

BULLETIN DE LIAISON

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

n°70

Novembre 2007

Des solutions à toutes les crises ?

Dans le concert des animations de la rentrée 2007 le logement social a eu plus que sa part d'attention. Qu'on en juge : relance des ambitions des pouvoirs publics sur la vente des logements locatifs ; critique des conditions, des objectifs et des résultats de l'activité des organismes d'HLM par l'UNPI qui, en même temps, veut confier aux HLM la gestion des logements privés avec une garantie de revenu locatif ; rapport sur l'occupation du parc social, la mobilité, la situation financière, la politique des loyers des organismes ; propositions Attali sur les plafonds de ressources, pour un bail de trois ans en HLM, pour l'accession des locataires à la propriété de leur logement au bout de dix ans et la gratuité du logement pour les bénéficiaires du minimum vieillesse, pour l'implication de la promotion privée dans la construction sociale...

On n'est sans doute pas au bout des sollicitudes et des attentions. Le logement est au cœur des préoccupations de la société en ces temps difficiles qu'affrontent les marchés au contact de la crise américaine et des perspectives sur les taux pour les investisseurs ! Le logement social serait-il un refuge possible contre les risques qu'impliquent, pour les acteurs de la libre concurrence pourtant encouragés par les aides fiscales, les sollicitations de l'Etat à construire plus : construire plus pour de meilleurs résultats. A quel prix !

Mais quid des difficultés pour ceux qui se logent à des prix insupportables, et pour ceux qui ne parviennent pas à se loger aux conditions du marché ? Où iraient ceux que d'aucuns voudraient faire sortir des HLM pour cause de dépassement des plafonds de ressources d'attribution, puisqu'il n'y a pas assez de logements à coûts abordables ? Et si c'est le niveau du marché qui crée l'écart avec les loyers des HLM, faut-il le reprocher à leurs locataires ? Et quelle accession à la propriété pour tous entre les surendettés des taux variables et les exclus du scoring des banques ?

A situation complexe il n'y a pas de réponse simple. Il faut se méfier des évidences qui ne sont pas toujours là où on le dit. Ainsi il serait illusoire de précariser la situation des locataires HLM pour vouloir "fluidifier" l'offre sociale, sur laquelle on ne ferait qu'augmenter la pression. Et quand l'UNPI veut confier aux HLM la gestion des logements privés en leur donnant l'usufruit, on ne peut pas s'empêcher de se demander ce qui, de la qualité de la gestion locative ou de la diminution de l'assiette de l'ISF, intéresse le plus cette organisation décidément très portée sur des solutions à toutes les crises !

Jean-Pierre Caroff

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À LYON

■ L'Assemblée générale de la Fédération des Offices publics de l'habitat s'est déroulée la veille de l'ouverture du Congrès HLM, le 17 septembre, à Lyon. Le rapport sur les orientations de la Fédération, les résolutions (voir aussi feuillet ci-joint) ainsi que les discours sont consultables sur le site de la Fédération www.offices-habitat.org.



Une Assemblée générale extraordinaire a approuvé plusieurs modifications des statuts et du règlement intérieur. D'une part, il était nécessaire de mentionner désormais les Offices publics de l'habitat, d'autre part d'introduire de nouvelles modifications statutaires (possibilité de report d'un renouvellement fédéral, intégration du Conseil de déontologie, compétence de la Fédération pour négocier des accords nationaux), et de compléter le règlement intérieur (procédure de sanction, procédures du Dispositif fédéral d'expertise).

■ Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, a participé à la clôture de cette journée, à l'occasion du dîner officiel qui réunit traditionnellement les Offices et leurs partenaires institutionnels.



LES SUITES DE L'ASSEMBLÉE

■ LES OFFICES, L'UNION ET LES SACICAP

L'Assemblée générale a adopté une résolution demandant que les rapports entre les Offices et les SACICAP d'une part, et les rapports entre Fédérations au sein de l'Union d'autre part, soient adaptés aux conséquences de la réforme des SACI.

Depuis 2000, une série de lois ont opéré une réforme générale du secteur HLM afin, notamment, d'adapter l'organisation et les modes d'intervention des organismes d'HLM aux nouveaux contextes des politiques publiques et d'une certaine banalisation des modes d'intervention : création des SCIC-HLM avec les CoopHLM en 2000, nouvelle organisation de l'actionnariat et de la gouvernance des SAHLM en 2003, création des SACICAP remplaçant les SACI en 2006, création des OPH remplaçant les OPHLM et les OPAC en 2007.

