

Quel débat sur le logement social ?

Faut-il inventer un nouveau modèle économique pour les HLM, comme il est de bon ton de le dire aujourd'hui, un peu partout ? Il est urgent de reformuler par une question cette idée dans laquelle certains ne voient déjà plus qu'une certitude et qui résonne comme un slogan, plutôt que comme un projet. Réinventer, mais dans quel but ?

D'abord, on ne peut pas dissocier le modèle économique HLM du projet social, puisqu'il met son économie au service de ses performances sociales. Première idée : le logement n'est pas un bien banal, mais un produit de première nécessité. Deuxième idée : le marché du logement est un marché particulier très largement, sinon intégralement, régulé par l'Etat. Alors s'interroger sur le modèle économique du logement social, c'est interroger le modèle du logement dans son ensemble.

Ensuite, toute réflexion sur le financement du logement social, puisque c'est de cela qu'il s'agit, doit être placée face à trois réalités : le logement social est en même temps un facteur d'équilibre du marché du logement et d'équilibre social ; il est un atout essentiel à la cohésion sociale et à la solidarité nationale ; il est devenu dans la société française un filet de sécurité irremplaçable pour la grande majorité de nos concitoyens.

Enfin, il faut débattre sur des bases saines. Certaines idées sur les HLM sont fausses, entretenues par des informations fausement distillées, comme sur l'occupation du parc social ou sur l'iniquité des attributions. D'autres organisent des confusions qui fabriquent des idées reçues, comme sur la part des aides publiques au logement social et au secteur privé, sans référence à leurs finalités sociales.

Et pour parler d'efficacité, il faut comparer les coûts de construction et de gestion de la maîtrise d'ouvrage sociale à ceux de l'addition des opérateurs et des marges dans la chaîne du secteur privé.

Alors oui, ouvrons le débat. Mais faisons-le avec la qualité qui devra s'imposer pour en faire un thème majeur des grandes interrogations qui seront au cœur du débat national qui va s'ouvrir devant le pays.

Alain Cacheux

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À REIMS

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN QUESTION

L'Assemblée générale des Offices à Reims, les 25 et 26 mai 2011, s'est tenue sur un fond d'inquiétude par rapport aux évolutions du contexte social et financier de l'action des HLM, et de détermination dans la volonté de faire bouger les lignes de la politique nationale du logement social, comme l'exprime la résolution adoptée à l'unanimité.

Les Offices ont dressé le constat des limites auxquelles parvient le logement social lorsque qu'il est confronté à la fois, au blocage de son rôle pour la mixité sociale, par la pression d'une demande d'accueil de plus en plus importante de personnes en difficulté, et à l'enfermement progressif du financement de ses projets de construction, par les réductions successives des concours de l'Etat et du 1 %. Ils appellent les pouvoirs publics à une autre politique du logement social, comme l'a souligné Alain Cacheux à Benoist Apparu, lors de la table ronde de clôture qui a traité du modèle économique et social des HLM.

Du côté de leur engagement professionnel, les Offices ont mis en valeur leur capacité d'opérateurs d'habitat et leur volonté d'œuvrer pour l'efficacité de la maîtrise d'ouvrage sociale dans toutes les dimensions de l'action des HLM. C'est dans cette détermination qu'ils inscrivent leurs propositions pour une évolution du tissu des Offices, en soulignant la nécessité de faire bouger les textes propres aux Offices pour y parvenir. La table ronde qui a réuni tous les présidents des Fédérations, avec le Président de l'Union Thierry Repentin, a voulu mettre l'accent sur la nécessité de définir une ligne d'action commune du Mouvement HLM, à partir des réflexions de toutes ses composantes.

Tout sur l'AG 2011 : Feuillet ci-joint (résolution de l'Assemblée et communiqué de presse) ; site de la Fédération (www.offices-habitat.org) ; Actualités habitat n° 926 du 15/06/2011 (pages 6 à 8).

