

ASSEMBLEE GENERALE 2018 DE GRENOBLE

RESOLUTION

Un choc systémique qui réinterroge notre modèle français

- **Un choc financier :**

Les offices ont porté plusieurs propositions pour améliorer leurs conditions d'exercice dans tous les territoires au bénéfice des habitants les plus modestes : aides à la démolition, révision du règlement financier de l'ANRU, maintien de l'abattement de TFPB en QPV... Et ce malgré un contexte national défavorable en matière de subventions.

Mais la RLS vient fracasser ces efforts au détriment des territoires et notamment des plus fragiles d'entre eux : les quartiers populaires des métropoles, de nombreuses villes moyennes, certains territoires ruraux et bien sûr toutes les zones qui ont connu une forte désindustrialisation. Les offices sont les plus présents -et de loin- dans ces territoires mais ils sont aussi les plus fragilisés par le retrait de l'Etat du financement du logement social, retrait qui s'est accéléré avec la mise en place du FNAP (qui devait être abondé à parité par l'Etat et qui ne l'a été qu'à moins de 10%), et les plus menacés par la mise en place de la RLS puisqu'ils logent bien plus de locataires paupérisés dans des logements bien moins chers que les autres organismes de logement social. Les chiffres tirés de la première enquête sur les conséquences de la RLS sont limpides : près des deux tiers des offices vont réduire la voilure dès 2018. 61% vont diminuer leur budget d'entretien courant en moyenne de 6% et la moitié leurs investissements (neufs et réhabilitation) d'un tiers.

C'est pourquoi les OPH continueront à dénoncer la baisse des APL compensée par la RLS car c'est un combat juste : pour les locataires les plus modestes et pour le maintien de l'activité d'un secteur -celui du bâtiment au sens large-. Nous serons force de proposition pour trouver un nouvel équilibre plus favorable aux investissements et donc aux locataires, il passe par la non reconduction de la RLS dans la prochaine loi de finances.

- **Un choc institutionnel :**

L'obligation de regroupement des organismes de logement social a été décrétée sans concertation avec les collectivités locales qui pourtant contribuent souvent au financement des investissements des bailleurs et garantissent leurs emprunts. La fédération demande donc que les seuils soient adaptés aux spécificités des territoires.

Les associations d'élus se sont mobilisées lors de la conférence de consensus au Sénat. Toutes s'interrogeaient sur la place qu'entendait leur laisser le gouvernement dans la loi ELAN et plus largement sur le rôle des élus dans les politiques du logement.

La Fédération a porté un projet ambitieux de regroupement des organismes de logement social, la société de coordination, qui respecte le rôle des collectivités locales, la place des élus et des habitants : il s'agit d'un regroupement horizontal qui doit permettre une plus grande efficacité collective en permettant aux OLS de couvrir toutes les compétences autorisées par la loi, tout en garantissant l'intégrité de ses membres. Cette nouvelle forme, la seule accessible aux offices, préservera les intérêts financiers des locataires et des collectivités : contrairement à d'autres formes de groupe, les investissements réalisés par les membres seront bien dédiés à leur territoire.

Ce projet a été repris par les Pouvoirs publics qui l'ont cependant « verticalisé ». La Fédération a demandé par voie d'amendement : qu'il n'y ait pas de PSP de groupe (adopté), qu'un OLS ne puisse pas adhérer à plusieurs groupes quelle que soit la nature du groupe (rejeté) et que la solidarité financière à l'intérieur des Sociétés de coordination tienne compte du rôle de la CGLLS (en partie modifié). Elle portera à nouveau des propositions au Sénat sur les deux derniers amendements.

- Un nouveau modèle ?

La financiarisation du secteur semble inéluctable si l'on en croit certains. La vente devient le principal vecteur de fonds propres pour les organismes très impactés par la RLS. Ensuite, les ambitions affichées par le gouvernement (doublement des ventes voire leur quadruplement !) sont irréalistes à moyen terme et il faudra donc alors passer de la simple vente aux personnes physiques à la vente en bloc (ELAN prévoit déjà la vente en bloc des PLS après 15 ans) pour continuer à investir dans le patrimoine et son développement. Il pourrait s'agir alors de favoriser la valorisation du patrimoine auprès d'acteurs privés et donc d'en déposséder les organismes de logement social... En omettant leur rôle social et leur apport économique aux territoires.

La Fédération ne s'oppose pas à la vente HLM aux locataires que les $\frac{3}{4}$ des offices pratiquent. Elle considère qu'elle est un levier utile au maintien d'un niveau d'investissements élevé et participe au parcours résidentiel des locataires, mais qu'elle peut contribuer à élargir les fractures territoriales tant la valeur du patrimoine varie d'une ville à l'autre et qu'elle pose la question, dans les zones très tendues, de la spéculation.

Un modèle basé sur la valorisation du patrimoine, lui retirant ainsi son caractère de biens de la Nation, ne peut que contribuer à creuser toutes les inégalités : dans l'accès au logement, l'accès aux services, entre les territoires etc... C'est ce qu'ont fait des pays européens qui ont largement financiarisé leur secteur HLM. Certains le regrettent et font machine arrière.

Les offices pensent qu'il faut préserver les fondamentaux du logement social français : en bref, l'équilibre entre un modèle de financement par l'épargne populaire à partir de prêts longs et bonifiés pour les investissements, d'aides à la pierre pour des loyers bas (par une fiscalité adaptée et des subventions) et un modèle de solidarité nationale au travers des APL.

Cet équilibre a déjà beaucoup évolué mais pas au point de rompre. Il ne faudrait pas que la recherche d'économies budgétaires le condamne.

- Les offices s'engagent :

Les offices s'adaptent aux évolutions. Ils veulent pouvoir s'inscrire toujours mieux dans les politiques locales de l'habitat et les grands enjeux nationaux tels l'accès des plus fragiles au logement, aux enjeux environnementaux... A condition de leur en laisser la possibilité financière...

Les offices s'engagent... tous les jours auprès de leurs locataires. Leur travail de proximité est salué par les collectivités locales et les locataires.

Ils s'engagent, et la Fédération avec, à travailler dans les prochains mois à des sujets vitaux pour leur avenir et leur efficacité sociale :

- **Sur la recherche d'optimisation de leurs moyens financiers et de leur efficacité sociale en étudiant toutes les voies de diversification possibles (aménagement, logements intermédiaires, accession sociale, intervention dans les centres anciens, optimisation foncière...) ou qui vont l'être via la loi ELAN (nouveaux services, prestations pour le compte de tiers...),**
- **A lancer rapidement les projets de renouvellement urbain à hauteur des moyens disponibles,**
- **A poursuivre le développement d'initiatives citoyennes (qui seront valorisées par la Fédération) notamment dans les QPV,**
- **A mener une réflexion sur les loyers et les charges afin d'améliorer le pouvoir d'achat des habitants sans obérer les capacités d'entretien du parc et d'investissement soit le contraire d'un loyer fonction des revenus,**

Tout cela, dans un contexte politique et économique qu'ils veulent plus constructif.