Par toutes ces réformes, l'Etat a voulu conforter l'identité des "familles" d'organismes d'HLM, comme acteurs spécifiques du logement et de l'habitat, autour de l'objet social HLM... toutes sauf une : celle des SACI. Car au 1^{er} janvier 2008, les SACI devenues SACICAP n'auront plus le statut d'organismes d'HLM.

Dès lors la Fédération pose deux questions :

- **La première concerne les relations avec les Offices qui sont sollicités pour participer à l'actionnariat des SACICAP :** l'ordonnance de 2007 qui leur permet (contre l'avis de la Fédération) de souscrire des actions de ces sociétés a pour conséquence de donner la possibilité à des organismes publics de participer à l'actionnariat de sociétés privées qui, contrairement aux SAHLM (ESH) et aux SEM logement, exerceront des activités hors du champ de l'objet social HLM, avec un actionnariat pouvant échapper à tout contrôle public local.
- **La deuxième concerne l'Union,** dont les statuts précisent qu'elle est "l'Union nationale des Fédérations d'organismes d'HLM". Si l'UES-SACICAP (qui remplacera la Fédération des SACI) restait en tant que telle membre de l'Union au 1^{er} janvier 2008, non seulement l'Union se trouverait en contradiction avec sa raison sociale statutaire, mais elle ne pourrait plus ainsi s'exprimer valablement d'une seule voix au nom de l'objet social HLM.

Pour ces raisons l'Assemblée a adopté à Lyon, la résolution suivante :

"Les Offices publics de l'habitat prennent acte de l'ordonnance de 2006 qui a transformé les SACI à compter du 1^{er} janvier 2008 en SACICAP, sociétés n'ayant pas le statut d'organismes d'HLM. Ils demandent que les textes précisent les modalités des prises de participation et des coopérations entre les organismes d'HLM et ces sociétés.

Ils rappellent que la Fédération des Offices a été l'un des membres fondateurs de "l'Union nationale des Fédérations d'organismes d'HLM" qui demeure la raison sociale statutaire de l'Union, et considèrent que l'UES-SACICAP, qui n'aura pas la qualité de Fédération d'organismes d'HLM, ne pourra pas remplacer la Fédération nationale des SACI comme membre de l'Union au même titre.

Les Offices approuvent la proposition de la Fédération d'admettre l'UES-SACICAP (dans laquelle l'Union pourra être représentée) en qualité de membre associé de l'Union, afin d'ouvrir la possibilité de participer à titre consultatif au Comité exécutif ainsi qu'aux commissions et groupes de travail de l'Union, en raison des liens historiques créés entre les SACI et les autres organismes d'HLM.

Les Offices mandatent leur Fédération pour proposer aux autres Fédérations d'organismes d'HLM et à l'Union que cette adaptation des statuts soit faite au plus tôt, compte tenu de l'échéance du 1^{er} janvier 2008, pour clarifier les situations et les relations aux niveaux national et régional dans le Mouvement social de l'habitat."

■ PROJET D'UNE CAMPAGNE NATIONALE DE COMMUNICATION EN 2008

Nouvelle identité...

LES OFFICES PUBLICS
DE L'HABITAT



...Nouvelle image

L'année 2008 sera celle de la mise en place du statut d'Offices publics de l'habitat. A cette occasion et pour faire connaître à l'opinion l'identité sociale et le positionnement local des Offices comme éléments de marque des Offices publics de l'habitat, le Conseil fédéral propose de lancer une action nationale de communication grand public d'image et de notoriété, en liaison avec les Offices et en appui éventuel de leur communication locale. Cette campagne pourrait être lancée lors de la prochaine Assemblée générale des Offices en mai 2008.

L'Assemblée générale de Lyon a mandaté le Bureau et le Conseil pour construire cette démarche, en liaison avec les Offices. La Fédération organisera, avec le concours d'agences de communication spécialisées, des échanges avec les Offices dans le cadre d'une commission fédérale mise en place dans ce but, dans le courant du mois de novembre.

Un projet de communication proposant des orientations pour le contenu de la campagne et ses financements devra être soumis au Bureau du 5 décembre prochain. La décision reviendra au Conseil fédéral, en janvier 2008. S'il décide de poursuivre la démarche, le Conseil arrêtera le choix de l'agence et proposera la tenue d'une réunion d'information et d'échanges avec tous les Offices au début de l'année 2008, à Paris.

