

BULLETIN DE LIAISON

LES OFFICES DE L'HABITAT

Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré
Offices Publics d'Aménagement et de Construction

n°67

Septembre 2006

Un congrès important pour l'avenir du logement social

Les Congrès sont toujours des temps forts pour le Mouvement. Celui de Bordeaux, cette année, s'annonce particulièrement important pour l'avenir du logement social, à l'approche des échéances nationales qui rythment la vie démocratique de notre pays. Sachons en faire un Congrès de clarification de nos objectifs et de mobilisation de nos énergies, au service de la cause du logement social que nous servons. Sachons le faire dans l'unité de nos convictions, quelle que puisse être la diversité de nos expressions.

De quoi s'agit-il ? D'affirmer nos ambitions sociales en locatif et en accession à la propriété pour construire plus et pour rénover l'habitat ; de confirmer notre objectif de rendre le logement plus accessible, et son prix plus supportable pour les personnes et familles à ressources modestes ; de travailler avec les collectivités territoriales à la diversité sociale de l'habitat ; de relayer les politiques de l'Etat pour la solidarité, la non-discrimination et l'insertion sociale dans le logement.

Nous connaissons notre métier. Nous savons quels en sont les enjeux et les contraintes. Nous avons des propositions à faire à nos partenaires, aux habitants, à l'Etat. Nous devons les porter à la connaissance des candidats aux responsabilités nationales du pays, jusqu'au plus haut niveau. La Convention organisée pendant le Congrès ouvrira, entre nous, le débat qui sera conduit jusqu'à la fin de l'année avec les Fédérations et les régions, dans le cadre de l'Union. Nous arrêterons nos propositions à la Convention de décembre. D'ici là, tous responsables de notre Mouvement et soucieux de la considération qu'il mérite, attachons nous à réserver nos débats à l'essentiel de notre action, le meilleur logement pour tous.

La Fédération des Offices y apporte sa contribution. Elle veut influencer les réflexions et les propositions du Mouvement HLM sur le coût de la construction, les taux d'effort en HLM, le financement public et le Livret A. En même temps, elle entend soutenir les objectifs de qualité du service, de diversité de la production, et de mixité sociale de l'habitat. Elle fera donc entendre sa voix, avec celles des autres, dès lors qu'elles contribuent, ensemble, à faire converger les volontés vers l'efficacité de notre organisation et l'union de nos décisions et de nos moyens sur les enjeux sociaux de l'habitat.

Jean-Pierre Caroff

ALERTE SUR LES COÛTS DE LA CONSTRUCTION ET SUR LES TAUX D'EFFORT

Pour la deuxième année consécutive la progression des projets de construction locative des Offices se poursuit, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale et de la rénovation urbaine (v. p.2).

Ces résultats traduisent le bon niveau d'engagement des Offices dans la réalisation de l'accord conclu en décembre 2004 entre le Ministère du logement et l'Union.

Dans ce contexte de forte mobilisation pour répondre aux besoins de logement social, les organismes d'HLM sont confrontés aux augmentations importantes qu'enregistrent partout les coûts de la construction. De leur côté, les locataires doivent faire face à une charge de leur budget logement qui s'est alourdie.

La résolution de l'Assemblée des Offices et le colloque sur le Financement public du logement avaient mis l'accent sur ces constats. Le dossier du Congrès montre les évolutions globales sur la construction derrière lesquelles existent de fortes dispersions selon les régions et les zones de marché. Lors d'une récente rencontre avec le Président de la Fédération, le Ministre a fait part de son intérêt pour la proposition de l'Assemblée d'une étude approfondie de ces évolutions avec tous les partenaires du logement.

Dette de l'Etat aux organismes :

Le Ministère du Logement vient de mettre en place un dispositif de pré-financement avec la CDC des retards de paiement des subventions aux opérations. Les paiements seront mobilisés par voie d'avance avant la fin 2006 par convention au niveau régional avec la CDC pour les organismes qui en feront la demande. L'Union donnera toute précision à ce sujet. (Contacts à la Fédération : L. Courtial, JF. Charron).

ACTION PROFESSIONNELLE EN RÉGIONS SUR LES RESSOURCES HUMAINES

Lors de l'Assemblée générale de Paris en mai dernier, a été présenté un projet d'organisation de séminaires en régions à l'intention des dirigeants des Offices (directeurs généraux et directeurs, présidents et administrateurs), sur les changements qu'introduira le nouveau statut des Offices dans la gestion des ressources humaines.

Il s'agira principalement de s'informer et de discuter sur les évolutions dans les rapports individuels dans les statuts de personnels (contrat de travail, détachement des fonctionnaires), les relations collectives du travail (instances représentatives, négociation collective) et sur les évolutions qu'ils impliquent dans la gestion des ressources humaines.

