



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Fédération nationale des Offices publics de l'habitat

ASSEMBLEE GENERALE 2009

TOURS, 3 ET 4 JUIN

Résolutions

La crise souligne avec une actualité flagrante l'importance du rôle des HLM face à l'insuffisance d'offre de logements accessibles à certaines catégories de la population et au nombre de personnes en situation précaire. Pour contrer ces difficultés sociales, la politique nationale d'aide au logement doit donner des signes forts de soutien au logement social. Le rôle qu'assument les HLM et l'appui des collectivités territoriales à leur action doivent compter sur l'engagement de l'Etat, garant de la solidarité nationale et du droit au logement.

Résolution 1

LES ENGAGEMENTS DU PROJET HLM

Le Projet HLM, adopté par le Congrès en 2008, affirme l'engagement durable de solidarité et d'efficacité sociale du Mouvement social pour l'habitat. Pour les Offices, le Projet se traduit comme "une exigence forte au service des habitants" dans leur action par :

- la défense de la diversité sociale en HLM et le respect du droit au maintien dans le parc social, comme caractéristiques fondamentales du logement social : les Offices développeront les chartes d'attribution et l'organisation des parcours résidentiels dans les pratiques de gestion de l'offre de logements et d'accompagnement de la situation des habitants ;
- le développement de la production et de la rénovation de logements sociaux et l'action pour la qualité des logements et du service ;
- la maîtrise de l'évolution des loyers et des charges intégrant, dans l'appréciation de leurs équilibres financiers et pour les choix qui en résulteront, l'impact de la crise actuelle sur la situation des ménages logés ;
- l'affirmation de leur rôle d'opérateurs du développement équilibré de l'habitat, par l'exercice de leurs compétences et leur participation aux partenariats des projets d'aménagement des collectivités territoriales.

Les Offices estiment que dans un contexte de difficultés pour l'accès au logement le Mouvement HLM doit, par la voix de l'Union, avoir une expression publique forte sur le Projet dans la perspective du Congrès HLM.

Résolution 2

LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

La mise en œuvre du Projet HLM intègre les futures conventions d'utilité sociale (CUS), dont les principes renvoient à des formes d'engagement et d'évaluation pratiquées de longue date. Le Mouvement HLM avait proposé la rénovation contractuelle du conventionnement. Par la loi, l'Etat impose aujourd'hui un dispositif, encore non négocié, d'obligations d'engagements avec des indicateurs de résultat, assortis de sanctions. Ce dispositif est rendu applicable à fin 2010, alors qu'à dix-huit mois de l'échéance les décrets restent à paraître.

Les Offices estiment que les CUS, associant les partenaires dont les habitants, devront fournir un cadre d'organisation d'engagements pluriannuels entre les organismes, les collectivités et l'Etat, dans lequel devront être déclinés les obligations de chacun et les moyens qu'il apporte au contrat. Ils soutiennent la démarche conduite par l'Union pour la mise au point avec l'Etat des indicateurs de résultat à fixer par décret.

Considérant la soudaineté de cette obligation et l'importance des concertations à organiser avec les partenaires et les collectivités, les Offices demandent à l'Etat de prolonger au-delà de 2009 la possibilité de déroger au barème du SLS jusqu'à la signature des conventions ainsi que le report de la date limite de leur signature à fin 2011.

Les collectivités et intercommunalités de rattachement seront signataires des conventions des Offices et, dans ce contexte particulier, les Offices mandatent la Fédération pour proposer aux collectivités et EPCI de rattachement un document établissant des principes communs sur les objectifs et les évaluations de leur contractualisation avec l'Etat. Cette proposition pourra être élaborée avec les associations nationales de collectivités dans le cadre du travail que celles-ci engagent avec l'Union sur les CUS. Ce document, qui sera soumis à la prochaine Assemblée générale, pourra constituer un préambule aux conventions des Offices, présentées à la signature de l'Etat avec leurs collectivités.

Résolution 3

LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA QUALITE

Les Offices ont affirmé leur volonté d'inscrire la production et le management du logement social dans les objectifs du Grenelle de l'environnement lors de l'Assemblée générale 2008. Dans cette démarche, la Fédération a soutenu la signature en 2009 de la convention HLM-Etat pour l'engagement en 2009 et 2010 de la réhabilitation de 100 000 logements sur les 800 000 du programme du Mouvement HLM *Energie climat* à l'horizon de 2020, adopté par le congrès en 2007.

Les Offices se sont engagés à travailler en concertation avec les locataires sur les réhabilitations et sur les gains de charges devant résulter des économies de consommation d'énergie. Ils soutiennent la demande de l'Union visant à obtenir que la loi permette l'étalement pluriannuel des dépenses prises en compte pour ouvrir droit à un crédit d'impôt pour les locataires en contrepartie de leur contribution financière aux travaux.

Les Offices sont particulièrement attentifs à la rénovation des réseaux de chaleur et à l'impact d'une obligation, que veut créer l'ADEME, de raccordement aux réseaux alimentés en énergies nouvelles renouvelables. Ils estiment que ces orientations, également promues par les décisions européennes, doivent s'appuyer, dans un dispositif soutenu par l'Etat, sur la négociation entre les collectivités délégantes et les fournisseurs et, le cas échéant, sur des mesures de financement spécifiques avec l'Etat et l'appui de l'Union européenne.