LE POINT SUR...

■ TRANSFERT DES DONNÉES DES OFFICES : MISE EN PLACE D'HARMONIA AVEC LA CGLLS

Afin d'unifier et de simplifier, pour les organismes du logement social, le transfert de leurs informations comptables et financières vers la DGUHC et les Fédérations, la CGLLS a développé un projet d'harmonisation de ces collectes appelé HARMONIA. Répondant également à la demande de la Cour des Comptes dans son rapport 2001, HARMONIA permettra un transfert dématérialisé et harmonisé des données vers la DGUHC pour les états réglementaires (liasse Berger-Levrault) et les Fédérations pour les questionnaires fédéraux des Dossiers individuels de situation (DIS).

Outil informatique sécurisé fonctionnant sur internet, il permettra le respect des règles de confidentialité définies par les statuts fédéraux. Les éditeurs de logiciels ont été informés du projet et sensibilisés à la nécessaire maîtrise des coûts informatiques pour l'adaptation des logiciels existants à une extraction automatique des données financières et comptables ré-importables dans HARMONIA.

Après une phase de test auprès d'une dizaine d'organismes volontaires d'août à octobre 2007, la mise en service d'HARMONIA est prévue en avril 2008 pour saisie et télé-déclaration des comptes 2007.

■ CONVENTIONNEMENT GLOBAL

Près de 200 représentants des Offices ont participé à la journée professionnelle nationale organisée par l'Union le 3 juillet 2007 sur le conventionnement global. Au cours des échanges, Jean-Pierre Caroff a présenté le point de vue des Offices, en mettant notamment l'accent sur le caractère optionnel de la démarche et en soulignant l'importance du travail inter partenarial (Etat, EPCI, communes) et le rôle des politiques locales de l'habitat (PLH). Il a également mis en avant la nécessité que le dispositif professionnel de l'Union se dote d'un observatoire national des loyers.

Les orientations sur ce thème ont été présentées lors de l'Assemblée générale du 17 septembre 2007. La Fédération insiste en particulier sur l'enjeu du soutien de l'Etat au conventionnement par l'APL, dont le pouvoir solvabilisateur est indissociable des engagements en matière de gestion sociale, de service rendu, et de maîtrise des charges.

Lors de la clôture du Congrès HLM de Lyon, le Ministre du Logement et de la Ville a annoncé la création d'une Charte d'utilité sociale, avec des moyens techniques et financiers apportés par l'Etat pour les organismes qui s'engageraient sur des résultats concrets. Cet objectif est à relier au conventionnement global de patrimoine. Celui-ci constitue, en effet, un contrat de définition et de mise en œuvre du service du logement locatif social, et son lien avec la Charte devra sans doute faire l'objet d'un travail de réflexion au sein de l'Union.

MISE EN PLACE DU STATUT OPH

■ Où trouver les informations ?

→ Dispositif permanent d'information sur internet :

Espace "Statut OPH" (accès par un code professionnel) à partir du site de la Fédération www.offices-habitat.org.

Le site de la Fédération est aussi accessible via la page d'accueil du site de l'Union www.union-habitat.org en cliquant sur "Offices publics de l'habitat".

→ Dispositif ponctuel de questions/réponses :

■ A LA FÉDÉRATION : les questions relatives au statut des Offices doivent être formulées par courrier électronique et adressées à :

• **Dominique Madej**, *Chargé de mission, responsable de l'Espace statut OPH* (d.madej.offices@union-habitat.org)

Les questions sont traitées à la Fédération, avec le concours de :

• **Francine Albert**, *Conseiller juridique* (f.albert.offices@union-habitat.org)

et de :

• régime financier et comptable : **Lucien Courtial**, *Directeur d'études financières* (l.courtial.offices@union-habitat.org)

• droit du travail : **Saleha Drici**, *Juriste droit social* (s.drici.offices@union-habitat.org)

• personnel FPT : **Anne Sarrazin**, *Responsable d'études* (a.sarrazin.offices@union-habitat.org)

■ A L'UNION : le Centre Union Service (01.40.75.78.60), qui assure l'accueil téléphonique des organismes, reçoit également les communications des Offices et adresse les questions aux experts concernés.

