

BULLETIN DE LIAISON

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

n° 79

Décembre 2011

Quelle route pour 2012 ?

Depuis l'origine des HLM, les lois ont structuré un dispositif solide d'acteurs spécialisés et fixé le cadre de leurs missions d'intérêt général. Elles ont, en même temps, consacré la reconnaissance de droits dans le logement et affirmé celui, absolu, d'y accéder.

Chaque étape de nouvelles interventions publiques dans le logement et l'habitat (résorption des taudis, industrialisation de la construction, urbanisation et rénovation, politiques locales de l'habitat) s'est accompagnée d'adaptations des compétences et des modalités d'organisation des Offices.

Ainsi s'est construit le modèle HLM, sur un dispositif incomparable de financement et avec l'appui constant de l'État et des collectivités locales. Ainsi les Offices y ont inscrit la marque de leur action de service public. Ce modèle n'agit pas contre le marché, il compose avec lui, pour offrir ce que l'on n'y trouve pas et espérer donner à chacun une chance de se loger au mieux de ses moyens.

Les difficultés dans le logement s'aggravent, les précarités s'accroissent, l'éventail des besoins s'élargit. Partout on demande du logement social. Partout les HLM s'engagent, selon les tensions et selon les attentes.

A quelles conditions faire plus et à quel prix sinon, bien sûr, avec leurs propres forces mais sûrement, aussi, avec une meilleure répartition des moyens publics ? Quelle rigueur pour des objectifs plus ambitieux avec le logement social, si l'Etat se sert sur les HLM, en prélevant sur leurs ressources et en aggravant la fiscalité, pour paraître concourir à leurs opérations ?

Les Offices commencent leur second centenaire. Confronter aujourd'hui le modèle HLM aux raisons de ses origines, aux caractéristiques et aux conditions de son efficacité, ce n'est pas regarder en arrière : c'est remettre les choses dans le bon sens, pour regarder vers l'avenir et tracer la route pour 2012.

Bonne année !

Alain Cacheux

Assemblée générale 2012
Rennes, lundi 24 septembre 2012 après-midi
à la veille du Congrès HLM

Convention HLM

CNIT Paris-La Défense, 19 janvier 2012

Le Comité exécutif de l'Union invite tous les organismes à participer à la Convention nationale organisée, comme en 2007, à la veille des échéances électorales nationales. Ce rassemblement vise à provoquer un débat pour une mobilisation générale sur la politique du logement, les enjeux et les priorités pour la construction et les solidarités, avec le logement social.

Le Conseil fédéral souhaite que les Offices soient largement représentés à la Convention, pour porter la voix de leurs conseils d'administration. Il s'agit aussi d'exprimer les attentions des collectivités de rattachement aux rapports entre les politiques locales et l'engagement de l'Etat, face aux besoins dans toutes les parties du territoire.

Célébration en 2012 du Centenaire de la création des Offices

par la loi Bonnevey du 23 décembre 1912

En 2012, à l'aube du 2^{ème} Centenaire des Offices, la Fédération célébrera leur création par la loi Bonnevey, en organisant, fin novembre, une manifestation nationale à Paris. D'autres initiatives sont déjà prévues comme à Saint-Denis dès le début de l'année, avec Plaine Commune Habitat, et à Lyon en fin d'année, avec l'Office du Rhône dont Bonnevey, député de Lyon, a été président.

Le Conseil fédéral a décidé d'apporter, à partir d'un examen des projets, un concours financier aux initiatives des Offices qui se feront connaître. La Fédération propose aussi, à ceux qui le pourront, d'intégrer dans leurs manifestations locales une communication sur l'édition en 2012 (sortie en novembre) d'un timbre commémoratif de La Poste.

L'objectif des différentes manifestations (publications, réunions publiques, colloques, expositions...) sera de situer l'action des Offices dans le temps et de marquer son actualité et ses perspectives par rapport à la permanence des questions du logement et du rôle durable des HLM, avec les Offices.

