

Note cadrage pour
Mandibon

HLM

Pièce 4

14, RUE LORD BYRON 75384 PARIS CEDEX 08 • TÉL. 01 40 75 78 00 • TÉLÉCOPIE 01 40 75 79 94

LE DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL

Le 17 septembre 1997
Marque : baisse de la quitance de l'existant → ~~de~~ débet charge
• baisse du loyer en neuf et réhab → 40 000 "accumbels"
• relance ction

NOTE

pour

Monsieur QUILLIOT

Objet : Rendez-vous avec le Secrétaire d'Etat chargé du Logement

L'objet général de ce rendez-vous est de vérifier que nous aurons une matière suffisamment consistante pour réussir la convention de Clermont-Ferrand.

Je vous propose de faire avec M. Besson le point sur les quatre sujets qui devraient être à l'ordre du jour de cette convention :

1° - Budget 98

Ce point sera, à la convention, soit simplement une information générale sur le budget (qui devrait ne pas être mauvais), soit, en outre, une discussion sur les contreparties sur lesquelles nous pourrions nous engager si la lettre que vous avez adressée au ministre du budget avec copie à M. Besson a des suites (TVA sur réhabilitation et entretien grosses réparations).

Dans le deuxième cas, il faudrait bien entendu que l'on entame immédiatement le travail avec le ministère pour mettre au point ces contreparties.

2° - Attributions

La loi contre les exclusions sociales est décalée dans le temps. Elle ne viendra vraisemblablement qu'en 98 devant le Parlement.

La DHC nous a proposé la signature d'un accord Etat-Union dès maintenant qui anticiperait sur la loi et permettrait le démarrage d'une phase expérimentale.

Le travail réalisé ces derniers mois est tel que nous pouvons aboutir à un tel accord avant la fin septembre vraisemblablement, à la condition qu'on reste à un certain degré de généralités (celui du projet de texte de loi précédant et celui du projet d'accord cadre).

Il faudrait vérifier que le directeur de la DHC est d'accord sur ce pronostic et, dans l'affirmation, avoir l'accord du Ministre pour le faire.

3° - ^{ve}Emploi des jeunes

Les discussions avec le cabinet de Mme Aubry se poursuivent favorablement. La motivation au sein du monde HLM paraît bien meilleure que lors des lois de même nature précédentes.

Ceci tient au fait que les organismes voient dans cette action, non pas un coup auquel il faut participer pour ne pas se faire mal voir, mais un véritable instrument permettant de réaliser deux transformations structurelles dont les organismes ont besoin : déplacer la force de travail depuis les bureaux vers le terrain et rajeunir la pyramide des âges.

Le ministère des affaires sociales souhaite que nous aboutissions à un accord national Etat-Union dans ce domaine également (lettre de Mme Aubry). Il pourrait être signé début novembre.

Il pourrait comprendre deux parties :

- l'embauche au titre de la loi Aubry d'un certain nombre de personnes pour une période de 5 ans.
- la définition d'un plan d'action commun pour qu'à l'issue de la période des 5 ans, ces emplois puissent être pérennisés et les transformations structurelles souhaitées par les organismes réalisées.

Ceci suppose pendant ces 5 années de réussir une négociation sur la réduction du temps de travail, de réaliser une action de maîtrise des charges, et de ^{définir} ~~définir les moyens d'une~~ (légère) augmentation de productivité. Ces trois facteurs sont en effet les trois contreparties qui permettraient, au-delà des 5 années loi Aubry, d'équilibrer les comptes des organismes malgré l'accroissement d'effectifs en résultant.

4° - Nouveau conventionnement-cadre

Le comité financement est arrivé à un projet d'accord Etat-Union définissant le nouveau conventionnement.

Cette note, avec l'accord de tout le monde au sein du comité financement, a été envoyée mardi à la Direction de l'Habitat et de la Construction.

Il est bien entendu hors de question de la discuter cet après-midi dans le détail avec le Ministre. Il serait néanmoins intéressant de connaître ses premières réactions, celles de la DHC me paraissant assez favorables.