■ Actualités

Les dernières informations sur les étapes des décisions nécessaires à l'organisation du statut d'OPH sont disponibles au niveau de la rubrique "Actualités" de l'espace "Statut OPH". Vous trouverez dans cette rubrique des informations sur :

→ La négociation nationale de l'accord sur les classifications des emplois et les rémunérations de base :

- composition des délégations syndicats et employeurs,
- calendrier des prochaines réunions,
- accord de méthode approuvé par la réunion du 3/10/07,
- réunions : conclusions de la réunion du 4/07/07 et du 3/10/07.

→ Les décrets en préparation :

- Plusieurs décrets sont prévus pour compléter et appliquer l'ordonnance. La Fédération a demandé qu'ils soient prêts pour la fin 2007.

→ L'application du régime de L'UNEDIC aux OPH :

- Une note donne les informations disponibles sur l'application de l'assurance-chômage dans les OPH.

■ Projets : Accords d'entreprise dans les OPH

En vue d'accompagner les Offices dans la préparation de l'organisation et de la négociation des accords d'entreprise dans chaque Office, la Fédération envisage d'organiser, à partir du premier trimestre 2008, des réunions avec des Offices sur ce thème.

Ces réunions seront l'occasion de faire connaître l'expérience acquise par la pratique d'une quinzaine d'années d'accords d'entreprise dans les OPAC.

Jean-Pierre Caroff, Président de la CGLLS pour un mandat de 3 ans

Le Conseil d'administration de la CGLLS a reconduit Jean-Pierre Caroff à la présidence de la Caisse pour un nouveau mandat de trois ans, lors de sa réunion du 24 octobre 2007.

Les membres du conseil d'administration de la CGLLS ont été désignés par un arrêté des Ministres des finances, du logement et du budget en date du 22 octobre 2007. Le Président doit être élu par le conseil parmi les représentants de l'Union nationale des Fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (USH). Les autres représentants de l'Union sont : Yves Laffoucrière, membre du Bureau des ESH (SAHLM), et Pierre Quercy, Délégué général de l'USH.

Le Président de la CGLLS préside également le comité des aides et la commission de réorganisation. Il sera suppléé à la présidence du comité des aides par Marie-Dominique de Veyrinas, adjointe au Directeur général de la DGUHC.

REPORT DES ÉLECTIONS FÉDÉRALES EN 2008

Le renouvellement partiel statutaire des instances fédérales qui devait avoir lieu au cours du deuxième semestre 2007, a été reporté d'un an.

Il s'agit ainsi de limiter les effets possibles sur la poursuite de nouveaux mandats fédéraux, de l'incidence des élections municipales et cantonales qui, exceptionnellement, auront lieu en même temps en mars 2008. Cette décision prise par l'Assemblée générale conduit à prolonger d'un an les mandats en cours et à décaler ainsi le renouvellement de tous les mandats fédéraux :

"L'Assemblée générale des Offices publics de l'habitat, sur la demande du Conseil fédéral motivée par les considérations ci-dessus, décide, en application de l'article 6 alinéa 4 des statuts de la Fédération, de prolonger d'un an les mandats fédéraux arrivant à échéance à la fin de l'année 2007. Cette décision entraîne le report dans les mêmes conditions des mandats arrivant à échéance en fin d'année 2009."

L'Assemblée a fait ainsi application du nouvel article 6 des statuts qui permet "sur proposition du Conseil fédéral, motivée par des circonstances particulières" de prolonger jusqu'à un an les mandats fédéraux en cours de l'ensemble des collègues.

DÉBAT AU CONSEIL FÉDÉRAL SUITE AU CONGRES DE LYON

Le débat a été relancé au Conseil fédéral lors de sa réunion du 7 novembre 2007 sur deux sujets mis en évidence au Congrès : la vente des logements locatifs et le droit au maintien en HLM. La Ministre du logement, M^{me} Boutin, a indiqué à Michel Delebarre qu'elle attend pour le 15 décembre des réponses à sa demande d'un accord avec l'Union sur la vente, et à sa proposition d'un bail en locatif social.

Le débat sur la **vente** a montré que les positions des Offices lors des AG de 2006 et 2007 ne s'opposent pas à une discussion avec l'Etat ; mais le Conseil a souligné qu'un texte avec l'Union devrait être compatible avec les positions exprimées par les Offices (v. p. 5-6) pour recueillir l'accord de la Fédération. Celle-ci retient l'intérêt qu'il pourrait y avoir, dans le contexte actuel, à préciser ainsi les conditions et la pratique de la vente, déjà autorisée par la loi, et à définir par là les moyens d'incitation de l'Etat qui souhaite développer l'accès des locataires à la propriété de leur logement.

