

Dans les échanges avec les pouvoirs publics

L'Assemblée générale de juin dernier a préparé les conditions dans lesquelles la Fédération va aborder le second semestre 2009 et soutenir, dans l'Union, les propositions des Offices au regard des enjeux de la politique du logement et du rôle des HLM.

Dès juillet, la rencontre du Président de l'Union et des Présidents des Fédérations avec le Secrétaire d'Etat au Logement, qui sera l'invité du Congrès de Toulouse, va permettre de lui présenter les engagements exprimés par les Offices à Tours. Cette rencontre commune renoue avec la tradition de notre Mouvement, confédéral dans sa nature et dans ses positions.

La Fédération mettra l'accent sur la nécessité d'une politique forte du logement social. Elle n'ignore pas que ceux qui annoncent aujourd'hui les signes rassurants d'une reprise immobilière appelaient, il y a peu, l'Etat et les HLM à la rescousse de leurs projets. Le logement social, qui n'est pas un simple outil de conjoncture, doit compter en permanence sur des acteurs solides et déterminés comme il doit compter sur des politiques publiques dotées de moyens consistants et durables.

Le Congrès de Toulouse se tiendra alors que se prépare le Budget pour 2010 et tandis que l'Etat demande aux organismes de s'engager dans les CUS et de prolonger l'effort de construction et de rénovation tout en menant le programme de maîtrise des consommations énergétiques. En regard de leur volonté de maîtrise des coûts et de qualité du logement social, pour la mise en œuvre des nouvelles conventions avec l'Etat et les collectivités locales et des perspectives d'action pour le développement durable et le dialogue avec les habitants, les Offices demandent de nouvelles orientations de la politique de l'Etat, pour une programmation pluriannuelle des aides aux opérations, pour un nouveau soutien à la rénovation des logements, pour une généralisation des nouvelles conditions des prêts sur le Livret A.

En faisant campagne pour dire que personne mieux que les HLM ne garantit à notre société un habitat de qualité à prix modéré, les Offices ont porté devant l'opinion le message du Mouvement. Ils exprimeront au sein de l'Union les nécessités d'aujourd'hui dans les échanges avec les pouvoirs publics.

Jean-Pierre Caroff

UNE ANNÉE POUR LES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

La Fédération va organiser, d'octobre 2009 à octobre 2010, une action nationale d'information-formation des administrateurs des Offices, pour accompagner les membres des conseils d'administration dans la mise en place du statut d'OPH. Cette action, qui a été présentée à l'Assemblée générale de Tours, comporte l'organisation d'une demi-journée en région animée par la Fédération et l'offre de deux journées de formation, l'une avec l'AFPOLS, l'organisme de formation du Mouvement HLM, l'autre avec l'Institut Français des Administrateurs (IFA). Ces différentes séances sont coordonnées entre elles et visent à aborder de façon complète l'exercice des responsabilités d'administrateur dans un organisme public de logement social :

■ **les séminaires de la Fédération**, qui se déroulent sur une demi-journée pour tenir compte de la disponibilité des membres des conseils, sont consacrés aux objectifs et aux caractéristiques de la réforme des Offices en la replaçant dans l'évolution historique des Offices et leur place dans le Mouvement HLM ;

■ **les journées de formation de l'AFPOLS** (à Paris ou en région) sont destinées à approfondir les principaux aspects de l'activité HLM : gestion de l'offre, du service, gestion financière, montage d'opérations... ;

■ **les journées proposées par l'IFA** (à Paris ou en région) seront notamment consacrées aux responsabilités d'administrateur d'une société ou d'un établissement public et à la responsabilité sociale d'entreprise (RSE) avec le développement durable.

(suite page 4)

**Congrès HLM
à Toulouse**
du 15 au 17 septembre 2009 inclus

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 et 4 juin 2009

Tours

RÉSOLUTIONS adoptées par l'Assemblée générale

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'utilité 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 développement durable et la qualité

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 prêts de la Caisse des dépôts

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 nécessité 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.