Bien-entendu ^{Denissant. Fernand} la présentation d'un tel projet d'accord à la convention, s'il peut ne pas être très différent de ce que nous proposons, serait à lui seul le clou du spectacle !

G. MERCADAL

Note

Calvet
CE

- Rappel

À la suite de la réunion chez le directeur de cabinet nous devons travailler cet été avec la DHC sur seulement trois sujets : attributions, conventionnement, caisse de garantie. En fait nous n'avons traité que les deux premiers, mais je pense sérieusement, et sans chercher d'interférence avec le cabinet comme cela avait été convenu.

De notre coté les documents ont été mis au point après plusieurs allers et retours avec le comité financement.

Il me serait maintenant difficile d'expliquer aux HLM que ceci n'était qu'une mise en jambes, et que je n'avais pas compris les véritables objectifs du ministère!

Pour autant nous avons perçu à travers ses déclarations publiques et ce qu'il a dit à certains interlocuteurs HLM (Massu, Badet-Carraz, Berké, Dumont) que le ministre avait des questions et des intentions qui dépassaient le cadre des discussions en cours.

Il me semble qu'il faut maintenant, à la fois sauver le travail réalisé cet été et répondre aux attentes du ministre. Ceci peut se faire à mon avis d'abord en finalisant le travail effectué, ensuite en y ajoutant dans le calendrier de Clermont-Ferrand les sujets qui découlent de la loi de finances et de la loi emplois jeunes, et enfin en se donnant un calendrier nouveau pour traiter le thème CGLS, qui peut recouper à mon sens les propos du ministre sur la solidarité entre HLM.

- Les questions et intentions du ministre, telles que je les perçois.

- * Construction :

« 300.000 logements ».

Baisse des loyers PLA neuf

Rapport défavorisés : PLA.I. vrai 10.000/an, PLA accessibles 30.000/an

Reconstruction démolition : 5.000/an

PLA-TS : sortir de la rigidité

(En d'autres termes : relance de la construction, loyers de sortie des PLA neufs, rigidité du PLA social, intermédiaire privé, reconstruction démolition de cinq mille logement par an, distinguer les vrais besoins sociaux et l'accessibilité pour raisons économiques).

Intermédiaire privé en contrepartie avantage Périssol (alors que intermédiaire HLM peu utilisable actuellement : cela engendre la crainte que les HLM soient éjectés de fait de ce créneau)

- * Parc existant.

Baisse des loyers : PLA au loyer maximum, maintien d'un volume de logements à bas loyers

Rendre le TS déplaçable

Charges

Réforme du surloyer : sémantique, barème unique, optimiser occupation

- * Solidarité entre les HLM.

Trésorerie

DSU HLM,

Affectation de la taxe

- * Contre partie à la mesure TVA.

- Les réponses que l'on peut donner en utilisant le travail fait, en le finalisant, le complétant et le prolongeant: .

Finalisation pour Clermont-Ferrand: conventionnement, attributions pour répondre aux préoccupations parc existant :

Attributions ne pose pas de problème majeur, encore faut-il les traiter. Depuis Août je n'ai pas le sentiment que nous ayons avancé sur la question des collectivités locales.

Conventionnement : le dispositif négocié avec la DHC est destiné à maintenir un parc à bas loyer et bien entretenu en donnant aux organismes une souplesse d'affectation des loyers plafond conventionnels pour leur permettre d'effectuer les hausses en masse nécessaires. Il répond donc au souci majeur du ministre sur les loyers en tenant compte des nécessités économiques des organismes.

Le rapport introductif mentionnait clairement la demande du mouvement. Celle-ci allait beaucoup plus loin en terme de possibilités d'augmentation de la masse des loyers pratiqués. Le comité financement a accepté la formule de la direction de la construction qui oblige au maintien d'un parc à bas loyer et limite considérablement les facultés de hausse de la masse des loyers pratiqués.