Sur le **maintien en HLM**, la Fédération rappelle que les locataires doivent bénéficier d'un droit garanti par la loi. Il s'agit, en effet, de ne pas introduire des situations de précarité dans le logement social. Il faut aussi pouvoir mieux assurer les conditions d'une occupation normale des logements et favoriser la mobilité au sein du parc social. La Fédération défend l'idée d'un droit au maintien dans le logement social, dont les modalités doivent être examinées dans le cadre de l'Union.

EN BREF...

- **Observatoire de la production locative sociale** : selon les données qu'ils ont transmises à l'Observatoire, les Offices avaient déclaré fin octobre 45 000 projets en 2007 (soit 47 % des projets HLM), dont 35 000 PLUS, 5 000 PLAI et 5 000 PLS. Ces données incluent les projets avec l'ANRU qui font apparaître à la même date 17 000 nouveaux projets de reconstructions.
- **Projet d'observatoire des emplois et des qualifications pour les Offices** : la commission paritaire pour l'emploi et la formation dans les Offices lance un travail d'étude pour la création d'un observatoire des emplois et des qualifications qui vise à créer un référentiel des emplois et des compétences et à étudier des méthodes de classification des emplois. Ces travaux visent l'évolution des compétences et des formations nécessaires, ainsi que les classifications obligatoires dans tous les OPH.
- **A la Fédération, départ de Jean-Marie Ballet** : après 32 ans de services à l'Union, dont 7 ans à la Fédération, Jean-Marie Ballet, Directeur délégué, fera valoir ses droits à une retraite, assurément bien méritée, à compter du 31 janvier 2008.
- **Etude sur les relations HLM-privé** : le développement de l'offre de logements et l'objectif de mixité sociale de l'habitat conduisent à des volontés de recherche de partenariats possibles entre les opérateurs sociaux et privés. L'étude engagée par la Fédération avec le GRIDAUH (v. Liaison 69), à laquelle participe l'Institut Nexity, vise à analyser les conditions dans lesquelles les organismes d'HLM peuvent, au regard des statuts et des règles d'activité, s'associer à des opérateurs privés pour des programmes comportant des logements sociaux.
- **Une salle Albert Denvers à l'Union** : une nouvelle salle de réunion a été créée à l'Union et a reçu le nom d'Albert Denvers, qui a été Président de l'Union de 1956 à 1985 et, en même temps, Président de la Fédération des Offices de 1955 à 1977.
- **La Fédération publie** : les Actes de la journée nationale du 31 janvier 2007 "Exigence et enjeux d'une réforme" ont été publiés à l'occasion de l'AG de Lyon. Disponible auprès de la Fédération : Catherine Michel - tél. 01.40.75.70.31 e-mail : c.michel.offices@union-habitat.org



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Lyon, 17 septembre 2007

RÉSOLUTIONS adoptées par l'Assemblée générale

RÉSOLUTION 1

Le développement de l'offre de logements avec les Offices

Face aux difficultés d'une grande partie de la population pour se loger, les Offices affirment la volonté de poursuivre leur mobilisation pour répondre aux nécessités d'augmenter la construction de logements sociaux et d'accroître, pour toutes les catégories, l'offre de logements économiquement plus accessibles.

Pour la réalisation du Plan de cohésion sociale : les constructions réalisées par les Offices ont déjà progressé de 50 % dans les objectifs convenus avec l'accord Etat-HLM tandis qu'ils ont aussi largement engagé des projets de rénovation urbaine. Il convient d'actualiser l'accord Etat-Union selon les objectifs du PCS révisés par la loi DALO, pour fixer avec l'Etat et les délégataires les engagements pour les HLM en PLUS et en PLAI, notamment pour développer l'offre à loyer minoré.

Pour la poursuite de la rénovation urbaine, les Offices demandent que l'ANRU améliore réellement les conditions de versement de ses concours financiers, notamment par des délégations de mise en œuvre. Ils souhaitent que le programme de rénovation urbaine soit conforté pour assurer la complète réalisation des projets des 540 quartiers prioritaires et l'examen des nouvelles demandes.