Congrès HLM 2011

à Bordeaux

du mardi 27 au jeudi 29 septembre 2011

7 juillet 2011 à Paris

**Journée d'information sur les marchés
des OPH et sur le décret du 8/06/2011
sur les personnels (voir page 3)**

La Fédération a adressé à tous les Offices, le 18 mai 2011, un courrier accompagné du document reproduit ci-après sur l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 aux marchés des Offices suite à la publication de la loi du 17 mai 2011, dite loi

Les marchés des Offices publics de l'habitat

Application aux Offices des règles de l'ordonnance du 6 juin 2005

La loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (Loi n°2011-525 du 17 mai 2011) rend applicables aux Offices publics de l'habitat, comme aux Sociétés d'HLM, aux sociétés d'économie mixte (SEM) de logements sociaux et aux sociétés publiques locales (SPL), les dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics (art. 132 de la loi - nouvel art. L.421-26 du CCH). Dans le régime de l'ordonnance, les personnes publiques qui le souhaitent peuvent continuer à appliquer les règles des marchés publics.

Ce document fait le point des questions que peut poser l'application de ces règles dans les OPH, jusqu'ici soumis obligatoirement aux dispositions du code des marchés publics.

1. La commission d'appel d'offres

L'ordonnance ne fait pas référence à une commission d'appel d'offres. Cependant, pour les OPH, **l'article R.421-18 du CCH dispose que le directeur général de l'Office préside la commission d'appel d'offres.** Cette référence spécifique aux Offices suffit à fixer le principe de l'existence de cette commission dans les OPH. Demeure la question de son organisation.

Il convient de se référer aux dispositions de l'article R.433-6 du CCH qui concernent les Sociétés d'HLM et les SEM de logements sociaux. Selon cet article, ce sont les organismes qui "déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs" de la CAO.

Les dispositions du code des marchés publics pour la composition de la commission (art. 22 du CMP) ne sont plus obligatoirement applicables. Le Conseil fédéral de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat considère qu'en l'état actuel des textes, il appartient au conseil d'administration, qui règle par ses délibérations les affaires de l'Office, de fixer la composition et le fonctionnement de la CAO, dans les conditions habituelles de délibération des conseils. Ces dispositions ne sont pas en contradiction avec l'exercice, aux termes de l'ordonnance, des responsabilités de pouvoir adjudicateur par le directeur général pour les marchés de l'Office. Dans la pratique la délibération doit donc être prise sur le rapport du directeur général.

L'application de l'article R.433-6 du CCH concerne aussi le fonctionnement et les pouvoirs de la CAO. Selon ce texte, la commission "examine" les candidatures et les offres reçues.

Il convient d'ajouter que, selon cet article, la réunion de la CAO n'est expressément requise que lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret du 30 décembre 2005, soit 4 845 000 euros HT pour les marchés de travaux et 193 000 euros HT pour les marchés de fournitures et de services. Les procédures dites formalisées ne sont nécessairement applicables qu'au-delà de ces seuils. En deçà de ces seuils, il n'est pas obligatoire de réunir la CAO.

2. Le groupement de commandes

L'activité des Offices s'exerce fréquemment, sous la forme d'un groupement de commandes, en association avec des personnes morales de droit public et/ou de droit privé. Cette possibilité résulte des dispositions de l'article 8 du CMP.

L'ordonnance de 2005 ne comporte pas de dispositions similaires et l'article R.433-1 du CCH applicable aux Sociétés d'HLM ne prévoit de groupements qu'entre Sociétés d'HLM et, le cas échéant, des SEM de logements sociaux.

Si un Office intervient dans un groupement de commandes au sein duquel figure un opérateur soumis au code des marchés publics, le groupement de commandes sera alors lui-même soumis aux règles du code des marchés publics telles que prévues à l'article 8 du code.

En revanche, tous les organismes d'HLM étant soumis désormais au même régime juridique de passation de leurs marchés, le groupement de commandes exclusivement composé d'organismes d'HLM sera soumis aux règles de passation de l'ordonnance de 2005.

3. Le régime des paiements

■ Les règles relatives au **paiement** sont déterminées de manière plus souple dans le cadre de l'ordonnance de 2005 et de son décret d'application. Le CMP fixe au contraire un cadre réglementaire précis et plus rigide : cela vaut pour les délais de paiement, les intérêts moratoires ainsi que pour les avances.

■ Les règles relatives à **l'actualisation et à la révision du prix** du marché sont déterminées librement par le pouvoir adjudicateur. Il a toute liberté pour fixer ou non ces modalités tandis que le CMP leur impose de fixer ces modalités.

