

Etat cherche argent

Le Gouvernement projette de prélever 340 millions d'euros par an sur les HLM pour financer la ligne fongible du budget de l'Etat. Le comité exécutif de l'Union a exprimé, le 6 juillet 2010, son "indignation", en dénonçant le principe même d'un dispositif qui consisterait à faire payer par les recettes locatives sociales les aides publiques au logement social.

L'idée de provoquer une redistribution des fonds propres des HLM n'est pas nouvelle. C'est sur cette base que fonctionne la CGLLS, établissement public d'Etat. D'autres intentions avaient été émises dans le rapport Attali et, récemment, le Secrétaire d'Etat au logement annonçait vouloir favoriser la création de groupes de Sociétés pour faire remonter les fonds propres et favoriser leur affectation dans les zones de demande tendue.

En fait l'Etat n'attendra pas la restructuration des Sociétés laquelle, de plus, n'est pas applicable aux Offices. Il préfère taxer tout le monde, tout de suite. Pour les Offices leur contribution représenterait près de la moitié des constructions hors PNRU de 2009, ou encore la totalité de leur engagement dans les opérations de rénovation urbaine en 2009 ou deux années de leur part d'autofinancement pour la rénovation thermique des logements à partir de 2011.

En imposant aux organismes cette contribution au financement du logement social l'Etat prend-il la bonne décision ? Rien n'est moins sûr, car s'il n'est pas question de faire payer ce prélèvement par les loyers, il est clair qu'il faudra réviser à la baisse les objectifs assignés aux HLM, sinon, les contraintes financières parleront d'elles-mêmes. Au total le logement social subira les conséquences de ce retournement politique.

Jean-Pierre Caroff

**Congrès HLM 2010
à Strasbourg**

du mardi 28 au jeudi 30 septembre 2010

Pour une adaptation du secteur HLM

Une décision de l'AG du Havre

Lors de l'Assemblée générale du Havre, les 21 et 22 avril 2010, la Fédération a proposé que les réflexions et propositions pour l'évolution du tissu HLM fassent l'objet d'un travail en commun dans l'Union. Elle a transmis au Président de l'Union et aux Présidents des Fédérations, le texte de la résolution demandant de construire ensemble, dans le cadre de l'Union, "un projet global d'intérêt général" traitant des "limites des changements souhaités" et de "leur impact sur la cohésion du Mouvement social pour l'habitat".

L'AG avait décidé que les orientations des Offices pour ce projet seraient préalablement "soumises à une Assemblée extraordinaire avant la fin 2010". L'offre de discussion faite par la Fédération n'a pas, jusqu'ici, reçu de réponse. Dans cette période, l'activité interfédérale a été orientée vers l'abondante activité législative et les questions qui remontent sur la négociation des CUS.

Toutefois, dans ce même temps, des démarches de regroupements de sociétés se poursuivent, des transferts de patrimoines sont en cours, de nouveaux acteurs locaux apparaissent avec les SPL et le 1 % organise son repositionnement.

Le Conseil fédéral a décidé, le 30/06/2010, de soumettre la position fédérale à la prochaine Assemblée ordinaire en 2011. Dans l'immédiat, une réunion exceptionnelle du Conseil fédéral, le 3 novembre, sera consacrée aux questions actuelles pour les Offices : les attentes des collectivités, les niveaux de rattachement, les coopérations entre Offices, les cessions de patrimoines entre HLM, les coopérations Offices-SEM-SPL, les relations avec le 1 %... La commission Prospective se réunira le 13 octobre pour préparer cette réflexion.

Tout sur l'AG 2010 :

- Feuillet ci-joint : résolutions de l'Assemblée
- Site de la Fédération www.offices-habitat.org : différents rapports de l'Assemblée ; discours du Ministre et du Président Caroff
- Actualités habitat n° 902 du 15/05/2010 dossier de 3 pages sur l'Assemblée générale

Calendrier fédéral

■ Elections fédérales en 2010 (tour A)

• Renouveau partiel du Conseil fédéral

- Collège "Offices" : la moitié des sièges est à renouveler, soit 22,
- Collège "Directeurs" : la totalité des sièges est à renouveler, soit 7.
Aucun renouvellement du Collège "Locataires" en 2010, celui-ci ayant eu lieu en 2008 (tour B).

• Renouveau partiel du Comité fédéral d'autocontrôle

- Collège "Présidents/Administrateurs" : 4 sièges sont à renouveler dans 4 inter-régions (G5, G6 en tour A et G1, G4 en tour B car sièges non pourvus en 2008),
- Collège "Directeurs" : 4 sièges sont à renouveler dans 4 autres inter-régions (G3, G9, G10 en tour A et G2 en tour B suite à démission).