La faible augmentation de l'indice de la construction durant les six dernières années fait que la solvabilité des bas revenus pour le PLA s'est améliorée (plus 12% pour l'indice, plus 24% pour le salaire horaire ouvrier moyen, plus 16% pour le revenu minimum).

On peut néanmoins ,pour aller plus loin dans le sens du ministre, travailler encore en finalisant le texte sur(suggestions personnelles):

- la clause limitant l'effet de hausse de ces dispositions de manière à étaler celle-ci.
- les conditions de passage à la catégorie de l'article 9 pour obtenir en contre partie du passage l'abaissement de certains loyers au maximum PLA (faire des places pour les plus démunis dans le bon patrimoine).
- l'idée d'une aide personnelle complémentaire temporaire égale à l'écart ,plafond aides personnelles- loyers maximums ,et alimentée par la taxe.

Sujet nouveaux à traiter pour Clermont : loi emploi et loi de finances, pour traiter avec cette dernière les préoccupations construction

Nous avons mis ces sujets à l'agenda de Clermont-Ferrand parce que ils constituent une actualité incontournable et qu'ils s'ajoutent aux thèmes que nous avons nous même proposés dans notre rapport introductif au congrès

- ◇ **Sur l'emploi** le ministère des affaires sociales est très pressé. Il paraît possible d'aboutir à un projet d'accord vers la mi octobre. Il est nécessaire que le ministre fasse part de ses propres objectifs en la matière des maintenant.
- ◇ **Sur la loi de finances**, deux questions se posent : le fléchage des crédits rendus disponibles sur la ligne fongible du fait de la TVA à 5,50 en réhabilitation et les contre parties auxquelles les HLM pourraient s'engager si cette mesure va plus loin.

Compte tenu du fait que le comité financement HLM a déjà travaillé sur le recalibrage des financements locatifs depuis plusieurs séances, il devrait être possible de raccrocher à ces deux impératifs toutes les questions que pose le ministre au sujet de la construction neuve. Nous avons écarté ceci lors de la réunion chez le directeur de cabinet en juillet. L'actualité nous oblige à le reprendre. Il faudrait au moins consacrer une séance de dialogue avec la direction très rapidement pour vérifier si mon pronostic sur notre capacité à déboucher avant Clermont-Ferrand est réaliste.

Sujet à traiter dans les mois qui viennent : CGLS pour répondre aux préoccupations solidarité HLM

L'article 8 B appelle la mise en place d'un mécanisme d'aide au organismes faisant face à des conditions objectives très difficiles. Il est proposé que ceci soit fait à travers la réforme de la caisse de garantie du logement social.

Tous les propos du ministre concernant la solidarité peuvent prendre place dans ce cadre et en suite à cette proposition s'il les considère comme une contrepartie aux souplesses consenties dans le conventionnement. L'aide temporaire complémentaire évoquée ci-dessus peut également se placer dans ce panier.

Ce sujet n'a pu être travaillé durant l'été. Il reste complètement d'actualité et la signature d'un accord sur le conventionnement peut être conditionné à son traitement dans un bref délai.

Le 29 septembre 1997

Note

pour

Monsieur Jean-Pierre WEISS

Il est très difficile avec les statistiques dont on dispose d'approcher de façon un peu rigoureuse l'impact du dispositif prévu à l'article 7 du projet d'accord Etat-Union sur le conventionnement cadre.

Voici un essai tout personnel à prendre donc avec précaution. Je pense toutefois qu'il conduit à peu près aux ordres de grandeur en cause.

1° - Quels logements donnent de la marge et combien ?

Les logements qui donnent de la marge sont ceux dont on peut baisser le loyer plafond conventionnel. Donc dont le loyer pratiqué est très inférieur au loyer plafond conventionnel, indice que les organismes, pour des raisons sociales ou tenant à l'état physique des immeubles, ne peuvent pas augmenter les loyers de ces logements.

En première approximation, on dira que ce sont les logements dont le loyer pratiqué est inférieur à 80 % du plafond conventionnel et dont le plafond conventionnel est voisin des plafonds réglementaires.