Il s'agira également de partager l'expérience acquise dans les deux statuts de personnels, en OPHLM et en OPAC.

Des réunions en régions

Un programme de réunions régionales, préparé avec la Fédération des directeurs et mis en œuvre avec leurs associations régionales, sera organisé en 2006 et 2007 :

En 2006

- Aquitaine, Poitou-Charentes : 19 octobre
- Lorraine, Champagne-Ardenne, Alsace : 15 novembre

En 2007

- Centre, Limousin, Auvergne : 8 février
- Ile-de-France : 14 et 15 mars
- Rhône-Alpes, Franche-Comté, Bourgogne : 28 mars
- PACA, Corse : 13 avril
- Nord - Pas-de-Calais, Picardie : 3 mai
- Basse et Haute-Normandie, Bretagne, Pays-de-la-Loire : 23 mai
- Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon : semaine du 18 juin

Les thèmes des réunions

- Le contexte global et les évolutions.
- Les principales dispositions de la réforme et les décisions des Offices.
- Témoignages sur les politiques de gestion des ressources humaines dans les deux statuts actuels.
- Travail en ateliers : la dualité des statuts de personnels, les rapports individuels, les relations collectives.

Une réunion nationale en 2007

Le Bureau fédéral a décidé, le 6 septembre, d'organiser une journée nationale sur le nouveau statut des Offices début 2007, après la publication de l'ordonnance attendue pour la fin 2006. Cette réunion vise à associer tous les Offices à la mise en œuvre de la réforme qui devra, selon la loi ENL, être effective pour tous au plus tard fin 2009.

LES PROJETS DE CONSTRUCTION DES OFFICES EN AUGMENTATION

Le Président de la Fédération, Jean-Pierre Caroff, a présenté à JL. Borloo le 5 septembre, les chiffres à fin août des projets en vue de la programmation 2006, déclarés par les Offices à l'Observatoire HLM de la production locative, mis en place au début de l'année : ceux-ci étaient en progression de près de 25 % au titre du PCS, les projets en PLUS-PLAI progressant de 21,7 %.

Ces données, qui seront très certainement précisées, voire complétées, d'ici la fin de l'année, montrent la place significative de la construction (logements et foyers) des Offices, dans les objectifs de réalisation du Plan de Cohésion Sociale (PCS) et du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). L'accord Etat-Union a fixé un objectif global de 78 000 projets par les HLM à programmer en 2006 : les quelque 30 000 projets déclarés fin août par les Offices représentent 38,5 % de cet objectif, et correspondent à environ 40% des projets déclarés par tous les organismes d'HLM à la même date. En 2005, les projets des Offices avaient représenté 34,6 % des objectifs HLM de l'année, mais 36 % de la programmation HLM par l'Etat.

Elles montrent aussi les fortes attentes exprimées en PALULOS, pour lesquelles les projets de réhabilitation des Offices représentent, à eux seuls et hors ANRU, plus que le volume prévu par l'accord Etat-Union (40 000) pour l'ensemble Offices-Sociétés. Le Ministre a montré son attention pour cette situation qu'ont relevée Jean-Pierre Caroff et Jacques Mayoux, Président de la Fédération des associations de directeurs d'Offices qui l'accompagne.

Il a aussi relevé le fort engagement des Offices dans les projets de rénovation urbaine, dont les chiffres restent toutefois à confirmer par les conventions avec l'ANRU.

PROJET DES OFFICES POUR 2006

Source : Observatoire de la production locative - Fédération des Offices d'HLM.

Total des projets déposés ou à déposer courant 2006
(en italique : rappels des valeurs 2005)

Plan de Cohésion Sociale (Ensemble des Offices après redressement)			
PLUS/PLAI	PLUS-CD	PLS	Palulos
23 126 (+23,7%)	1 215 (-7,3%)	5 061 (+41,4%)	47 819
<i>18 690</i>	<i>1 310</i>		
24 341 (+21,7%)			
<i>20 000</i>		3 580	
29 402 (+24,7%)			
<i>23 580</i>			30 000

Représentativité : les 243 Offices ayant répondu au 31 août 2006 possèdent 91% du patrimoine et produisent 96% des mises en chantier observées les années antérieures.

Principe de redressement : les données redressées du tableau ci-dessus estiment les dépôts pour l'ensemble des Offices en considérant que les données collectées ne représenteraient que 96% des dépôts.

ANRU (Données déclarées par 243 Offices et non redressées)			
PLUS/PLAI	PLUS-CD	PLS	Palulos
3 512	10 915	591 (+169%)	38 005
14 427 (+89,1%)			
<i>7 630</i>		220	
15 018 (+91,3%)			
<i>7 850</i>			41 000