■ Réunions des instances fédérales

• Bureau Fédéral 15/09 • 03/11 (9 h)
• Conseil Fédéral 29/09 (Congrès) • 03/11 (10 h) • 08/12

Fiscalité des cessions de terrains par les collectivités locales

La loi de finances rectificative pour 2010 a supprimé une disposition du CGI qui exonérait de TVA les cessions de terrains aux Offices par les collectivités (par. 5 de l'art. 261 du CGI).

La Fédération avait engagé avec l'Union des démarches auprès du Ministère des Finances et du Secrétariat d'Etat au logement en vue de préserver le régime antérieur, en faisant valoir que son alignement sur le droit commun n'est pas inéluctable au regard européen (disposition antérieure à 1978). L'incidence de cette mesure a été évaluée à environ 20 M€ par an pour les OPH.

Le Secrétaire d'Etat au logement avait déclaré à l'AG du Havre sa volonté de revenir au régime antérieur : "le Gouvernement a décidé que ces opérations de cessions devaient demeurer exonérées de TVA comme le prévoyait la législation antérieure. Cela sera précisé dans une instruction fiscale à paraître prochainement". Les services du Ministère des Finances font valoir que cette déclaration n'est pas applicable dans le régime juridique actuel. Dans ces conditions le régime fiscal serait le suivant.

Deux cas sont à distinguer :

1. La collectivité a acheté le terrain sans TVA (ex. à un particulier) : la TVA est applicable sur la marge réalisée par la collectivité. Il n'y a pas de récupération possible pour l'Office (la TVA sur marge n'est pas mentionnée dans l'acte). En contrepartie, la valeur du terrain est exclue de la base de la LASM. Au total il y a un enchérissement du coût de l'opération du montant de la TVA à 5,5 % appliquée sur la marge réalisée par la collectivité.

2. La collectivité a acheté le terrain en TVA (ex. à une SEM) : la TVA est applicable sur la totalité du prix de vente. Elle est récupérable par l'Office et la valeur du terrain est comprise dans la base de la LASM. Il y a un enchérissement du coût de l'opération pour le montant de la TVA sur la totalité du prix de vente.

Ce décalage entre l'annonce d'une mesure et sa faisabilité pose problème. Le Conseil fédéral a décidé le 30 juin, de proposer un amendement à la loi de finances pour 2011 en vue d'abroger la disposition qui a supprimé le par. 5 de l'art. 261 du CGI.

LES NEGOCIATIONS PARITAIRES NATIONALES

Le statut d'OPH implique un travail important de négociations paritaires nationales en application du code du travail, sur décision de la loi ou à la demande des partenaires sociaux. Après l'accord de 2009 sur l'emploi des seniors et celui sur les rémunérations de base, d'autres ont été conclus ou devront l'être en 2010.

■ Accord du 9 juin 2010 sur l'approbation des accords d'entreprise

Selon la loi n° 2008-789 du 20 août 2008 des accords ou conventions d'entreprise peuvent être conclus avec des membres du CE ou avec des DP à défaut de délégués syndicaux (art. L.2232-22 du CT). Leur validité est subordonnée à leur conclusion par des membres titulaires élus lors des élections professionnelles et à leur **approbation par une commission paritaire de branche**. Pour répondre à cette condition un accord, signé le 09/06/2010 entre la Fédération et les syndicats CFDT, CFE-CGC, FO, CFTC, a confié ce rôle d'approbation à la commission de suivi des classifications et rémunérations. L'accord prévoit que lui seront également soumis tous les sujets d'accords conventionnels nationaux, à l'exception de ceux relatifs à la formation et à l'emploi des seniors qui relèvent de la CPNEF.

■ Accord du 23 juin 2010 sur le Congé de Formation Economique Sociale et Syndicale (CFESS)

Selon l'art. L.3142-7 du CT : "*Tout salarié qui souhaite participer à des stages ou sessions de formation économique et sociale ou de formation syndicale organisés, soit par des centres rattachés à des organisations syndicales de salariés reconnues comme représentatives au niveau national, soit par des instituts spécialisés, a droit, sur sa demande, à un ou plusieurs congés*". A la demande de la Commission paritaire nationale pour l'emploi et la formation (CPNEF), l'accord a été signé le 23/06/2010 dans les Offices, comme cela existe dans les autres Fédérations et la quasi-totalité des branches. **Les OPH seront appelés à contribuer au financement du CFESS à hauteur de 0,016 %** de la masse salariale. Cette contribution sera mutualisée et gérée par Habitat Formation. Le dispositif s'applique à compter de juillet 2010. Le premier appel de cotisation aura lieu en 2011.

