par le marché. Ces objectifs sont au cœur de la stratégie patrimoniale d'Action logement ou de la SNI.

Fillon : servir la finance et asservir le locataire

Servir la finance

Les « 7 propositions pour une politique du logement plus juste et plus efficace » de F. Fillon sont un plaidoyer de soutien à la finance : libérer le foncier avec un plan opérationnel de libération du foncier public et privé et la création de « nouveaux fonciers » pour le logement (transformation de bureaux en logements, surélévation, requalification de friche…), vente de terrains constructibles favorisés avec une fiscalité adaptée en zone tendue, mainmise du marché sur le foncier public, baisse de la fiscalité sur le logement, réduction des délais d'exonération des taxes sur les plus-values, suppression des droits de mutation, le Prêt à taux zéro (PTZ) réservé à l'accession, favoriser le crédit hypothécaire et les cautions bancaires, supprimer l'ISF, favoriser la vente aux locataires source de plus-values élevées, sont autant de mesures visant à favoriser l'attraction des capitaux et leur rentabilité maximum.

Asservir le locataire

Avec des mesures régressives et répressives contre les locataires : baisse des plafonds de revenu ouvrant le droit au logement social, contrat de six ans pour les nouveaux locataires pour instaurer l'instabilité, suppression de l'encadrement des loyers, liberté contractuelle bailleur/locataires, la libéralisation des prix des loyers dans les zones tendues, favoriser l'offre de logements intermédiaires,

Par l'affaiblissement des organismes publics du logement social : révision de la loi SRU, arrêt des aides à la construction de logements sociaux au-delà du seuil de 30 à 40 % de logements sociaux dans une commune.

Face à une telle révolution réactionnaire largement facilitée par les mesures sociales-libérales de la politique actuelle, le besoin de propositions novatrices est urgent. Cela concerne non seulement une forte ambition de constructions de 200 000 logements sociaux comme le proposent J.-L. Mélenchon et le PCF. Mais aussi, comme le souligne ce dernier, sur la mobilisation des moyens financiers permettant la réalisation de tels objectifs, les moyens institutionnels et juridiques pour permettre aux acteurs de logement social et aux élus de reprendre la main, ainsi qu'une mobilisation et la lutte des locataires, des élus, des militants syndicalistes et politiques permettant de relever un tel défi.

Conclusion

Le logement social est à un carrefour. Au-delà de l'exigence de nouveaux financements et du besoin de consolider les organismes publics en danger, de donner bien plus de pouvoirs et de moyens d'intervention aux locataires, son avenir va exiger de répondre à nombre de défis :

1. L'exigence de sécurisation de l'emploi et de la formation qui développe emploi et salaire pour donner aux locataires les moyens de régler leur loyer, pour traiter la montée des salariés au chômage, précaires dans la population des HLM.

2. Le vieillissement de la population des HLM et le risque de leur relégation dans des zones « moins tendues ».

3. La métropolisation pilotée par le marché qui aggrave toutes les inégalités et le processus aboutissant à une France à deux vitesses.

Le logement social en danger !

Interview de Alain Cacheux, président des Offices publics de l'habitat

EcoPo : Tenant leur identité de leur ancrage territorial avec leur rattachement à une collectivité ou un groupement de collectivités locales, les Offices publics de l'habitat restent-il un modèle capable de résister à la métropolisation et à la mondialisation ?

S'agissant de résister à la mondialisation, oui, dans la mesure où le logement n'est pas exportable, il est moins exposé par la mondialisation même si les circuits peuvent être concernés par cette mondialisation.

S'agissant de la métropolisation, nous sommes conduits à nous adapter au processus de métropolisation. La loi Alur fait désormais obligation aux offices municipaux de se rattacher aux établissements publics territoriaux (EPT) dès lors que cette instance a la compétence logement. Pour nous, c'est une façon de s'adapter à la métropolisation mais, en revanche, nous avions découragé le ministère à la fin de l'année 2012 qui voulait qu'au-delà de ce rattachement il y ait un regroupement des organismes rattachés à la même intercommunalité.

Pour autant, sur le principe du rattachement à l'intercommunalité nous étions plutôt d'accord. Nous pensons effectivement qu'il est plus cohérent à partir du moment où l'intercommunalité qui à la compétence habitat, élabore le plan local d'habitat, que les offices qui sont l'outil de la politique locale de l'habitat soient rattachés à l'EPT. En province cela se passe sans trop de difficultés sauf quand il y a la ville centre qui est en opposition politique avec l'agglomération. Sauf ce cas particulier, dans l'immense majorité des cas en province cela se passe bien.

Mais en Ile-de-France les choses sont plus complexes pour deux raisons :

Beaucoup d'offices municipaux très ancrés sur le territoire communal, sont des offices de taille variable, souvent petits, ayant au moins 85 % de leur patrimoine dans la commune de rattachement parfois même un peu plus.

L'intercommunalité en Île-de-France est beaucoup moins développée que sur le reste du territoire national.