■ En matière de **garantie**, c'est la caution bancaire qui, sous le régime de l'ordonnance de 2005, constitue la règle de base tandis que la garantie bancaire à première demande (plus onéreuse, plus protectrice) est la règle de base dans le code des marchés publics (articles 101 à 105) et la caution bancaire seulement une garantie de substitution, supposant l'accord exprès du pouvoir adjudicateur.

4. En matière de passation et d'exécution du marché

■ L'ordonnance ne comporte pas d'obligation d'accepter, pour tout marché, les offres remises sous forme électronique lorsque son montant est supérieur à 90 000 euros HT. Cette obligation de **dématérialisation** s'imposera, en revanche, à tout pouvoir adjudicateur soumis aux règles du code des marchés publics.

■ L'ordonnance se contente d'exiger la **publication** au JOUE, des marchés supérieurs à 193 000 euros HT, tandis que le CMP fait en outre obligation de publier les marchés au BOAMP lorsque le seuil est supérieur à 90 000 euros HT. Il est vivement conseillé, afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique, de publier l'offre dans un support dont la diffusion est adaptée à l'objet et à l'importance du marché à passer et d'être en mesure de justifier ce choix en cas de recours.

■ Aucune condition précise n'est imposée au pouvoir adjudicateur pour passer un **avenant** tandis que le CMP encadre précisément tant les modalités que la procédure à suivre pour passer un avenant.

■ Il convient de préciser, également, que l'ordonnance ne prévoit aucune interdiction relative à la possibilité du **paiement différé** et ce, contrairement au CMP. Dans le même ordre d'idées, l'ordonnance et ses textes d'application n'imposent au maître d'ouvrage aucun délai global de paiement (30 jours dans le CMP). Pour autant, la directive 2011/7/UE du 16 février 2011 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, qui fixe le terme ultime du délai de transposition au 16 mars 2013, prévoit pour tous les pouvoirs adjudicateurs des délais de paiement et un régime d'intérêts moratoires semblables à celui du code des marchés publics.

5. Formes et contenus des marchés

■ L'ordonnance de 2005, contrairement au CMP, ne pose pas comme principe l'**allotissement** du marché. Le pouvoir adjudicateur est donc libre de procéder ou non à l'allotissement en fonction du contexte.

■ En matière de **marchés de maîtrise d'œuvre**, les règles issues de l'ordonnance n'imposent pas, contrairement au CMP, le recours à la procédure du concours au-delà d'un certain seuil, mais laissent au pouvoir adjudicateur le choix de la procédure formalisée la plus adéquate.

■ En matière de recours à la **sous-traitance**, il convient de se référer aux dispositions de la loi n°75-334 du 31 décembre 1975 qui s'imposent. Il est précisé, à cet égard, que le marché passé par un Office demeurant un marché public, c'est la procédure dite du "paiement direct", définie par le titre II de la loi, qui s'impose.

■ Contrairement au code des marchés publics (articles 76 et 77), l'ordonnance (articles 42 et 43) ne fixe pas de limite quantitative au maître d'ouvrage pour passer des commandes relatives à l'objet même du

marché à d'autres opérateurs que le ou les titulaires de l'**accord-cadre ou du marché à bons de commande**.

6. Documents contractuels

Selon l'analyse de la Fédération, dès lors que l'organisme veut faire référence au CCAG/CCAP, c'est toujours le document relatif au marché public qui s'impose, lequel est, en outre, plus favorable à l'acheteur public que les documents contractuels "marchés privés".

Pour en savoir plus...

→ La Fédération des Offices propose à l'ensemble des Offices :

■ **A Paris, une demi-journée professionnelle nationale d'échanges** : jeudi 7 juillet 2011 (9h30 à 13h)
Cap 15 - 1/13 Quai de Grenelle - 75015 Paris (contact Valérie Boullé : v.boulle.offices@union-habitat.org)

■ **En régions et selon les demandes, des séances techniques d'approfondissement des règles et des procédures, pourront être organisées en liaison avec la Fédération des Directeurs**

→ L'AFPOLS propose, sur inscription, une formation d'une journée

Programme et calendrier sur www.afpols.fr

UNE COMMISSION PARITAIRE NATIONALE pour les Offices publics de l'habitat

La Fédération a maintenant, comme les autres Fédérations HLM, une commission paritaire nationale, créée par l'accord du 24/11/2010 sur les classifications et rémunérations de base. L'accord définit le rôle et les compétences de la commission, qui a tenu le 24 mars sa première réunion au cours de laquelle elle a examiné son règlement intérieur, arrêté les thèmes des futures négociations nationales et fixé un calendrier prévisionnel des réunions pour 2011.