■ Autres accords à négocier en 2010

Deux accords de branche devront être négociés en 2010. Sur **l'égalité hommes/femmes au travail**, des mesures sont à définir avant la fin de l'année pour supprimer les écarts de rémunération. Sur **l'emploi des travailleurs handicapés**, l'accord devra porter sur le quota de travailleurs handicapés (6 %) avec les incidences sur la contribution AGEFIP. Négociations à partir de septembre.

■ Décision de la CPNEF sur la professionnalisation

Lors de sa réunion du 29/06/2010, la CPNEF a pris deux décisions concernant la mobilisation de la collecte par Habitat Formation des fonds de la professionnalisation : d'une part elle a fixé **un seuil de 35 h pour les périodes de professionnalisation** prises en charge par l'OPCA à compter du 01/01/2011 et, dans l'immédiat, le seuil est fixé à 21 h à compter de juillet 2010 ; d'autre part **les DIF seront désormais pris en charge sur la professionnalisation hors frais annexes**. Les prévisions d'engagements 2010 réservent 35 % de la collecte aux contrats et 55 % aux DIF prioritaires.

■ Classifications et rémunérations de base

Les prochaines réunions auront lieu les 08 septembre et 17 novembre sur le dispositif de classification et de rémunération et, conformément au décret, à partir du 10 novembre sur l'actualisation des rémunérations de base.

Proposition de création d'un Observatoire des loyers HLM

■ Enquête sur les loyers dans les Offices en 2010

La Fédération a réalisé, comme en 2009, une enquête auprès des Offices sur les décisions d'augmentation de loyers pour 2010. Les résultats portent sur un taux de réponse de près de 70 %.

Le taux de progression des loyers au 1^{er} janvier 2010 est en moyenne de + 1,2 % par rapport à la dernière quittance (+ 1,3 % pour l'ensemble HLM) et de + 1,9 % par rapport à janvier 2009 (+ 2 % pour l'ensemble HLM). Dans près de 40 % des OPH, les hausses sont inférieures à la recommandation de l'Etat (+ 1 %). Pour 9 % elles sont supérieures (+ 2 %).

Ces augmentations doivent être rapprochées du montant des loyers pratiqués par les OPH (300 € par mois en moyenne en 2008), soit des loyers inférieurs de près de 14 % aux plafonds réglementaires.

Les perspectives d'évolution en 2011 devront tenir compte :

- de l'évolution de l'IRL en 2010, estimée à + 0,6 % pour le deuxième trimestre, + 1,25 % pour le troisième, + 1,7 % pour le quatrième,
- de l'actualisation des loyers plafonds au 1er janvier, basée sur la variation sur un an de l'IRL du deuxième trimestre, ce qui induirait une actualisation des loyers plafonds de + 0,6 %,
- de la recommandation de l'Etat : référence en 2010 à une valeur entre les indices des deuxième et troisième trimestres.

■ Un Observatoire des loyers HLM

Le *Rapport sur les orientations de la Fédération* pour l'AG du Havre a proposé de créer à l'Union un Observatoire des loyers HLM. Des premières discussions il ressort que ce projet devrait répondre aux préoccupations suivantes.

L'Observatoire devrait avoir au moins trois objectifs :

- relever le niveau des loyers par zone de financement, taille de logement, type de financement, type de construction, ainsi que l'écart par rapport aux plafonds réglementaires et à ceux de APL,
- comparer les loyers HLM à ceux du secteur privé,
- relever les augmentations d'une année sur l'autre en HLM.

L'enquête annuelle EPLS pose certaines questions. L'enquête annuelle sur le parc locatif social réalisée par les services de l'Etat permettrait de disposer des informations nécessaires, mais le délai d'obtention des résultats (18 mois) est trop long.

La loi du 25 mars 2009 et la création d'un répertoire des logements locatifs mis en œuvre à partir du 01/01/2011 pour les organismes de plus de 1 000 logements (2012 pour les autres), doivent permettre de disposer plus tôt (6 à 8 mois) des informations. L'Administration serait prête à les transférer à l'Union.

Cela pose la question des moyens nécessaires pour une exploitation rapide de l'enquête. Dans ce but, la Fédération pourrait demander aux organismes de lui transmettre simultanément leurs données, à moins de pouvoir obtenir cette transmission de la part des services de l'Etat dès réception des informations.