Il est impossible avec les statistiques de dire combien de logements sont dans ce cas en APL1, mais il y en a certainement peu.

En APL2 on trouve 400 000 logements.

En supposant que tous ces logements ont un plafond conventionnel égal à 80 % du plafond réglementaire du PLA, et que l'on abaisse ce plafond de 20 %, on obtient à coup sûr un majorant de la marge de manoeuvre dégageable.

Ce majorant s'élève à 1,9 milliard de F.

Ceci représente 3 % des loyers actuels, c'est à dire étalé sur 5 ans, un maximum possible d'augmentation en masse de 0,6 %/an comparés aux 2,7 % de 96, et 3,7 %/an en moyenne durant les 5 dernières années.

2° - Quelle part de cette marge de manoeuvre peut réellement être utilisée ?

Il ne suffit pas d'avoir de la marge de manoeuvre, encore faut-il pouvoir l'utiliser. Quels sont les logements sur lesquels les augmentations peuvent être réalisées ? Ce sont ceux dont le loyer pratiqué est à 100 % du plafond conventionnel, et dont le plafond conventionnel est nettement inférieur au plafond du PLA.

On trouve environ 700 000 logements dans ce cas en additionnant les APL2 et les APL1. Mais seuls ceux qui sont en APL2 remplissent la dernière condition ci-dessus. Les autres ont des loyers déjà assez proches du plafond PLA.

Les logements, à forte marge d'augmentation, c'est à dire en APL2, sont surtout dans les Offices (environ pour les 2/3 d'entre eux).

L'exemple type est vraisemblablement celui de l'OPAC de Vienne dont tous les logements réhabilités sont en loyers pratiqués au plafond réglementaire de 80 % du PLA et qui pour assurer les augmentations en masse qui lui sont absolument nécessaires pour tourner, a été obligé durant les 3 dernières années d'augmenter de 15 % par an les logements situés dans les quartiers en difficultés de Vienne.

3° - En conclusion, on voit que la marge de manoeuvre donnée par le nouveau mécanisme reste d'un ordre de grandeur annuel faible au regard des hausses pratiquées pour l'équilibres des comptes (3 % par an).

Sans cette souplesse beaucoup d'organismes ne pourront parvenir à effectuer les hausses en masse qui leur seront nécessaires.

Enfin, il faut rappeler que durant les 5 dernières années les loyers au plafond ont augmenté de 12 %, le salaire horaire ouvrier de 22 % et le RMI de 16 %.



14, RUE LORD BYRON 75384 PARIS CEDEX 08 • TÉL. 01 40 75 78 00 • TÉLÉCOPIE 01 40 75 79 94

Le 8 octobre 1997

LE DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL

NOTE

pour

Monsieur Roger QUILLIOT
Messieurs les Présidents de Fédérations

Objet : Réunion avec le Secrétaire d'Etat au Logement du 9 octobre à 10h30

L'objet est de balayer l'ensemble des points de l'ordre du jour de la Convention de Clermont-Ferrand et en vérifier l'avancement.

Selon les échanges que nous avons eus avec le Cabinet et la Direction de l'Habitat et de la Construction, et compte tenu du large accord qui se manifeste sur chaque sujet en particulier, la discussion pourrait être limitée à quelques points :

- **Préambule** (ou lettre de mise en perspective du Ministre)
Objectifs du Ministre en matière de réforme du PLATS, évolution des loyers du PLA, transformation du surloyer,....
- **Budget locatif**
- Contrepartie demandée par le Ministre à la baisse de TVA sur travaux (1)
- **Conventionnement**
- Plafonds de ressources (2)
- Modalités d'étalement (?)
- **Attributions**
- Définition des ménages sur lesquels porte l'engagement quantitatif de relogement
- **Emplois Jeunes**
- Applicabilité de la mesure aux offices
- **Accession**
- Prêteur secondaire
- Primo accédant (notamment date d'application)
- Budget

G. MERCADAL

RENOIS

- (1) Le Cabinet est très sensible au fait que les « bonnes nouvelles » du budget ne profitent pas directement aux locataires. Il voudrait qu'au titre des contreparties, le Mouvement HLM fasse quelque chose dans ce sens.