Déclaration du Conseil fédéral

sur le projet de décret relatif au contrat des directeurs généraux des Offices publics de l'habitat

Le Conseil fédéral a adopté, le 2 juin 2009, la déclaration suivante qui a été présentée en Assemblée générale et transmise au Ministre du Logement :

« 1. La Fédération des Offices considère que l'efficacité de la réforme dépend des conditions d'exercice des responsabilités des instances et autorités dirigeantes des Offices. Les textes sur le contrat des directeurs généraux en sont indissociables.

Le statut des Offices dispose que le directeur général bénéficie d'un contrat à durée indéterminée. Le contrôle de l'Etat sur la légalité de la décision, désormais souveraine, du conseil d'administration d'un Office de nommer le directeur général qui ne rend compte qu'à lui seul, ne justifie pas que les conditions de l'encadrement réglementaire du contrat privent un Office de sa liberté contractuelle.

2. La qualité d'agent public du directeur général d'un EPIC n'est pas assimilable à la qualité d'agent de la fonction publique. Les compétences requises pour le poste de directeur général d'un Office ne sont pas établies et appréciées dans les mêmes conditions que pour le recrutement dans un corps ou un cadre d'emplois de la fonction publique. Les caractéristiques de la mission qui lui est confiée et les responsabilités qui lui incombent pour l'assumer sont différentes de celles des directeurs généraux des services territoriaux et des titulaires des administrations de l'Etat.

3. La loi a habilité le décret à préciser les "principales caractéristiques" du contrat du directeur général, elle n'a pas confié au règlement la compétence pour fixer l'ensemble des termes du contrat.

La Fédération considère que "les principales caractéristiques du contrat" sont celles qui doivent être d'application générale, notamment dans les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération. Ces conditions sont appréciées distinctement. Le décret peut établir des limites d'appréciation, mais ne peut pas introduire de discrimination entre les directeurs généraux quant aux éléments constitutifs des conditions de la fonction et des conditions de la rémunération.

4. Dans les cas où les directeurs généraux étaient en fonction dans leur Office avant la réforme du statut, le maintien des conditions de leur contrat antérieures au 1^{er} février 2007 doit être garanti. Il doit en être de même pour les conditions des positions statutaires des fonctionnaires qui seront en détachement.

5. La loi circonscrit l'effet du décret aux seules dispositions qu'il fixe en vertu de cette habilitation. Les termes du contrat doivent donc pouvoir être fixés librement dans les domaines non expressément visés par le décret, sous contrôle de leur légalité.

6. Le Conseil fédéral a appelé, depuis sa délibération du 10 mai 2006, l'attention du Ministre du Logement sur le contrat des directeurs généraux. Il a approuvé les propositions du Bureau fédéral qui n'ont pas été retenues par l'Etat. Il considère que les discussions entre administrations n'ont pas traduit les ambitions et les objectifs sur lesquels la Fédération a fait confiance aux Ministres et exprime, en l'état actuel du texte et de son appréciation, son désaccord avec le projet de décret transmis au Conseil d'Etat.

En conséquence il demande une nouvelle concertation et un nouvel arbitrage politique en vue de replacer le projet de décret dans les enjeux de l'avenir du secteur public du logement social et de la mission de service public des Offices. »

UNE ANNÉE POUR LES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

(suite de la page 1)

Cette démarche d'action professionnelle s'inscrit dans la continuité du travail fédéral pour la formation des administrateurs. Elle prend toutefois une dimension particulière avec la mise en place du nouveau statut et les évolutions importantes qui concernent les Offices et le Mouvement HLM en général : développement des politiques locales, politique du développement durable, préparation des futures conventions d'utilité sociale (CUS)... Les conseils d'administration ont fait l'objet d'un profond renouvellement à la suite des élections locales de 2008 et de la recomposition des conseils liée au nouveau statut. En 2007-2008, la Fédération avait organisé des séminaires d'information en direction des directeurs généraux et des responsables des ressources humaines des Offices. Cette initiative en direction des administrateurs vient compléter cette démarche d'information des Offices. L'ensemble des textes d'application de la réforme devrait avoir été publié avant la fin de l'année.