UNIFORMATION DEVIENT L'OPCA DE L'HABITAT ET DU LIEN SOCIAL

A compter du 01/01/12 Uniformation, OPCA (organisme paritaire collecteur agréé) de l'économie sociale et des activités d'intérêt général, devient l'OPCA des entreprises et organisations de l'**Habitat et du lien social**, dont les Sociétés et Offices d'HLM.

En application de la loi du 24/11/09 sur la formation tout au long de la vie et de l'Accord collectif du 14/11/11 conclu pour l'agrément d'Uniformation et signé par l'USH, Uniformation exercera, par dévolution légale, les activités exercées par Habitat Formation jusqu'au 31/12/11 et assurera la continuité de ses engagements et de ses moyens.

L'accord du 14/11/11 a été signé par l'USH avec deux autres organisations d'employeurs, l'USGERES (employeurs de l'économie sociale) et l'UCANSS (caisses nationales de sécurité sociale) et les six syndicats CFTD, CFE-CGC, CFTC, CGT, FO, UNSA. L'USH a désigné des représentants de l'Union et des Fédérations au sein du conseil d'administration d'Uniformation.

Les entreprises adhérentes d'Habitat Formation deviendront adhérentes d'Uniformation, en application des accords de branche ou par décision individuelle à ce jour.

Elles constitueront une section paritaire professionnelle propre au sein d'Uniformation, la section *Habitat et lien social*, dans laquelle les Fédérations et l'Union seront représentées. La section sera chargée de mettre en œuvre les politiques des branches et de s'assurer des budgets nécessaires à la meilleure prise en compte des besoins de financement des actions de formation des entreprises, selon les exigences légales et les règles établies par le conseil d'administration d'Uniformation.

Des modalités ont été convenues pour la continuité des services aux entreprises. Les services d'Habitat Formation constitueront un département spécifique, *Habitat et lien social*, qui gèrera les dossiers des entreprises du champ couvert jusqu'ici par Habitat Formation, dans ses locaux actuels. Il assurera les relations avec les entreprises, sous la conduite du même encadrement, pour les services de gestion (collecte, plan, professionnalisation, CIF). La relation avec les conseillers formation en région sera poursuivie.

Dans ces conditions, la Fédération des Offices, comme les autres Fédérations partenaires de l'accord au sein de l'USH, invite les Offices à consolider en 2012, à partir de l'adhésion selon l'accord national de 2011 sur la formation dans les OPH, leurs versements et la gestion des moyens de formation dans ce nouveau dispositif, qui fera l'objet d'une évaluation en cours d'année.

L'année 2012 sera une année d'adaptation pour tous dans le nouveau dispositif. Tout sera fait pour mettre en concordance les règles de gestion en vigueur à Uniformation et les modalités de gestion d'Habitat Formation auxquelles les entreprises sont habituées. Les représentants de l'USH feront valoir les principes qu'ils entendent voir poursuivis.

Les services du département *Habitat et lien social* et ceux de la Fédération sont à la disposition des responsables des Offices pour toutes informations, pour les accompagner dans ces évolutions.

Les dispositions légales et les règles de l'OPCA modifient certaines modalités de prise en charge de la professionnalisation mais ouvrent aussi de nouvelles perspectives du fait de l'accès à la péréquation du FPSPP. Certaines règles de gestion feront l'objet en 2012 de mesures transitoires par rapport aux règles antérieures à Habitat Formation.

La Fédération des Offices dénonce le prélèvement de l'Etat sur les HLM

Le prélèvement par l'Etat d'un montant de 245 M€ sur les organismes d'HLM à partir de 2011 doit être payé pour la fin de l'année. Il comporte d'une part une ponction de 175 M€ sur le potentiel financier moyen des 5 dernières années, pour laquelle dès 2011 les taux ont été fixés à leur maximum, et 70 M€ sur l'autofinancement de l'année 2009.