Pour la comparaison avec le secteur privé, plusieurs sources sont disponibles : l'OLAP qui suit les loyers sur une quinzaine d'agglomérations, CLAMEUR sur un plus grand nombre et l'enquête nationale du logement, dont la périodicité est plus longue (5 ans). Parallèlement, pour les bénéficiaires de l'APL hors HLM, le fichier de la CNAF pourrait être mis à contribution.

Pour les augmentations annuelles de loyers, l'enquête de la Fédération permettrait de renseigner l'Observatoire. Il est cependant

nécessaire de disposer des informations avant la fin janvier et de compléter l'approche par la mesure de l'écart par rapport aux loyers plafonds (comme en 2010), en distinguant les financements par rapport aux plafonds APL.

Au cours des premières discussions au sein de l'Union, la Fédération a mis l'accent sur la nécessité de "**sortir de la logique d'évolution uniforme des loyers en pourcentage**, qui assure les plus forts résultats aux loyers les moins modérés" (*Rapport d'orientation pour l'AG du Havre*). Elle a aussi rappelé qu'elle suggère qu'il n'y ait qu'une augmentation par an, en janvier.

LES OFFICES DEVELOPPENT L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

L'Assemblée générale de la SGA a fait, le 25 mai 2010, le bilan de sa sixième année d'activité. La SGA (Société de Garantie de l'Accession), créée en 2003, est chargée de garantir les risques financiers pris par les organismes d'HLM lors de la réalisation d'opérations en accession à la propriété et en location-accession.

• Rappel de l'obligation de garantie

Les organismes d'HLM doivent obtenir la garantie de la SGA (art. L.453-1 du CCH) avant de lancer toute opération en accession à la propriété (acquisition de terrain, signature de marché, contractualisation de financement). Au moment de la vente, le notaire doit s'assurer que cette obligation est satisfaite.

Les Fédérations sont chargées de l'analyse de la situation financière des organismes et de l'évaluation des risques de leurs projets. La SGA a rappelé la nécessité pour les organismes de respecter la couverture du risque. Quelques négligences ont en effet pu être constatées, telles que le non respect des 30 % de pré-commercialisation (hors dérogation), voire la commercialisation sans garantie (au risque de ne pas pouvoir régulariser la vente par acte authentique). Elle a demandé aux Fédérations d'appeler l'attention des organismes sur les règles statutaires de la SGA. A ce titre, **la Fédération des Offices attire l'attention des OPH sur l'obligation légale de garantie et sur la règle des 30 % de pré-commercialisation sur les programmes.**

• Production des Offices (hors filiales) en progression en 2009

Les organismes d'HLM n'ont pas été épargnés par la crise de l'immobilier (progression des invendus), mais ils ont su sécuriser les parcours résidentiels et limiter ainsi largement les situations d'échec. Fin 2009, 79 OPH avaient engagé des opérations d'accession pour un total d'encours de près de 70 M€. Pour certains, il s'agit d'une activité régulière, menée par une équipe interne spécialisée. D'autres développent la location-accession qu'ils estiment moins risquée.

Dans une conjoncture difficile, et avec des implantations sur des quartiers sensibles, des Offices ont su diversifier leur activité et offrir des opportunités de parcours résidentiels. Ce choix stratégique de développement comporte une prise de risque nécessitant une bonne approche du marché et une rigueur dans le montage financier des opérations, avec la garantie de la SGA.

A la date de l'AG, on comptait 790 logements produits par les Offices en 2009 (366 livrés en VEFA et 424 livrés en location-accession), résultat provisoire dans l'attente des dernières fiches d'activité. Ce chiffre devrait être majoré d'environ 80 % à 100 % avec l'intégration de la production des sociétés coopératives filiales d'Offices (chiffres non disponibles lors de l'AG). Au total l'activité d'accession est en progression dans les Offices (764 logements en 2008).

Poursuite en 2010-2011 de l'action fédérale auprès des administrateurs

L'action fédérale réalisée en 2009-2010 auprès des administrateurs des Offices a donné lieu à 11 séminaires animés par la Fédération dans 10 régions, ainsi qu'à 29 séances avec l'AFPOLS et 7 séances avec l'IFA. Sur les 6 130 administrateurs des Offices, 822 (soit 13,4 %) ont participé à ces différents modules.

Lors de sa réunion du 30 juin 2010, le Conseil fédéral a décidé de poursuivre cette action en 2010-2011. Les séminaires fédéraux reprendront à partir du mois de septembre prochain et se dérouleront jusqu'en mai 2011 (voir le calendrier ci-après).