La présidence de la commission est alternante tous les six mois. Le premier tour de présidence a été confié à un représentant des salariés, **Jean-Jacques Baghdikian**, secrétaire de la Fédération FO des personnels des services publics et de santé. Elle sera donc confiée fin septembre 2011 à un représentant des employeurs.

La Fédération a adressé à tous les Offices, le 20/04/2011, **une note de synthèse sur l'organisation et le fonctionnement de la commission paritaire**, avec le calendrier et les thèmes des négociations en 2011, ainsi que la liste des membres des deux délégations, que vous pouvez retrouver dans l'espace "Statut OPH", rubrique "Actualités" du site de la Fédération www.offices-habitat.org. Vous y retrouverez aussi l'état d'avancement des négociations et les changements éventuels de calendrier.

L'observatoire de la négociation collective : pour une capitalisation des pratiques dans les OPH

La commission paritaire nationale comporte dans ses compétences un *observatoire de la négociation collective*. La création de cet observatoire est obligatoire dans chaque branche en application de l'art. L.2232-10 du code du travail (loi du 4/05/2004). Il a pour but de capitaliser les pratiques de négociation en vue de les faire connaître aux Offices et de promouvoir la plus grande adaptation entre le droit conventionnel et les réalités économiques et sociales.

Pour répondre à l'obligation d'information de la commission paritaire sur la négociation collective dans les Offices, **la Fédération demande à chacun d'adresser une copie de ses accords d'entreprise ou d'établissement en vigueur**, par courriel ou par courrier, au secrétariat de la commission (à la Fédération).

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

■ Parution :

Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices publics de l'habitat (JO du 10/06/11) :

Ce décret fixe des règles communes à l'ensemble des personnels et certaines règles particulières soit aux fonctionnaires et agents non titulaires de droit public, soit aux salariés relevant du code du travail. Il remplace le décret du 17/06/1993 qui concernait les agents non fonctionnaires des OPH, en reprenant ou actualisant certaines de ses dispositions. Il traite de l'application du code du travail à l'ensemble des personnels en ce qui concerne les institutions représentatives, l'hygiène, la sécurité, les conditions de travail et l'exercice du droit syndical.

**Une demi-journée professionnelle nationale d'échanges
aura lieu à Paris :**

jeudi 7 juillet 2011 (14h30-17h30)

Cap 15 - 1/13 Quai de Grenelle - 75015 Paris
(contact Valérie Boullé : v.boulle.offices@union-habitat.org)

Avec la parution de ce décret, entré immédiatement en application, s'achève la publication des textes réglementaires consécutifs à l'ordonnance du 1/02/2007 portant réforme du statut des Offices. Ce texte conduit notamment (art. 59) à engager dans chaque Office, dans un délai de 6 mois à compter du 10/06/2011, une négociation en vue de la conclusion d'un accord d'entreprise portant application du décret ou mettant en conformité les accords d'entreprises conclus dans le cadre du précédent décret du 17/06/1993. Par ailleurs, dans ce délai, la Fédération devra engager la négociation d'un accord national sur la prévoyance.

■ Jurisprudence : les recrutements dans les OPH

Saisie en appel par un OPH, la cour administrative d'appel de Versailles a confirmé une jurisprudence classique selon laquelle, **dans un EPIC, le recrutement par contrat d'un agent, à l'exception du DG** (ainsi que le comptable public dans les OPH à comptabilité publique), **relève exclusivement du droit du travail**. En l'espèce, la cour saisie d'un litige avec le préfet estimant que le recrutement d'un secrétaire général exigeait la création préalable du poste par le conseil d'administration, a jugé que ce différend ne relevait pas de la compétence du juge administratif.