Plus de 60 % du prélèvement sur le potentiel financier est payé par les Offices, avec des disparités fortes entre les régions pouvant aller jusqu'à 3 % à 5 % des loyers. Un déséquilibre a été créé entre Sociétés et Offices par une disposition légale permettant aux Sociétés constituant un groupe d'opter entre le potentiel financier individuel et le potentiel financier moyen du groupe. Il résulte aussi, pour une part, du mode de répartition du prélèvement entre les organismes selon un ratio au logement, qui est défavorable aux Offices dont le patrimoine a moins progressé en raison de leur forte implication dans le PNRU avec ses démolitions-reconstructions.

La Fédération dénonce ces mesures de captation des fonds propres des organismes d'HLM, qui pénalisent lourdement les Offices. L'essentiel du prélèvement ne se fait pas en fonction de leur richesse réelle à ce jour mais selon leur situation financière sur plusieurs années passées, sanctionnant ainsi des choix de gestion financière prudentielle.

La responsabilité de l'insuffisance de l'offre de logement sociaux et celle du niveau des loyers sont trop systématiquement mises sur le compte des organismes d'HLM. C'est pourquoi, dans ce contexte, la Fédération a adressé un courrier à tous les Offices pour leur demander de **faire connaître localement ces réalités de la politique du logement**, en les invitant plus particulièrement :

- à faire adopter par leur conseil d'administration une délibération de protestation envers l'Etat et à la transmettre à la Fédération,
- à faire connaître à leurs locataires l'impact d'une telle mesure sur les projets de construction et sur les loyers en 2012,
- à saisir les parlementaires de leur conseil ou, plus largement, de leur région, pour insister sur les risques d'un tel prélèvement au moment où l'Etat confirme la baisse des aides à la pierre,
- plus généralement, à s'exprimer à ce sujet dans leurs différents supports de communication et en direction des médias locaux.

La Fédération s'adresse aux parlementaires et au Gouvernement pour leur demander de renoncer à poursuivre l'application d'un **dispositif qui est déjà au bout de ses possibilités dès la première année de sa mise en œuvre.**

La Fédération espère ainsi, avec le concours de tous et l'appui de l'action des Offices, parvenir à la suppression du prélèvement dès la loi de Finances 2012.

DEBAT SUR LE MODELE HLM

Le Conseil fédéral a tenu une réunion-séminaire le 26/10/11 pour débattre des questions que soulèvent pour les Offices les interpellations actuelles sur *Le Modèle HLM*. Un document résumant les réflexions des Offices, et s'appuyant sur les travaux de l'AG de Reims et sur les débats du Conseil, a été remis au Conseil fédéral le 7/12/2011. Il représente la position de la Fédération des Offices sur ce sujet et sa contribution aux réflexions menées au sein de l'USH, qui arrêtera sa position dans un document définitif lors du Comité exécutif du 7/03/12. Le document du Conseil fédéral sera adressé aux Offices.

Conférences régionales des Offices : les réunions en 2011

Les Offices de 8 régions (Ile-de-France, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, PACA-Corse, Poitou-Charentes, Basse et Haute Normandie) se sont réunis en Conférences régionales en 2011, pour discuter de la position des acteurs régionaux du logement social, des rapports avec les partenaires et collectivités, de l'activité et du tissu des Offices. Une synthèse des réunions a été présentée au Conseil fédéral le 7/12/11.

Ces initiatives, qui visent à provoquer la discussion entre Offices sur leur place dans les régions et les confrontations aux demandes locales, aux objectifs de l'Etat et aux concurrences, ont été largement suivies : au total 107 Offices sur les 151 de ces régions. Les Offices manifestent un grand intérêt à discuter entre eux de leur position en région. L'initiative fédérale fournit un cadre approprié que n'offrent pas les réunions en AR.