Pour l'accession à la propriété : les Offices adhèrent à la volonté exprimée dans l'Union de favoriser les parcours résidentiels des locataires notamment en développant la construction pour l'accession. En ce qui concerne la vente des logements locatifs, ils confirment les principes qu'ils ont adoptés en 2006 : pas de dispositif fixant des normes de mise en vente ; les décisions de ventes doivent être limitées dans les secteurs où les demandes entraînent des délais de réponse importants, en particulier la vente doit être exclue dans les collectivités soumises à la loi SRU et qui n'ont pas au moins 20% de logements sociaux ; dans tous les cas l'accord des collectivités doit être obligatoire. Les Offices inscrivent leurs décisions de vente dans leur stratégie patrimoniale et les politiques locales de l'habitat.

RÉSOLUTION 2

L'équilibre d'opération et le financement

Les Offices appellent l'attention des pouvoirs publics sur l'impact des dérives des coûts du foncier et de l'immobilier et sur l'érosion du niveau des subventions à la construction sociale, ainsi que sur l'incidence des coûts résultant de normes et de la politique de développement durable, sur les équilibres financiers de la construction sociale et de sa gestion dans la durée. Les conditions du financement des opérations de construction HLM ne peuvent pas être séparées de celles de l'équilibre financier global dont les résultats dépendent d'abord des loyers.

Soucieux de poursuivre l'effort de construction sociale attendu par le pays, les Offices voient avec inquiétude les perspectives de l'évolution du financement de la construction sociale dans les conditions actuelles. C'est pourquoi ils demandent aux pouvoirs publics de mieux conjuguer les moyens du financement fournis par les concours et les financements publics avec l'affectation à l'investissement des résultats de leur gestion à loyer modéré.

Pour assurer des capacités de mobilisation de fonds propres en longues périodes les Offices demandent que les conditions d'un recours maîtrisé à l'endettement soient soutenues par un taux de couverture des risques de 20% et par le financement de la CDC à partir de l'appréciation de l'équilibre global des organismes.

Pour maintenir une gestion à loyer modéré, voire minoré, les Offices demandent que l'Etat rééquilibre les aides à l'investissement social par rapport à celles à l'investissement privé et réexamine la cohérence entre le niveau des loyers maximum et les loyers plafonds de l'APL. Ils défendent le dispositif de financement public sur le Livret A et soutiennent le recours engagé par l'Etat auprès de la Cour de justice européenne contre la décision de la Commission d'ouvrir au marché bancaire la collecte du Livret A, ce qui fragiliserait le dispositif de financement à long terme du locatif social. Ils lui demandent d'agir pour assurer sur le long terme la pérennité des conditions que ce dispositif offre aujourd'hui pour les objectifs du logement social.

RÉSOLUTION 3

L'exercice du droit au logement avec les HLM

Le locatif social contribue par la volonté de la loi à la mise en œuvre du droit au logement et à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ce rôle est directement conditionné par la capacité à développer l'offre locative sociale dans les conditions de prix, de répartition et d'accessibilité que les Offices ont exprimées au cours de leur Assemblée générale. Ils considèrent que le droit à l'accès à un logement social ouvre de manière indissociable le droit au maintien dans un logement social que confirme l'importance des difficultés à se loger.

Le droit au maintien dans le logement est une caractéristique essentielle du logement social qui ne doit pas être mise en cause. Le niveau d'application du SLS ne constitue pas, par nature, une limite d'exclusion du parc social. Une évolution du droit au maintien dans le logement social ne pourrait se faire que dans un cadre garanti par la loi, avec un accompagnement de sa mise en œuvre par les bailleurs sociaux.

La reconnaissance du droit au logement opposable donne à leur rôle de nouvelles dimensions de propositions et d'initiatives. Les Offices entendent inscrire leur action au plus près des situations et des orientations locales, en partenariat avec les associations d'insertion, et en considération des formes les plus adaptées d'accueil et de possibilité de parcours dans le parc social.

RÉSOLUTION 4

Les projets des Offices publics de l'habitat

L'année 2007 a été marquée par l'aboutissement de la demande d'unification des statuts des Offices et la consécration légale de la réforme créant les Offices publics de l'habitat. L'année 2008 sera celle de la mise en place du statut et de l'affirmation, par les Offices et par leur action fédérale, des perspectives qui s'ouvrent pour le renforcement de l'efficacité sociale et professionnelle de leur action dans le cadre des programmes locaux de l'habitat.