Réunion des Conférences régionales des Offices

L'Assemblée générale de Reims a adopté la proposition du Conseil fédéral d'organiser dans les régions, en liaison avec les ARHLM, des **Conférences régionales des Offices**, sur le thème de *l'Evolution du tissu des OPH*. Cette proposition fait suite à la réunion du Conseil du 3/11/2010 (v. BL n° 77 - janvier 2011).

Ces *Conférences*, qui constituent en fait des réunions thématiques entre Offices au niveau régional à l'initiative de la Fédération, visent à réunir les Président(e)s et Directeur(trice)s généra(les)ux des OPH d'une région. Dans ce but, elles se tiennent sur **une demi-journée (10h - 13h) suivie d'un déjeuner**.

Il s'agit d'échanger entre Offices sur la **situation des acteurs du logement social dans leur région**, leurs rapports avec leurs partenaires et avec les collectivités territoriales, et sur les **perspectives pour les Offices** au regard des mutations qui concernent le Mouvement HLM. Celles-ci concernent notamment les politiques de l'habitat et les projets d'évolution des collectivités territoriales.

Cette organisation, selon laquelle ont eu lieu deux réunions en début d'année, Ile-de-France et Midi-Pyrénées, sera appliquée pour les réunions qui seront proposées dans chaque région. A l'issue des *Conférences*, il est proposé de mettre en place un groupe de travail opérationnel visant à définir les pistes d'évolution nécessaires (regroupement de moyens, nouvelles formes de coopérations, partenariats locaux, rapprochements entre Offices...) et à examiner les conditions concrètes de faisabilité.

Les prochaines réunions proposées sont :

- Rhône-Alpes : 6 septembre
- PACA : 11 octobre
- Poitou-Charentes : 25 octobre
- Normandie : 22 novembre

Les lieux des réunions seront confirmés prochainement.

Philippe Decaudin

est décédé le 28 mai 2011 à 67 ans

Membre du Conseil fédéral de 1987 à 1997 et du Bureau fédéral, puis membre du Comité fédéral d'autocontrôle jusqu'en 2010, il a été président de l'Office de Poitiers (aujourd'hui Logiparc) et, de 1987 à 2005, président de l'AR HLM Poitou-Charentes.

Il fut également maire-adjoint de Poitiers à partir de 1977, conseiller général de la Vienne de 1994 à 2001 et député de 1997 à 2002.

Ses obsèques ont eu lieu le 1^{er} juin en l'église St-Paul de Poitiers, en présence de nombreuses personnalités politiques locales et du monde HLM. La Fédération y était représentée.



Projet de célébration en 2012 du Centenaire de la création des Offices

par la loi Bonnevey du 23 décembre 1912

→ 1912 : une loi votée à l'unanimité crée les Offices publics d'HBM

A la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, alors que la France connaît l'avènement de la société industrielle, les conditions d'habitat dans les villes se dégradent. Les premières idées de lutte contre l'insalubrité et l'insuffisance des logements populaires sont nées de quelques "patrons humanistes" et médecins "hygiénistes". A partir de 1850 seront construites les premières habitations ouvrières. La loi Siegfried est adoptée en novembre 1894, encourageant la création de "comités locaux d'habitations à bon marché", chargés de construire des maisons salubres et à bon marché. Mais huit ans après, seulement 1 360 maisons auront été construites par une centaine de sociétés privées. Le problème du logement reste entier. Progressivement s'élabore l'idée que l'Etat et les collectivités locales doivent intervenir dans les problèmes sociaux du logement pour suppléer les insuffisances de l'initiative privée. C'est ainsi que Laurent Bonnevey, député du Rhône, écrit dans son rapport à la Chambre : il faut **"...prévoir l'institution d'un organisme public des habitations à bon marché, autonome et indépendant, perpétuel et désintéressé, qui remplirait l'office de constructeur et de gérant..."**.