Trois idées ont été évoquées :

- Ne pas répercuter sur les locataires, les 20 % de salaires des emplois Jeunes, même s'ils sont récupérables au titre du décret sur les charges, et ceci pendant les 5 années aidées par l'Etat (« c'est la moindre des choses »...).
 - Consacrer tout ou partie de l'avantage TVA sur travaux à des travaux d'économie de charges pendant trois ans.
 - Concerter avec les locataires la nature des travaux à réaliser dans ce cadre.
- (2) Le Ministre a manifesté son accord auprès de M. Quilliot pour aller dans le sens demandé par notre texte.

Les services considèrent que cela relève d'une concertation interministérielle et que par conséquent il est impossible au ministre de s'engager sur une rédaction aussi précise.

Ils proposent :

- immédiatement de préparer un arrêté pour assouplir les plafonds des petits ménages (limite de 55 ans et alignement 1 actif sur 2 actifs), déroger plus systématiquement dans les ZUS et faciliter les mutations.
- de mettre à l'étude une mesure permettant au préfet d'accorder une dérogation pour 10 % (à vérifier) des occupants d'un programme.

CONVENTION HLM CLERMONT-FERRAND

Jeudi 30 octobre 1997

Message introductif du Président Roger QUILLIOT présenté par Georges Mercadal

Tout d'abord je rappellerai la place et la signification de cette convention dans la vie du Mouvement durant ces derniers mois, de manière que nous prenions bien conscience de ce que nous faisons aujourd'hui et comment ceci se situe.


Pour expliquer cette convention, il faut remonter à celle de 1996, en octobre. Souvenez-vous, le constat avait été clair : le Mouvement HLM est bousculé, il est pris de court par les initiatives gouvernementales ; et la demande de la salle, tout au moins telle que tous les gens qui sont autour de cette tribune l'ont interprétée, il nous faut reprendre l'initiative. Pour reprendre l'initiative, il nous faut faire des propositions et il faut les faire avec toute la force de l'unité du Mouvement.

Au congrès de juin 1997, un travail assez intense avait été fait, suite à cette convention, avec une articulation comité financement-comité directeur-groupe de travail sur les attributions, bref tout un dispositif que nous avons monté. Ceci a débouché sur le rapport introductif du congrès de Lille, qui, je crois, a été unanimement salué comme un travail approfondi, significatif, qui était déjà un début de réponse à la demande que je viens de rappeler précédemment.

Néanmoins à Lille le Gouvernement était trop récemment installé pour qu'on lui demande de répondre à tout ce que nous disions et à tout ce que nous proposons. C'est pour cela que nous avons formulé une demande d'ouverture de négociations, et de négociations relativement rapides, puisque nous demandions que dès l'été, nous puissions travailler un certain nombre des sujets évoqués dans notre rapport introductif.

C'est peu après que le comité directeur a décidé de réunir cette convention où nous sommes aujourd'hui.

Vous le voyez donc, cette convention était en quelque sorte le butoir que nous nous sommes donnés à nous-mêmes pour le travail qui s'est déroulé cet été



Ce travail s'est déroulé, vous en avez reçu les résultats sous forme du dossier qui vous a été envoyé. Il s'agit aujourd'hui, bien entendu, de recueillir votre avis sur tout ce qui a été fait, et très vraisemblablement, de poser les jalons pour la suite, car rien n'est jamais fini, rien n'est jamais accompli. Il y a bien entendu des suites à tous les jalons que nous avons posés.

Un comité directeur se tiendra dans 10 jours pour effectuer les mises au point et donner le feu vert aux signatures s'il y a lieu. Ce comité directeur tiendra compte de ce que nous aurons entendu de votre côté aujourd'hui. C'est donc une convention qui ne se termine pas par un vote, ainsi en avons-nous décidé. L'horaire est d'ailleurs tellement chargé qu'il aurait été très difficile de procéder à quelque chose de sérieux en la matière. C'est encore une fois le comité directeur qui en tirera les conséquences. Nous essaierons en fin de journée, dans un résumé aussi fidèle que possible, de vous dire ce que nous aurons retenu des interventions de la journée. Nous ferons néanmoins ce soir un communiqué de presse pour indiquer quel a été le travail de la convention.

