

**Fédération nationale des Offices publics de l'habitat**

**ASSEMBLEE GENERALE**

**Le Havre,  
22 avril 2010**

-----

**Intervention pour la clôture de l'Assemblée**

**par**

**JEAN-PIERRE CAROFF**

**Président de la Fédération**

Monsieur le Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme,  
Monsieur le Président de l'Association des Maires de France,  
Monsieur le Maire du Havre,  
Monsieur le Président du Conseil général de Seine-Maritime,  
Monsieur le Président de l'Union sociale pour l'habitat,  
Monsieur le Préfet,  
Mesdames, Messieurs les Présidents, directeurs généraux,  
Mesdames, Messieurs, chers amis,

Je vous remercie Monsieur le Ministre d'avoir bien voulu accepter d'honorer de votre présence la séance de clôture de notre Assemblée générale et d'avoir assisté aux échanges qui viennent d'avoir lieu dans la table ronde avec les représentants des associations des collectivités territoriales, sur le rôle des organismes d'HLM dans la politique du logement et de l'habitat.

Nous aurions aimé pouvoir associer l'Etat à cette discussion, mais ce sera le cas prochainement dans les débats des Etats généraux du Logement, et nous serons attentifs aujourd'hui à votre message.

Vous avez pris connaissance du Rapport du Conseil fédéral et des orientations qu'il exprime avec ses analyses et ses propositions. Je n'imagine pas que nous soyons en accord sur tout, mais je suis convaincu que vous êtes attentif à nos réflexions et à notre expression et que, comme cela a toujours été le cas avec les Ministres du Logement, nous trouverons auprès de vous l'attention que nous souhaitons à nos propositions et à nos démarches.

Nous nous appuierons, pour les conduire, sur les résolutions adoptées par notre Assemblée générale, qui expriment notre objectif d'une vraie ambition partagée pour le logement social. Elles traduisent notre détermination à centrer nos efforts sur la permanence de la conception du logement social que nous avons en charge d'assumer et, notamment de mettre la politique de loyers modérés au cœur de nos motivations. Nous avons la responsabilité d'adapter nos pratiques et notre organisation, pour les rendre plus efficaces, sans renoncer à notre rôle, ni le mettre en question. C'est dans cet esprit que nous nous engageons dans la politique des CUS sur laquelle notre Assemblée marque nos positions.

Monsieur le Ministre, les HLM existent parce que le marché ne suffit pas à répondre aux attentes et aux difficultés du logement. Aucune politique ne peut rompre avec cette nécessité. Votre Ministère est d'une importance primordiale pour nous : il est de ceux qui, comme les HLM, sont faits pour durer. Alors, s'il faut réviser les politiques publiques révisons les ensemble, puisque nous sommes également concernés. C'est le sens de notre démarche.

1- Pour qu'elle puisse s'accorder à la vôtre il y a, de notre point de vue, un préalable et une exigence.

Un préalable : l'Etat a conforté l'existence d'un secteur public d'opérateurs du logement social et de l'habitat, sous la forme des Offices publics de l'habitat. Il faut non seulement achever sans délai cette réforme, mais aussi créer rapidement, pour permettre l'adaptation du secteur public, des dispositifs publics performants et compétitifs.

Une exigence : Offices et Sociétés d'HLM sont les acteurs d'un même projet. Certes leurs évolutions se feront en fonction de leurs statuts respectifs. Mais ne séparons pas aujourd'hui, pour des raisons financières, ce que l'histoire a uni pour des motifs sociaux et économiques.

On doit se garder de solutions pour les uns qui ignoreraient les solutions pour les autres, si elles risquent de mettre en cause l'objet social des uns et des autres.

Je pense que nous pouvons partager ces préoccupations et rechercher ensemble les voies d'évolution que la politique du logement social doit aujourd'hui trouver, pour s'exprimer dans les politiques de l'habitat. Nous sommes conscients qu'elle doit pouvoir s'appuyer sur un Mouvement HLM adapté, pour mieux répondre aux besoins des habitants et aux objectifs des collectivités territoriales.

A cet égard, nous ne comprenons pas pourquoi l'Etat a voulu supprimer l'exonération de TVA pour les Offices lors des achats de terrains aux collectivités locales, alors que rien ne l'y obligeait. Nous vous en avons parlé, où en sommes nous ?

Notre Assemblée marque notre détermination à mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et, comme nous l'avons dit, je vous présenterai avant l'été des propositions pour permettre des coopérations et des rapprochements entre Offices. Nous comptons sur vous pour qu'il leur soit donné suite dans les meilleurs délais.

2- Notre Assemblée retient aussi l'idée d'un examen de nos positions dans l'Union, qui pourra se référer aux discussions des Etats généraux.

Cet examen aura à prendre en compte les évolutions qui pourront concerner d'autres acteurs des politiques nationales et locales du logement et de l'habitat, que sont le 1 %-logement, qui est dépositaire de la collecte de la contribution légale des entreprises au logement social, et les Entreprises locales, SEM et SPLA. Il faudra aussi étudier les partenariats avec les réseaux financiers publics et privés, dont certains sont actionnaires de Sociétés ou sont représentés dans les Offices.

En effet, tout le paysage du logement social, au centre duquel il y a les organismes d'HLM et leur parc de logements locatifs, est concerné. On ne peut pas s'en remettre aux projets de chacun pour espérer alléger les contraintes budgétaires de l'Etat, en laissant se créer un marché du patrimoine social et des fonds propres, qui sont le résultat de plusieurs décennies de ressources publiques qui, de notre point de vue, n'ont pas été affectées aux HLM pour de telles destinées.

Nous partageons l'idée que les adaptations des dispositifs publics doivent être pilotées par l'Etat, dans la transparence et la concertation avec leurs partenaires et, au besoin, sous le contrôle du Parlement.

Pour notre part, après le travail que nous allons organiser dans notre Fédération, en liaison avec les associations des collectivités territoriales et en concertation au sein du Mouvement HLM, nous nous retrouverons avant la fin de l'année pour faire le point et adopter notre feuille de route, dans une Assemblée générale extraordinaire.

xxx

Je souhaite, Monsieur le Ministre que notre Fédération ait de nouveaux échanges avec vous dans cette perspective, que nous allons tracer sur les bases de nos résolutions.

Je tiens à vous dire que nous avons conscience de la difficulté de l'exercice, pour vous comme pour nous. Nous sommes déterminés à y prendre toute notre part, en mettant au centre de nos préoccupations la volonté d'une politique durable de logements à loyers modérés et la permanence du secteur HLM d'intérêt général.

Je suis persuadé que notre démarche retiendra votre attention et recueillera votre appui. Je vous en remercie, au nom de notre Assemblée et je vous donne la parole.