La loi, qui porte son nom, est votée à l'unanimité par les deux Chambres le 23 décembre 1912. **Elle va permettre d'instituer la possibilité de créer, par décret en Conseil d'Etat à la demande des communes, des syndicats de communes ou des départements, des Offices publics d'Habitations à bon marché (OPHBM).**

→ Des projets avec les Offices pour célébrer le centenaire

La Fédération a décidé de célébrer le centenaire de la loi Bonnevey par un événement national qui sera organisé au quatrième trimestre de l'année 2012. De leur côté, certains Offices ont prévu d'organiser localement des manifestations de communication sur ce thème : colloques, réunions, expositions photos, visites de patrimoine, publications, diffusion vidéo... et d'autres ont en projet de le faire.

Il serait intéressant d'organiser une communication globale sur toutes les initiatives qui auront lieu en France en 2012 avec les Offices. La commission fédérale Communication se réunira à ce sujet en septembre 2011 pour concevoir cette action. Les Offices seront invités à y participer. D'ores et déjà, ceux qui le souhaitent peuvent faire part de leurs intentions à Véronique Flipo, à l'adresse : v.flipo.offices@union-habitat.org ou par courrier.

→ Un timbre-poste commémoratif

■ **L'émission d'un timbre-poste en 2012** : la Fédération a obtenu, avec l'appui des Présidents du Sénat et de l'Assemblée nationale et celui du Ministre du logement, l'accord de La Poste pour l'émission en 2012 d'un timbre-poste commémoratif *"Centenaire de la loi Bonnevey instituant les offices publics d'habitation à bon marché"*. C'est la **première fois** qu'un timbre national marquera l'histoire du logement social et cet événement concernera tout le Mouvement HLM. L'Union, qui a soutenu la demande de la Fédération, sera associée avec les autres Fédérations aux initiatives fédérales.

■ **Des manifestations nationales et locales** : l'édition du timbre commémoratif doit être accompagnée d'événements de communication à ce sujet, au niveau national comme au niveau local : articles de presse, annonces sur le site des Offices, affiches, émissions 1^{er} jour... Ainsi, les Offices qui le souhaiteront, pourront associer une communication sur le timbre à leur événement local. Le Congrès HLM 2012 pourra être un temps fort de ces événements. La Fédération organisera en même temps différentes actions dans le même sens : actions de presse, espace dédié sur son site internet, une exposition photographique, un temps fort à l'Assemblée générale 2012...

Ces actions offriront des occasions exceptionnelles pour mettre en valeur vis-à-vis des habitants et du grand public le rôle essentiel que les Offices jouent depuis un siècle dans la société française.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

25 et 26 mai 2011

Reims

Résolution adoptée par l'Assemblée générale

I- Les HLM sont confrontés à une demande de plus en plus forte.

La nécessité d'un accueil très social de personnes et ménages à faibles ressources et en situation de pauvreté, limite de plus en plus les solutions à offrir au nombre croissant de ceux qui ne peuvent pas accéder à l'offre du marché et qui sont éligibles au parc locatif social. Dans ces conditions, les décisions d'attribution en réponse à la diversité des demandes et à l'exercice du droit au logement (DALO) doivent cependant toujours être conciliées avec l'exigence de diversité sociale de l'habitat, seule garantie d'une vie normale pour beaucoup de ménages et d'une société apaisée. Pour répondre à ces exigences, il est nécessaire de pouvoir poursuivre le développement de la construction sociale.

Par ailleurs, et alors qu'ils sont fortement engagés dans la gestion sociale de l'habitat, dans la qualité et les conditions de la vie quotidienne, dans la rénovation urbaine, la maîtrise de certains quartiers échappe aux organismes d'HLM et aux services publics. Des situations de marginalité entretiennent l'insécurité, mettent en cause la présence des personnels et leur sécurité et dégradent l'image des HLM.

1) La contribution des HLM à la diversité sociale de l'habitat constitue leur mission d'intérêt général qui s'exerce avec toutes les décisions d'attribution. Au même titre, les objectifs des accords collectifs et des conventions de réservation du contingent préfectoral doivent être répartis de manière équilibrée et être cohérents avec les engagements dans les CUS. Dans ce but les Offices proposent d'établir, au niveau des associations régionales, le cahier des charges de la mixité sociale en HLM comme méthode de préparation des conventions à conclure avec les préfets avant octobre 2011.