Ces réunions mettent en évidence les caractéristiques actuelles du tissu des organismes d'HLM, récemment et notablement modifié par la constitution des groupes d'ESH. Elles permettent aussi de confronter des points de vue par rapport aux orientations territoriales en matière de logement social, vis-à-vis des PLH et des marchés, ainsi que des interrogations sur l'avenir des concours financiers locaux face à la diminution des aides de l'Etat aux opérations.

De l'examen du tissu des Offices, de leur situation économique et financière, des résultats de leur activité dans chaque région, il ressort notamment que :

- le patrimoine des Offices est dominant dans toutes les régions : entre 45 % et 70 % du patrimoine HLM, les ESH se situant entre 45 % et 50 %. En prenant en compte les SEM et les ESH sous actionnariat de collectivités, le patrimoine sous gouvernance territoriale représente entre 52 % et 76 % du locatif social dans ces régions,
- les mouvements sur le patrimoine des Offices (acquisitions, cessions, démolitions, constructions) présentent entre 2005 et 2009 un solde positif de + 49.700 logements. Mais, après déduction des logements acquis occupés, l'offre nette de nouveaux logements, c'est-à-dire l'accroissement des capacités d'accueil sur 5 ans, est de + 10.800 logements au total pour ces régions. Cette situation reflète très nettement l'impact de l'engagement des Offices dans la rénovation urbaine, qui produit un volume de constructions important sans augmenter la capacité d'offre nouvelle.

En conclusion provisoire, il ressort que les Offices ont la volonté de chercher à mieux occuper le terrain de la maîtrise d'ouvrage, dans tous les compartiments des marchés locaux. Ils conviennent qu'ils peuvent s'organiser entre eux pour mieux répondre, là où les demandes de construction sont les plus fortes. Dans chaque région, il a été convenu de mettre en place un groupe permanent de suivi, pour étudier les voies d'évolution (rattachements, groupements, fusions) des Offices et des pratiques de maîtrise d'ouvrage (partenariats, VEFA, SCI...).

Les Conférences se poursuivront en 2012 selon le **programme prévisionnel suivant** :

- Nord - Pas-de-Calais - Picardie 16 février Arras
- Languedoc-Roussillon 5 avril Montpellier
- Bretagne fin juin/début juil. Rennes
- Aquitaine mi-octobre Bordeaux

Négociation paritaire nationale pour les Offices en 2011

La Commission Paritaire Nationale (CPN), présidée par **Bernard Marette** (délégation employeurs), a conduit plusieurs négociations au cours du second semestre 2011 :

→ **Avenant du 6/07/11 sur la formation tout au long de la vie** (avenant à l'accord collectif national du 21/11/07) : cet avenant, signé par 4 organisations syndicales, intègre des modalités de prise en charge des coûts de formation au titre de la professionnalisation, et désigne Uniformation comme OPCA de la branche à compter du 01/01/12, date de fin de l'agrément d'Habitat Formation. Il charge par ailleurs la CPNEF de la gestion du compte du congé de formation économique, sociale et syndicale (CFESS), prévu par l'accord du 23/06/10.

→ **Accord du 7/09/11 sur l'exercice au plan national des droits syndicaux pour les personnels des OPH** : il s'agit de la prise en charge des postes de représentation syndicale pour les relations au niveau national entre les syndicats et la Fédération, incluant la participation aux négociations paritaires. Le dispositif en vigueur jusque là, datait de l'accord de 1985 au titre duquel les Offices contribuent à la prise en charge de l'équivalent de 8 postes à temps plein, par le versement annuel de 8,54 € par personnel dans le cadre des cotisations fédérales.

Cette disposition qui résultait de la loi sur la Fonction publique territoriale de 1984 et du décret de 1993 pour le personnel des OPAC a été confirmée pour tous les personnels par le décret du 8/06/11, qui a instauré en outre l'obligation de renégocier l'accord dans le nouveau cadre réglementaire.