Pour la mise en place du nouveau statut, il est indispensable que tous les décrets prévus pour compléter les dispositions légales et permettre leur application, soient publiés sans tarder en 2007. Ils prendront les dispositions nécessaires pour préparer, avec leurs collectivités, la mise en place de la nouvelle gouvernance et concevoir les perspectives qu'elle ouvre pour leur action.

Les Offices s'attacheront à faire connaître au plan local leur nouvelle identité et leur projet, et conçoivent l'intérêt d'organiser, dans le même temps en 2008, une action nationale de communication qu'ils demandent au Conseil fédéral de préparer en les y associant.

Pour le renforcement et l'affirmation de leur rôle, les Offices souhaitent que l'action professionnelle organisée, avec la Fédération, de nouvelles initiatives d'expertise, de conseil, et de relations :

- En développant, auprès des Offices et aux niveaux pertinents (groupes d'Offices, régions, national) des moyens d'évaluation des résultats et d'études prévisionnelles économiques et sociales (coût et montage d'opérations, loyers, besoins de financement).

- En développant les méthodes ou les missions d'appui et de conseil à de nouvelles décisions (accession à la propriété, vente, réorganisation, rénovation urbaine) et leur accompagnement éventuel dans les dispositifs nationaux.

- En organisant sous la responsabilité du Conseil fédéral, des modalités de relation permanente avec les organisations de collectivités territoriales et de communautés, représentatives de leurs collectivités de rattachement.

Ils prennent en compte le travail réalisé par le Conseil fédéral de déontologie depuis plusieurs années, et sa proposition d'ouvrir en 2008, dans le cadre des instances fédérales, une réflexion sur l'appréciation et, au besoin l'évolution, de la Charte de déontologie adoptée en 1998.

COMMUNIQUE DE PRESSE

18 septembre 2007

Suite à l'Assemblée et à l'adoption des résolutions, la Fédération a publié le communiqué suivant concernant la vente des logements locatifs sociaux :

*Pour les Offices d'HLM,
"Une vente massive des logements locatifs sociaux
ne serait pas une bonne réponse
aux besoins des Français"*

"Le logement est un problème majeur pour une grande partie de la population, notamment du fait de l'importance excessive des prix du logement. Les Offices d'HLM estiment qu'on ne peut pas vouloir faire une France de propriétaires en vendant massivement le parc des logements locatifs sociaux.

"Pour la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, qui tenait son Assemblée générale annuelle lundi 17 septembre à Lyon, le logement locatif HLM est aujourd'hui pour beaucoup de ménages la seule réponse possible à leur besoin de logement dans de bonnes conditions. Il contribue à la mise en œuvre du droit au logement et à la mixité sociale des villes et des quartiers.

"Comment imaginer obliger les organismes d'HLM à vendre plusieurs dizaines de milliers de logements chaque année à leurs locataires qui auraient alors à supporter à la fois les charges du remboursement de leur appartement et celles de la copropriété, qui risquent d'être excessives pour beaucoup ? Il pourrait en résulter pour ces familles de nouvelles difficultés d'endettement et d'entretien des immeubles, et au total une dégradation de leurs conditions de vie et de leur patrimoine.

"Recevant Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, le Président de la Fédération Jean-Pierre Caroff lui a affirmé que la "position de réserve des Offices sur le développement des ventes de logements aux locataires HLM n'est pas, pour eux, un refus de travailler dans ce sens avec les pouvoirs publics." Il faut avant tout "s'assurer d'apporter, dans de bonnes conditions, des réponses adaptées aux attentes des habitants". Les HLM doivent veiller à ce que le parcours résidentiel des locataires vers l'accession à la propriété se fasse dans des conditions qui garantissent la qualité de leur habitat.

"Pour la Fédération nationale des Offices, il faut traiter globalement les problèmes liés à l'inquiétude du plus grand nombre des Français : les HLM construisent les logements locatifs sociaux prévus par les programmes nationaux (PCS et PNRU) ; ils construisent aussi pour l'accession à la propriété, et vendent chaque année environ 5 000 logements locatifs.

"Les Offices, qui sont rattachés aux collectivités locales, insistent sur le fait que les logements HLM sont situés sur des territoires qui relèvent désormais des politiques locales de l'habitat. Une démarche de vente des logements locatifs sociaux doit aussi se concevoir avec leur accord."