2) Les Offices soutiennent l'idée, exprimée dans l'Union, qu'il faut donner une nouvelle dimension à l'action des organismes et de leurs partenaires pour traiter les situations extrêmes des quartiers les plus concernés, en créant un dispositif spécifique d'intérêt national, doté de moyens humains et financiers exceptionnels mettant en œuvre les services publics et les solidarités.

II- Les perspectives des aides de l'Etat au financement des opérations HLM

posent les questions du développement de la construction sociale, de la poursuite de la réhabilitation thermique et de la fin du PNRU. Les Offices dénoncent la baisse des moyens de la politique nationale d'aide au logement social et l'aggravation de cette politique par l'institution du prélèvement par l'Etat de 245 M€ sur les fonds propres des organismes, alors que l'aide de l'Etat s'accroît, sans contrepartie sociale, pour la

construction privée. Ils estiment que les aides de l'Etat devraient réellement correspondre à la destination sociale de l'offre de logements.

Ils estiment qu'il n'est pas réaliste de vouloir compter sur la vente des logements locatifs sociaux pour combler le niveau du désengagement de l'Etat, et pensent qu'une autre politique est possible, pour laquelle il revient à l'Etat de veiller à la pérennité des aides nationales et leur équilibre avec les aides des collectivités territoriales en associant, dans les délégations de programmation, les affectations triennales du 1 %-logement au logement social.

1) La réduction d'un quart de la programmation en 2011, risque de provoquer une décélération de l'effort de construction sociale qu'avait soutenu le PCS, alors qu'à des degrés divers, les HLM doivent être présents partout. Cette diminution n'est pas justifiée par un niveau élevé des concours de l'Etat et produit une baisse généralisée de la répartition des moyens, qui met en cause les réponses aux besoins des territoires. Les Offices demandent que l'Etat rétablisse son aide à la programmation au moins à son niveau de 2010 dans un premier temps, et qu'il supprime le prélèvement.

2) Les Offices déplorent le manque de visibilité sur les engagements nationaux pour la poursuite du PNRU et pour les objectifs du Grenelle de l'environnement. Ils comptent sur l'ANRU pour financer la fin des projets de renouvellement urbain engagés. Ils demandent la garantie d'une "enveloppe de prêts à taux privilégiés" en remplacement de l'éco-prêt, prévue par la loi de programmation pour financer la réhabilitation de 70 000 logements sociaux par an, et la prise en compte des incidences de la construction en BBC dans le financement des opérations de construction sociale.

III- Les HLM constituent un modèle économique et social sans équivalent,

qu'il faut protéger. Les organismes d'HLM sont des acteurs territoriaux des politiques publiques, dans les solidarités de l'action professionnelle régionale au sein des ARHLM. Ils assurent, par le conventionnement des logements sociaux, la maîtrise du niveau des loyers qui limite les taux d'effort et contient la dépense publique des aides personnelles, qui ne sont pas propres aux HLM.

Le financement sur le Livret A et sa liaison avec les dispositifs publics d'aide aux opérations sont les moyens irremplaçables d'une politique durable d'offre de logements à loyers modérés. Les Offices estiment que le modèle économique est indissociable du modèle social, qui garantit le maintien dans le logement et associe les locataires aux décisions. Ils récusent, en particulier, les idées de mise sur le marché du patrimoine HLM comme source significative de financement et de banalisation de l'objet social des organismes d'HLM.

1) Les organismes d'HLM sont des maîtres d'ouvrage sociaux, dont l'unité des compétences de construction et de gestion assure, avec des loyers modérés, la garantie durable de la qualité des constructions et des services et l'équilibre financier en locatif. Dans cette conception de leur rôle, les Offices développeront leur présence dans la diversité des opérations des politiques du logement et de l'habitat et dans les partenariats d'opération, selon les objectifs des collectivités de rattachement.

2) Les Offices de l'habitat occupent une place particulière dans les territoires par leur rattachement local et leurs engagements de service public. Ils travailleront, avec les collectivités territoriales,

à développer les coopérations et regroupements éventuels et à rechercher les meilleurs rattachements locaux, pour s'adapter, au niveau des intercommunalités et des départements, aux évolutions institutionnelles de la réforme des collectivités. Ils demandent à l'Etat de préparer sans tarder, en concertation avec les collectivités territoriales, les dispositions rendant possible la création de communautés d'Offices et ils mandatent le Conseil fédéral pour préparer les propositions avec les Offices.