• **Programme :** l'action fédérale se compose de trois modules indépendants et complémentaires, qui se succèdent en région à un mois d'intervalle :

- **MODULE 1** ▶ **animé par la Fédération**
 - ▶ 1/2 journée - séance regroupant 1 à 3 régions
 - ▶ les OPH et le Mouvement HLM
 - ▶ statut et exercice de la fonction d'administrateur
 - ▶ les enjeux actuels
- **MODULE 2** ▶ **animé par l'AFPOLS**
 - ▶ 1 journée - séances en petits groupes
 - ▶ règles et modalités d'organisation et de gestion d'un OPH
- **MODULE 3** ▶ **animé par l'IFA**
 - ▶ 1 journée - séances en petits groupes
 - ▶ les pratiques de la gouvernance d'entreprise et l'administration des OPH

• Calendrier du module 1 :

17/09/10 Clermont-Ferrand (Limousin, Auvergne) ; 07/10/10 Besançon (Bourgogne, Franche-Comté) ; 21/10/10 Grenoble (Rhône-Alpes) ; 05/11/10 Lille (Picardie, Nord - Pas-de-Calais) ; 26/11/10 Paris (Ile-de-France) ; 10/12/10 Marseille (Languedoc-Roussillon, Provence - Alpes - Côte d'Azur, Corse) ; 14/01/11 Tours (Centre, Poitou-Charentes) ; 28/01/11 Vannes (Bretagne, Pays-de-la-Loire) ; 11/02/11 Caen (Basse et Haute-Normandie) ; 25/02/11 Nancy (Champagne-Ardenne, Alsace, Lorraine) ; 29/04/11 Toulouse (Aquitaine, Midi-Pyrénées) ; 20/05/11 Paris (France entière)

Elections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des Offices entre le 27 novembre et le 4 décembre 2010

Les élections pour la désignation des représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes d'HLM devront être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010. Dans le cadre du Protocole, signé le 14 avril dernier, entre la Fédération et les associations nationales de locataires membres de la Commission Nationale de Concertation (CNL, CLCV, CGL, CSF et AFOC), la période recommandée pour les élections dans les Offices a été fixée entre le **27 novembre et le 4 décembre 2010**.

Depuis le nouveau statut d'OPH, les conseils d'administration sont composés de 17, 23 ou 27 membres, comportant respectivement 3, 4 ou 5 représentants des locataires. En conséquence, les listes de candidats devront comporter 6, 8 ou 10 noms.

Parution en 2010

Sommaire du Livret et
bon de commande sur

www.offices-habitat.org

Renseignement au
01 40 75 68 83



104 pages

Adressé aux 274 Offices pour chacun de leurs administrateurs, le *Livret de l'administrateur d'un OPH* est disponible, sur commande, auprès de la Fédération au tarif de 10 € (port inclus).

1 Les Offices et le logement social

- Le logement social et le Mouvement HLM
- Les politiques publiques pour le logement et l'habitat

2 L'organisation et la gestion des Offices publics de l'habitat

- Le statut d'établissement public et les compétences
- La gestion financière et le budget des Offices
- La gestion du personnel et la négociation collective

3 L'administration des Offices publics de l'habitat

- Les grandes décisions du conseil d'administration
- L'exercice du mandat d'administrateur

Ce guide pratique, édité par la Fédération, vise à offrir aux 6 130 administrateurs des OPH des repères utiles pour l'exercice de leur mandat et les décisions auxquelles ils participent : politique générale de l'Office, décisions budgétaires, comptables et financières, délibérations sur les loyers...

Mise en place du statut OPH

Les infos en ligne sur l'Espace "Statut OPH" :

Accès par le site de la Fédération www.offices-habitat.org

■ Décrets en préparation :

Décret pour la mise en conformité du décret de 1993 (personnels non fonctionnaires des ex-OPAC) avec l'ordonnance : plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec la DHUP, avec la participation des organisations syndicales. La mise au point du texte se poursuit. Il devrait être transmis au Conseil d'Etat pendant l'été. Parution attendue en octobre 2010.

■ Rappel :

Circulaire du 22 décembre 2009 publiée par le Ministère du Logement (DHUP) : cette circulaire est destinée au contrôle de légalité par les préfets de l'application des dispositions du décret n° 2009-1218 du 12/10/2009 relatif aux nouvelles modalités de rémunération des directeurs généraux des Offices publics de l'habitat.