacités d'action est essentielle, mais les Offices doivent connaître leurs intentions à leur égard et compter sur leur appui.

Nous pourrions compter sur deux personnalités de premier plan, pour poser des repères pour nos discussions :

- Pascal Perrineau, Président du Centre d'étude de la vie politique française, que nous sommes heureux de recevoir, nous apportera l'éclairage du regard de l'opinion sur les HLM et de ses attentes.

La place des HLM dans la société française n'est pas neutre. L'actualité de notre rôle nous rattache à la légitimité de son histoire. Mais nous ne devons pas vivre comme si la place des HLM, et celle des Offices en particulier, était définitivement acquise et soutenue, au motif que nous remplissons une fonction sociale.

Nous travaillons pour contribuer aux réponses que recherchent tous ceux qui éprouvent des difficultés pour se loger, et nous savons que cette tâche sera permanente. Nous savons que nous avons des efforts à faire sur le niveau de la production, la qualité du parc, le prix du logement.

Mais, que pense le grand public des HLM ? Nous ne pouvons pas affronter les interpellations que l'on nous adresse, sur notre organisation, sur notre façon d'agir et les évolutions nécessaires, sans veiller à ce que nos réponses soient comprises et partagées par l'opinion. Ce doit être notre premier point de repère.

• L'autre éclairage, celui qu'apportera Michel Delebarre, que je ne vous présente pas et que nous retrouverons avec un grand plaisir, sera essentiel dans ses dimensions politiques et professionnelles.

Il n'y a pas d'expérience plus complète pour exprimer les enjeux actuels pour les HLM, qui renvoie à la fois, à la politique de l'Etat, aux échanges parlementaires, à la gestion des collectivités territoriales, à l'inter-communalité et à la conduite du Mouvement HLM.

Michel Delebarre nous a dit, lors de notre Assemblée de 2008 à Paris, qu'il ne conçoit pas une France sans les HLM. Il avait même ajouté, sans les Offices. Mais comment être HLM aujourd'hui par rapport à l'importance et à la diversité des attentes ? Comment être Offices publics de l'habitat, dans le contexte des politiques publiques, des évolutions territoriales ?

Dans nos recherches, il doit y avoir une exigence pour tous : l'unité du Mouvement HLM. Aucune des composantes actuelles du Mouvement ne pourra définir les termes de son évolution sans les autres, si elle veut continuer à agir dans le sens de l'œuvre commune sur laquelle elle s'est constituée.

Avec leur légitimité publique, les Offices expriment une référence sociale particulière pour les HLM. Ils ont des contraintes propres d'évolution, qu'ils doivent eux-mêmes dépasser, mais qui ne peuvent pas être traitées sans l'appui des collectivités et l'accord de l'Etat, moins enclin à adapter le service public qu'à déréglementer le secteur privé d'intérêt général.

Nous devons dire ce que nous voulons pour le Mouvement HLM. Nous devons le faire valoir dans l'Union, accepter d'avancer avec d'autres, mais ne rien céder sur l'authenticité de l'objet social HLM. Et nous devons refuser les tentatives, dans les HLM et ailleurs, de mélanger la possibilité de faire du logement social et des activités de marché, qui feraient courir le risque de réactions européennes au nom des distorsions de concurrence et pourraient ouvrir la porte à la banalisation du logement social.

2- La deuxième séquence, "Les Offices opérateurs locaux d'habitat", se place dans le prolongement professionnel des enjeux politiques d'évolution dont je viens de parler.

La mise en œuvre de la politique publique du logement s'inscrit, maintenant, dans les objectifs des politiques locales de l'habitat et les décisions territoriales. Deux sujets pour notre réflexion :

- Le premier : quelle doit être la conséquence opérationnelle de la réforme qui a transformé tous les Offices en Offices publics de l'habitat ?
- Le second : comment s'articuleront, à l'avenir, les objectifs des politiques publiques et les prises de décisions dans le cadre des CUS ?