L'ordre du jour vous le connaissez, il est constitué de 5 sujets : le budget locatif, l'accession (à la fois budget et mesures qui viennent d'être prises), le conventionnement-cadre, les attributions et l'emploi.

Sur chacun d'eux, un fascicule vous a été envoyé. C'est ce fascicule qu'il s'agit de discuter. Dans bien des cas, ceci se présente sous forme de projet d'accord. Ces projets d'accord sont inégalement avancés. Certains, notamment le conventionnement-cadre sont, il est vrai, relativement aboutis, car discutés pied à pied et représentant un état d'équilibre qu'il serait vraisemblablement difficile de bouleverser.

Nous devons, et Monsieur Quilliot comptait le faire fortement, remercier ici le Ministre de l'Équipement, le Secrétaire d'État au Logement, le Ministre des Affaires Sociales et la Solidarité, car ils ont accepté, et de se mobiliser eux-mêmes et de mobiliser leurs services, pour satisfaire au calendrier relativement serré auquel nous nous étions soumis.

Voilà cette convention, le sens qu'elle a, la manière dont nous avons prévue de l'exploiter.

o o o

Quelques propos de fond, maintenant en conclusion.

Pour terminer, -et je lis là le discours mis au point hier avec M. Quilliot,- je voudrais vous faire part de trois remarques que m'inspire tout ce qui vient de se passer et qui aboutit à cette convention.

Tout d'abord nous avons aujourd'hui un dossier qui constitue un ensemble. Certes, les projets d'accord sont séparés, et sur des sujets distincts, mais tout cela est intégré dans une vue globale.

Ceci est dû à la simultanéité des travaux, qui a permis par exemple de tenir compte de ce que l'on dit dans les attributions au moment où l'on parle conventionnement cadre, ou encore de la mesure TVA quand on parle d'emploi, etc...Le nombre des passages, des liens entre les divers dossiers est très grand.

Depuis longtemps nous désirions cette approche globale : nous l'avons pour une large part et en outre nous avons la précision apportée par l'approche par des sujets extrêmement précis.

Une ombre à ce tableau : tout ce que je viens de dire concerne le locatif social mais pas l'accession. Raison de plus pour souhaiter que dans ce domaine également l'ensemble du Mouvement prenne l'initiative et propose la concertation. Je suis sûr que nous aurons le même accueil que celui que nous venons d'avoir pour le locatif, car le moment est maintenant venu, et d'ailleurs le Ministre dans son discours à l'AG des Crédits Immobiliers l'a, me semble-t-il, reconnu.

Ensuite, deuxième remarque. Pour parvenir aux résultats auxquels nous sommes parvenus, nous avons su mettre en place un fonctionnement interne efficace et construire des propositions solides.

Dans bien des cas nous avons discuté avec le Ministère sur les papiers proposés par le Mouvement par cette mécanique comité financement-groupe de travail attributions revus systématiquement par le Comité directeur.

Ceci témoigne que la demande de reprise d'initiative qui nous avait été faite et celle de plus d'unité, ont très largement reçu une réponse.

Cette réponse sera consolidée. Un Comité Organisation Interne a été mis en place et je l'ai ouvert dans un très bon climat. Une échéance lui a été fixée à fin juin. Je suis convaincu que le succès appelle le succès et que ce que nous venons de réussir sur les sujets difficiles qui font l'objet de cette convention, nous saurons aussi le faire pour une meilleure organisation du Mouvement afin de renforcer l'Union en tenant compte des spécificités des fédérations.

Enfin, nous avons eu un dialogue intense avec l'Etat et ce dialogue pour réussir se devait d'être réduit aux seuls interlocuteurs. Mais maintenant il y a nécessité d'ouverture sur nos partenaires, notamment les locataires.