Face à ces difficultés, la Fédération, dans le cadre du débat national et des relations de la fédération avec le ministère, a plaidé de deux façons. D'abord, on a souhaité que les offices soient rattachés aux établissements territoriaux (EPT) même si nous savons bien qu'il y a une difficulté par rapport à la loi Alur. La loi dit que les offices municipaux doivent être rattachés aux intercommunalités qui ont la compétence habitat. En Île-de-France, la compétence habitat est attribuée à la Métropole du grand Paris. On passe d'un rattachement d'une dizaine de milliers d'habitants à un rattachement à une structure qui en représente près de 7 millions. Nous avons demandé un rattachement aux EPT, mais ces derniers n'ont pas la compétence logement. C'est la raison pour laquelle nous avons demandé et obtenu le rattachement des offices auprès des établissements publics territoriaux même avec ceux qui n'ont pas la compétence habitat.

Le deuxième amendement que nous avons fait valoir : la commune d'origine doit fournir plus de 50 % des personnes candidates (élus et personnalités qualifiées) au conseil d'administration de ces offices, mêmes s'ils sont rattachés aux EPT. Ce qui était pour nous une façon de se rattacher à la commune historique.

Pour contourner la loi Alur, certaines villes ont rattaché le patrimoine de leur office à leur SEM ou bien vendu à des ESH tandis que quelques offices évoquent aussi la possibilité de se transformer en coopérative.

La loi Alur oblige à un rattachement à un EPT. L'obligation qui est faite aux offices de se rattacher aux intercommunalités n'est pas exigée pour les SEM. C'est une faiblesse de la loi, sans doute le résultat d'un *lobying* auprès du Parlement. Il faut qu'il y ait une compétence habitat totalement transférée. Or les communes continuent de participer soit en apportant des garanties d'emprunt soit en fournissant des terrains moins chers.

EcoPo : Que répondez -vous à ceux qui prétendent que le marché est plus efficace pour relever le défi du logement ?

Évidemment le marché n'est pas plus efficace. Parce que le marché s'adresse à une clientèle solvable et parce que le secteur privé n'est pas présent partout. Ainsi le marché est absent ou présent de façon très marginale et cherche souvent à revendre son patrimoine dans les secteurs que l'on appelle détendus. Heureusement qu'il y a les offices dans ce secteur détendu ! Avec ses 88 offices départementaux notre couverture territoriale est quasi totale.

EcoPo : Avec les transformations institutionnelles (obligation de rattachement d'un office public communal à la communauté de communes ou d'agglomération, incitant à sa cession à un ESH ou la création d'une SEM) et les modifications des conditions de financement du logement social (baisse des dotations publiques), l'équilibre entre les deux branches essentielles du logement social (ESH et offices) semble menacé. Selon vous, comment peut-on échapper à cette « prise de contrôle » ?

Cela fait un certain nombre d'années où, en termes de constructions neuves, les ESH représentent 60 % contre 40 % pour les offices. Mais s'agissant de la réhabilitation notamment thermique, et pas seulement, les offices sont en tête. Cela reflète aussi le fait que nous avons un patrimoine plus ancien. Au niveau national, pendant des décennies, le patrimoine des offices était supérieur aux ESH. Les choses se rééquilibrent avec le rythme de construction qui est supérieur. Mais on reste dans un équilibre relatif. Les ESH ont un parc très légèrement supérieur au nôtre de quelques logements. Nous gérons 2 400 000 logements.

EcoPo : La constitution de grands groupes privés détenant des positions dominantes dans tout le logement social est-elle inévitable ?

Ce que je constate, c'est que de grands groupes se constituent et que cette tendance est accentuée avec la réforme d'Action logement (ex. 1 % logement). Même si on avait déjà eu un précédent avec la tentative de procéder à un grand groupe d'ESH du mouvement des Caisses d'épargne cette tendance est préoccupante.

EcoPo : Dans le secteur des offices publics lui-même, ne craignez-vous pas à terme une fusion des OPH pour ne laisser subsister que quelques gros OPH au sein de chaque intercommunalité ou EPT ?

Sur ce point, je n'ai pas de crainte. Notre gros problème, c'est de répondre aux besoins des territoires. Il faut se regrouper là où c'est nécessaire. Nous avons un certain nombre de départements avec un marché détendu, voire même très détendu, où il subsiste 3 ou 4 offices de taille moyenne qui ne se justifient pas. Confrontés à des montages d'opérations de plus en plus complexes, ces organismes ne disposent pas de moyens humains pour pouvoir monter ces opérations. Si depuis 20 ans on parle de la réorganisation du tissu des organismes, ce qui est la façon pudique de dire qu'il faut se regrouper, je trouve que dans un certain nombre de cas il est nécessaire de se regrouper. Cela ne veut pas dire forcément fusion, mais mise en commun de moyens pour la maîtrise d'ouvrage et pour le montage d'opérations. Dans ces cas-là c'est indispensable. La crainte de ne garder que quelques grosses OPH ne me semble pas justifiée.

D'autant plus qu'il n'y a pas de taille optimale pour atteindre la fameuse économie d'échelle dont on nous parle en permanence. Par contre, pour monter des opérations de plus en plus complexes, on a besoin d'une certaine taille, sinon la dépense de personnel devient insupportable. Il faut que l'on ait quelques travaux en commun pouvant aller jusqu'au regroupement.