Le nouvel accord signé par 6 organisations syndicales fixe, à titre transitoire jusqu'aux nouvelles règles qui concerneront la représentativité syndicale en 2014 dans la branche, une répartition de la contribution des Offices en fonction des voix obtenues aux dernières élections au Conseil Supérieur de la FPT. Le montant de la contribution des Offices n'est pas modifié. Cet accord bénéficie à toutes les organisations syndicales représentées à la CPN des Offices.

→ **Négociation sur la pénibilité au travail** : la loi du 9/11/10, réformant les retraites, rend obligatoire pour les **entreprises de plus 50 salariés** (personnels sous contrat pour les OPH), **dans lesquels au moins 50 % de ces salariés sont exposés à des facteurs de pénibilité**, la mise en place d'un **plan d'action** ou la négociation d'un **accord collectif avant le 01/01/12**. Au-delà de cette date l'employeur peut faire l'objet d'une pénalité financière (jusqu'à 1 % de la masse salariale). Les entreprises de 50 à 300 salariés peuvent s'exonérer de cette obligation en appliquant un accord de branche étendu. Dans les Offices, la négociation d'un accord de branche a été ouverte le 6/07/11. Après plusieurs séances, les discussions n'ont pas abouti à la signature d'un accord lors de la dernière réunion qui s'est tenue le 14/11/11.

En conséquence le Conseil fédéral a décidé, le 7/12/11, de recommander aux Offices le texte issu des propositions des employeurs, et en partie amendé lors de la négociation, comme base d'établissement d'un plan d'action d'entreprise ou d'un projet d'accord collectif local, à adopter si possible pour début janvier 2012. Ce document a été adressé aux Offices le 8/12/11.

Retrouver les textes et les négociations dans :

"Espace OPH" - Rubriques "Actualités" ou "Commission paritaire nationale"
du site de la Fédération www.offices-habitat.org

EN BREF...

■ **Conditions de travail du personnel en contact avec le public** : la recommandation fédérale pour l'élaboration d'un plan d'action dans les Offices sur la prévention de la pénibilité au travail (voir p. 3), attire notamment l'attention des Offices sur la nécessité de concevoir une politique de prévention des risques auxquels sont confrontés les salariés au contact du public, qui les exposent à des tensions, pressions, agressivités verbales, menaces, voire agressions physiques.

Ces situations ajoutent une charge mentale aux facteurs de pénibilité physique décrits par le Code du travail. La recommandation fédérale vise à concevoir des actions de prévention de tels risques psychosociaux, en concertation avec les CHSCT ou les délégués du personnel, à dresser un diagnostic des situations d'incivilité et d'insécurité et à recenser les postes des salariés les plus exposés.

■ **Projet de convention de partenariat entre la Direction Générale des Finances Publiques et la Fédération des Offices** : la DGFIP propose à la Fédération des Offices de signer une convention de partenariat afin de réaffirmer l'engagement des comptables publics auprès des Offices à comptabilité publique (actuellement environ 170). Une charte de partenariat avait déjà été signée dans cet esprit en mars 1995. Elle méritait d'être renouvelée pour tenir compte de l'évolution du service et des relations entre les acteurs. La préparation de la convention est en cours pour une signature début 2012.

■ **Sortie prochaine d'un guide sur les marchés** : suite au document envoyé aux Offices en mai 2011 publié dans le BL n° 78 et à la demi-journée professionnelle organisée à Paris le 7/07/11, la Fédération prépare un guide d'application des nouvelles dispositions réglementaires pour la passation des marchés. Ce guide, rédigé avec Habitat & Territoires Conseil, sortira dans le courant du 1^{er} trimestre 2012.

■ **Désignation au Conseil fédéral** : le Conseil a procédé le 27/10/11 au remplacement d'Hélène Pélissard dans le collège "Cooptés" par Pierre Jarlier, administrateur de l'OPH du Cantal, sénateur-maire de Saint-Flour.