3) Des Conférences régionales des Offices seront organisées en 2011 par la Fédération, en liaison avec les ARHLM, pour animer les réflexions et les projets d'évolution au niveau local. Cette démarche s'appuiera sur les discussions dans l'Union et les projets pour les coopérations entre organismes.

Communiqué de presse

Suite à l'Assemblée, la Fédération a publié le communiqué suivant :

Les Offices d'HLM demandent une autre politique du logement social

Les Offices publics de l'habitat, qui étaient réunis en Assemblée générale à Reims les 25 et 26 mai, interpellent le Secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, sur la politique de l'Etat vis-à-vis du logement social. En effet **l'Etat diminue les aides à la construction de logements HLM à un moment où les demandes de logements sociaux n'ont jamais été aussi fortes** en raison des prix élevés des locations dans le secteur privé et de l'impossibilité, pour beaucoup de ménages, d'accéder à la propriété.

Les Offices constatent que l'offre de logements HLM ne suffit plus pour permettre, à la fois, de répondre aux demandes de tous ceux qui ont besoin d'un logement social et de donner une priorité aux personnes et aux ménages aux revenus les plus faibles. *"L'attribution des logements*

HLM doit garantir un équilibre de peuplement, compte tenu de la diversité des demandes et du droit au logement" a déclaré Alain Cacheux, Président de la Fédération des Offices, en ouvrant la discussion avec le Secrétaire d'Etat au logement. *"Le logement social doit être un lieu de diversité sociale"* poursuit-il, *"et, pour cela, il faut développer la construction avec les organismes d'HLM"*.

Le Ministre a mis l'accent sur la nécessité, selon lui, de *"redéfinir le modèle économique du logement social"*. Il estime que, dans le contexte des marchés du logement et dans l'état des finances publiques, il n'est pas possible de maintenir le dispositif d'aides au logement social qu'il juge trop lourd pour le Budget de l'Etat compte tenu des aides fiscales, puisque les HLM bénéficient d'une TVA à taux réduit.

De leur côté, les Offices pensent que l'idée de redéfinir le modèle économique des HLM accompagne en fait la volonté de désengagement financier de l'Etat vis-à-vis de la construction sociale. La dépense fiscale ne semble pas être le problème principal puisque, dans le même temps, le Ministre indique que l'Etat consacre plus de 2 Md€ d'aides fiscales à la construction de logements locatifs privés, sans exiger de contrepartie sociale, notamment en matière de loyer et d'occupation. *"Il y a là deux poids, deux mesures"* estime Alain Cacheux, qui pense que *"l'on ne peut pas dissocier le modèle économique des HLM de leur modèle social"*. En effet, les aides à la construction sociale permettent de créer des logements accessibles à des personnes à revenus modestes, ce qui n'est pas l'objectif du logement privé.

Le débat est donc ouvert entre le Secrétaire d'Etat au logement et le Mouvement HLM. Les Offices estiment qu'il faut conforter le modèle HLM qui n'a pas d'équivalent. Pour eux, la vente de logements sociaux n'est pas un moyen crédible de remplacement des aides publiques pour soutenir le financement de la production nouvelle. *"Nous ne refusons pas le débat"*, confirme Alain Cacheux, qui entend **faire du logement social une priorité dans le débat public**, dans le contexte des prochaines échéances nationales. *"Nous pensons qu'une autre politique est possible. Il revient à l'Etat de l'organiser, en combinant les moyens qu'il consacre au logement social avec ceux des collectivités territoriales et ceux des entreprises avec le 1 % logement"*.



Séance d'ouverture de l'Assemblée générale à Reims le 25 mai



A. Cacheux et T. Repentin

Table ronde du 25 mai avec les Présidents des cinq Fédérations HLM, le Président et le Délégué général de l'USH (animation par A. du Roy à gauche)



Table ronde du 26 mai avec de gauche à droite, D. Ridoret, A. Guillemot, A. Cacheux, B. Apparu, M. Piron, T. Repentin et C. Taffin (animation par F. Taddei à gauche)



Les Offices dans le débat pour le logement social



A. Cacheux et B. Apparu