Au total cette action fédérale vise à mieux sensibiliser les administrateurs au contexte du travail des Offices et à l'action professionnelle du Mouvement HLM. Dans la suite de cette démarche, le Conseil fédéral souhaite que les administrateurs puissent participer plus nombreux aux Assemblées générales de la Fédération et aux Congrès de l'Union.

■ **Livret de l'administrateur** - La Fédération prépare l'édition d'un Livret de l'administrateur d'Office public de l'habitat pour le mois d'octobre 2009. Ce document vise à être un outil pratique de référence en fournissant des repères utiles pour l'exercice des responsabilités des administrateurs et pour la connaissance du secteur du logement social.

■ **Inscription** - Les informations sur les dates de réunion et les calendriers des séminaires seront adressées à chaque président d'Office pour diffusion interne et inscription par les soins de l'Office. Une participation forfaitaire aux frais de réunion sera demandée pour les réunions avec la Fédération. Les journées de l'AF-POLS et de l'IFA feront l'objet d'une tarification individuelle qui sera précisée ultérieurement.

Application en 2010 de la mutualisation financière entre les organismes d'HLM

La loi de finances rectificative pour 2009 du 20 avril prévoit, dans son article 25, la mise en place à partir de 2010, d'un prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM et des SEM qui investissent peu. Il sera perçu par la CGLLS afin d'attribuer des concours financiers aux organismes HLM et aux SEM pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux.

Il s'appliquera aux organismes dont la moyenne des investissements sur deux exercices est inférieure à 50% du potentiel financier moyen de ces mêmes exercices. Pour 2010, le calcul est réalisé en prenant la situation la plus favorable à l'organisme entre la moyenne des exercices 2008 et 2009 ou uniquement 2009. Les organismes en plan CGLLS sont exclus de la mesure. Le taux du prélèvement sur le potentiel financier varie linéairement de 25% (si l'organisme n'a réalisé aucun investissement) à 0% (s'il a réalisé des investissements s'élevant au moins à 50% de son potentiel financier).

Le potentiel financier pris en compte, proche de celui du DIS, sera analysé au 31 décembre et non à terminaison. Il est à noter que les subventions comptabilisées mais non encaissées en sont exclues. Quant aux investissements, ils sont issus de l'annexe comptable V (tableau 4, colonne 3).

Dans ces conditions, les Offices doivent être très attentifs aux réponses qu'ils portent dans leurs annexes comptables et veiller à bien ajuster les recettes d'investissement comptabilisées (en particulier les emprunts), aux dépenses correspondantes.

(voir complément d'informations dans l'Espace "Statut OPH"
du site de la Fédération www.offices-habitat.org)

La Prévoyance dans les OPH

le 2 octobre 2009 - Paris

Le groupe de travail fédéral sur la Prévoyance a proposé d'organiser, vendredi 2 octobre 2009 à Paris, une réunion d'information pour tous les responsables d'OPH qui préparent un contrat de prévoyance (décès, invalidité, incapacité) pour les salariés relevant du droit du travail (informations en ligne sur www.offices-habitat.org dans l'Espace "Statut OPH").

MISE EN PLACE DU STATUT OPH

Les infos en ligne sur l'Espace "Statut OPH" :

Accès par le site de la Fédération www.offices-habitat.org

■ **Décrets à paraître :**

- **Décret relatif au contrat des directeurs généraux des OPH :** la loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu la parution de ce texte pour le 1^{er} juillet 2009. A cette date la Fédération était sans nouvelle de la situation du projet examiné par le Conseil d'Etat le 23 juin.

- **Décret de mise en conformité du décret de 1993 :** la loi a également prévu que le décret du 17 juin 1993 relatif au personnel des ex-OPAC serait mis en conformité avec l'ordonnance "au plus tard le 1^{er} octobre 2009". La préparation du texte est en cours à la DHUP après une concertation avec la Fédération et les syndicats.