Convention de partenariat entre la Caisse d'Epargne et la Fédération

La Caisse d'Epargne a proposé à la Fédération de conclure une convention visant à renforcer leurs liens de partenariat. Les Caisses d'Epargne sont historiquement des partenaires financiers privilégiés des Offices. Elles sont également représentées dans les conseils d'administration : on compte actuellement une cinquantaine d'administrateurs issus des Caisses d'Epargne dans 80 Offices.

La convention prévoit différentes actions, notamment des coopérations d'expertise, des rencontres annuelles entre la Fédération et les administrateurs des OPH issus des Caisses d'Epargne d'une part, entre la Caisse d'Epargne et des dirigeants d'Offices d'autre part. La signature est prévue le 18 janvier 2012 à Paris.

Les séminaires en région pour les administrateurs des Offices se poursuivent

La Fédération a lancé depuis 2009 une action pour les administrateurs sur l'organisation et la gestion des OPH, pour accompagner la mise en place du statut d'Office public de l'habitat. Elle porte sur la gestion des Offices, le contexte de la politique du logement et les enjeux pour le logement social.

Cette action continue, avec des séminaires en région animés par la Fédération. Elle complète la publication en 2010 du *Livret de l'administrateur d'un OPH*, pour les présidents et administrateurs qui veulent mieux connaître les caractéristiques du statut, notamment les rôles et responsabilités internes, et discuter des perspectives pour les Offices. Elle intéresse au premier chef les nouveaux membres des conseils, parmi lesquels ceux entrés en 2011 après les cantonales. Aussi l'organisation du séminaire est adaptée pour permettre aux élus d'y assister au moins de 10h à 13h.

Depuis 2009, cette action a réuni environ 1.000 participants sur les 6.400 administrateurs. Les séminaires peuvent être prolongés par des journées de formation proposées par l'AFPOLS et par l'IFA (Institut français des administrateurs).

Le Conseil fédéral a fait, le 27/10/11, le bilan de cette action organisée par Denis Rambaud, conseiller fédéral, président de l'OPH de Mulhouse. Il souligne son importance pour la bonne information des dirigeants et pour la cohésion des OPH dans l'action professionnelle. Il appelle les administrateurs à participer nombreux aux séances organisées dans leur région et souhaite que les présidents et les directeurs généraux relaient, auprès de leur conseil d'administration, les informations de la Fédération sur l'organisation des séminaires et des journées de formation.

Calendrier 2012 des séminaires : 06/01 Aix-en-Provence (PACA, Corse, Languedoc-Roussillon), 20/01 Toulouse (Midi-Pyrénées), 03/02 Bourg-en-Bresse (Rhône-Alpes, Bourgogne, Franche-Comté, Auvergne), 17/02 Angoulême (Limousin, Poitou-Charentes), 11/05 Angers (Pays-de-la-Loire), 15/06 Paris (France entière)

CALENDRIER DES REUNIONS DES INSTANCES FEDERALES

Conseil fédéral : 25/01 (10h00) ■ 11/04 (14h30) ■ 05/09 (10h00) ■ 26/09 (Rennes, Congrès HLM) ■ 05/12 (10h00)

Bureau fédéral : 11/01 (10h30) ■ 14/03 (10h00) ■ 27/06 (10h00) ■ 12/09 (10h00) ■ 07/11 (10h00)

Réunions du CFA : 11/04 (10h00) ■ 20/06 (10h00) ■ 5/12 (14h30)

Réunions de la Commission paritaire nationale des Offices

Le travail de la commission paritaire nationale des OPH en 2012 sera consacré aux négociations sur les thèmes suivants :

- Prévoyance : 26/01 ■ 22/02
- Emploi des travailleurs handicapés : 24/05 ■ 12/07
- Intéressement : 29/03 ■ 19/04
- Classifications : 21/06
- Rémunérations de base : 18/10 ■ 8/11
- CPNEF : 22/03