- La discussion portera sur le rôle d'opérateur local de l'habitat. Comment les Offices de l'habitat l'exercent-ils, jusqu'où veulent-ils et peuvent-ils le développer puisque c'est leur objet social et puisque c'est devenu leur nom ?

Les Offices ne mobilisent pas toutes les capacités de leur objet social, confirmées l'ordonnance de 2007, et qui sont les mêmes que celles des SA d'HLM.

Que font-ils, et de quoi s'agit-il quand on parle de mobiliser les compétences d'opérateurs de l'habitat ? Jean-Pierre Fort, ancien directeur général de l'OPAC du Rhône, rendra compte d'une étude qu'il a menée auprès d'un certain nombre d'Offices, à la demande de la Fédération.

- Cette étude n'est pas isolée. Elle fait partie d'un travail de recherche mené depuis 2006 avec le GRIDAUH, sur les partenariats avec les HLM dans les opérations d'habitat avec des opérateurs publics et privés. L'étude a été publiée, le Rapport du Conseil fédéral en rend compte. Elle se prolonge d'un travail dans l'Union sur les opérations complexes.

- Nous sommes preneurs des propositions de ceux qui veulent placer les Offices comme opérateurs efficaces de l'habitat tout en jouant leur rôle d'organismes d'HLM. Nous souhaitons aussi que l'on nous aide à faire bouger l'Etat, pour faire les textes nécessaires à la création d'outils publics, souples et adaptés

J'espère que notre discussion contribuera à clarifier les points de vue, pour soutenir notre expression et nos discussions avec les administrations de l'Etat. Dans ce débat, Vincent Renard, Directeur d'études au CNRS et à l'IDRIL, nous apportera un éclairage tout particulier sur les questions foncières. Etre opérateur d'habitat doit consister aussi à anticiper sur les aspects fonciers. C'est une question difficile qui évidemment ne dépend pas que de nous, mais elle est indissociable de l'appréhension des opérations d'habitat par les maîtres d'ouvrage.

- Nous terminerons notre après-midi de travail en parlant des CUS.

Nos assemblées sont des occasions à saisir pour parler des objectifs qui guideront notre travail dans l'Union pendant l'année à venir. Celle-ci sera décisive sur les CUS. Il faut pouvoir réussir cette première application, aussi bien pour nous donner, pour six ans, des perspectives de travail qui conviennent à toutes les parties concernées, que pour mettre clairement au point, dès le début, le sens et les limites de nos engagements.

Je vous envoie au Rapport du Conseil fédéral et au court texte qui figure dans les projets de résolution, selon lequel la Fédération vous propose de formaliser un point de vue commun entre les Offices sur le sens de l'engagement de chacun. Ce point de vue pourrait constituer un préambule de la CUS signée par chaque Office avec l'Etat et, le cas échéant, avec les collectivités territoriales.

xxx

Voilà, chers amis, les messages que je souhaitais vous délivrer en ouvrant cette Assemblée. Je veux aussi vous dire qu'il ne faut pas attendre qu'elle réponde à toutes les questions que chacun se pose. Mais, bien que nous n'ayons pas été interpellés par le Ministre pour nous regrouper, nous vous proposons de saisir l'occasion de cette Assemblée pour poser ensemble les bases du travail à mener afin de renforcer notre efficacité sociale.

Le Conseil fédéral a décidé d'ouvrir le dossier de la réorganisation des Offices. J'ai dit à M. Apparu que nous ferons, avant l'été, des propositions pour de nouveaux textes sur des moyens d'action commune entre Offices. Le travail est engagé et, après l'Assemblée, il se poursuivra avec vous et les Associations des collectivités territoriales.

Nous proposerons pour cela la constitution d'un groupe de travail, auquel le Conseil fédéral pourra donner mandat de préparer les propositions qu'il devra valider.

Et nous réservons dès maintenant la perspective d'organiser avant la fin de l'année une Assemblée générale extraordinaire, qui serait appelée à se prononcer sur les orientations de l'action fédérale, après la discussion que nous demandons aux autres composantes de l'Union.