Ils demandent à la Caisse des dépôts de confirmer, avec la montée en régime des projets de réhabilitation à partir de 2009, la poursuite au-delà de 2010 de l'éco-prêt au taux fixe maximum de 1,9 %. Ils proposent d'envisager dès maintenant les possibilités d'un élargissement de l'accès au prêt. Ils demandent instamment à l'Etat que le projet de loi Grenelle 2 garantisse l'accès du marché des certificats d'économie d'énergie aux organismes d'HLM et demandent que le Mouvement HLM soit associé aux négociations sur la réévaluation des conditions de cession des certificats aux obligés.

Le volume et la spécificité des travaux à planifier sur plusieurs années impliquent des marchés importants avec les entreprises et les fournisseurs d'énergie. Les Offices proposent de rechercher les termes d'un partenariat technique et financier HLM-entreprises pouvant servir de référence pour la réalisation des programmes d'amélioration thermique du parc social.

Les Offices rappellent leur engagement dans le plan d'action du Mouvement HLM pour la qualité du logement social, décidé par le Congrès en 2003. Ils proposent qu'un protocole de travail Union-Fédérations souligne les principes et les objectifs de cette action et le rôle de chacun dans la mobilisation en sa faveur.

Résolution 4

LA PROGRAMMATION ET LES PRETS DE LA CAISSE DES DEPOTS

La politique des conventions d'utilité sociale et les perspectives durables de cette démarche rendent nécessaire l'adaptation du dispositif public de financement, tant pour la programmation des aides publiques dont la politique des aides de l'Etat doit demeurer la base, que pour les prêts de la Caisse des dépôts qui constituent l'essentiel de la ressource financière des opérations.

Avec les obligations d'engagement des conventions d'utilité sociale et celles de la politique du Grenelle de l'environnement, les Offices estiment que l'Etat doit passer à une programmation pluriannuelle des aides selon des objectifs cohérents avec ceux des délégataires territoriaux. Pour donner aux organismes la visibilité financière nécessaire à la soumission de leurs résultats à l'évaluation, il faut au moins parvenir à définir la programmation sur la base d'enveloppes d'aides triennales.

Il faut aussi développer le recours au financement global que propose la Caisse des dépôts. Cette modalité de prêt, jusqu'ici conçue dans une relation banquier-emprunteur, doit évoluer vers une adaptation du système de financement ouvert à tous les organismes soumis aux mêmes exigences d'engagements pluriannuels. Dans ce but l'Union doit rechercher avec l'Etat et la Caisse les modalités de garanties particulières qui doivent être apportées, le cas échéant, par le dispositif public.

Le système de financement devra donc passer du financement annuel des opérations à un financement pluriannuel des opérateurs. Les Offices proposent qu'une réflexion ait lieu à la CGLLS, sur les perspectives d'évolution prévisionnelle des équilibres globaux du logement social et la prise en compte des disparités de situation des organismes, selon les appréciations qu'en fait habituellement la CGLLS. Cette réflexion pourra concerner, selon la situation financière des organismes, l'appréciation de leurs capacités d'engagement ainsi que les conditions de garantie à leur apporter pour l'accès au financement global de la Caisse des dépôts.

Résolution 5

LA NECESSITE DU SOUTIEN DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL

Les Offices rappellent que l'Etat doit être le soutien des moyens de la politique du logement social, qui est le support du droit au logement dont il est le garant.

Ils demandent que le budget 2010 soit à la hauteur des besoins de la politique d'aide au logement, plus particulièrement en direction du logement social, dans le soutien au plan de relance de l'économie. L'Etat doit tenir ses engagements sur le financement des opérations et rétablir les aides budgétaires aux opérations de réhabilitation hors ANRU et hors réhabilitation thermique. Il doit aussi mettre fin aux délais anormaux de paiement des subventions de l'ANRU et, à ce titre, les Offices demandent le transfert des crédits de paiement de l'ANRU au niveau des délégataires.

Les Offices soulignent que les futures conventions d'utilité sociale ne pourront pas être financées par des redéploiements financiers sans un nouvel appui du budget de l'Etat. Par ailleurs, à l'horizon de la fin du PNRU, ils demandent la poursuite du dispositif de l'ANRU au-delà de 2013.

Les Offices précisent que les fonds propres de leur activité, qui ne sont pas distribuables à des actionnaires, sont réinvestis dans leurs opérations et garantissent, dans les aléas financiers, leur pérennité et la maîtrise des coûts du logement à loyer modéré sans pouvoir se substituer aux aides publiques. Ils soulignent que les HLM n'ont pas pour rôle de soutenir les projets d'un marché immobilier en situation moins florissante aujourd'hui, ni les stratégies financières et immobilières d'autres acteurs et demandent que, lorsque de telles opérations sont attendues par l'Etat, les aides à leur financement n'amputent pas les moyens de la programmation locale.

Les Offices publics de l'habitat veulent aussi souligner que les concours des collectivités territoriales sont devenus indispensables à l'équilibre financier des opérations de logement social. Conscients des limites des engagements locaux, ils demandent à l'Etat de clarifier les rôles et les conditions d'engagement des moyens nationaux et locaux, pour conforter l'action des organismes d'HLM. Ils se préoccupent aussi des décisions de redéfinition des zonages et de l'impact du classement sur les aides et demandent d'associer les organismes d'HLM aux analyses à mener conjointement avec les élus.