Sur plusieurs points les projets d'accord prévoient la concertation. Il faut maintenant y procéder au niveau national puis au niveau des organismes avec la même détermination que celle que nous venons de mettre à conduire nos travaux durant l'été.

Notre souci commun, nos habitants et nous, est la maîtrise de la quittance et plus particulièrement la maîtrise des charges, seul moyen après la revalorisation de l'APL, de peser sur la quittance.

Je fais un appel, à travers le conseil social ici représenté aux associations de locataires pour que, de cette manière concrètement, nous reprenions notre dialogue et la voie contractuelle. Cette approche concrète, pratique, pragmatique, n'empêche pas qu'ait lieu ce débat général sur le logement avec tous les partenaires concernés que nous avons évoqué à Lille.

Je l'ai dit à M. Gaysot, le Ministre de l'Equipement, du Logement et des Transports, qui avait repris cette idée à son compte et que je voyais récemment à un autre propos.

En conclusion, je ne crains pas de vous dire, Cher Amis, que vous êtes devant un dossier sérieux. Certes on aurait pu encore mieux faire. Certes il reste beaucoup de choses à préciser.

En proposant de tenir cette Convention je presentais qu'à cette date il serait nécessaire de faire le point d'une manière un peu solennelle. Je n'osais espérer que nous aurions de tels résultats à vous exposer.



14, RUE LORD BYRON 75384 PARIS CEDEX 08 • TÉL. 01 40 75 78 00 • TÉLÉCOPIE 01 40 75 79 94

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CONVENTION HLM - 30 OCTOBRE 1997

La Convention Nationale du Mouvement HLM a réuni le 30 octobre 1997 à Clermont-Ferrand, 650 délégués des organismes d'HLM.

1. Dans le **secteur locatif social**, la Convention Nationale HLM apprécie l'effort de l'Etat qui a satisfait à une large part des demandes du Congrès de Lille (barèmes d'APL actualisés, nombre de PALULOS porté à 120 000, engagement d'un programme de démolition-reconstruction, réduction de TVA pour les travaux sur le patrimoine).

Elle demande à l'Etat d'accompagner la mobilisation du Mouvement HLM pour la pleine réalisation du programme 1998, par les ajustements nécessaires des aides à l'acquisition-réhabilitation et à la démolition-reconstruction, et par une mise en oeuvre souple et pragmatique des PLA et PLATS.

La convention nationale HLM se félicite des travaux engagés depuis le Congrès de Lille :

- sur la mise en place de **nouvelles conventions avec l'Etat** qui visent à améliorer l'efficacité sociale de l'ensemble du patrimoine en particulier par une répartition plus équitable des loyers.

- sur les **attributions**, afin d'améliorer la transparence et l'exercice du droit au logement dans le cadre d'un engagement contractuel départemental pour le logement des démunis.

Elle souhaite sur ces bases une conclusion rapide avec l'Etat de ces deux accords, permettant de développer le partenariat local, et demande leur transposition aux DOM.

Elle propose aux pouvoirs publics que le bénéfice de la TVA à taux réduit sur la rénovation du patrimoine trouve sa contrepartie dans un programme de **travaux supplémentaires pour économie de charges, concerté avec les locataires**, et dans la non répercussion sur les charges locatives du coût des emplois nouveaux créés au titre d'un engagement global sur l'emploi pendant la période aidée par l'Etat.

Elle constate que l'Etat n'a pas encore répondu à la demande de suppression de la contribution sur le dépassement des plafonds de ressources qui prélève sur les organismes des moyens significatifs pour l'accomplissement de leur mission sociale.

2. Dans le **secteur de l'accession sociale**, la Convention Nationale HLM regrette les décisions, prises sans concertation, en particulier pour réserver le Prêt à Taux Zéro aux seuls primo-accédants, qui peuvent faire craindre le début d'un processus de dégradation de ce secteur.

Elle demande à l'Union Nationale HLM de proposer les voies d'une pérennisation du financement de l'accession aidée et d'une mise au point au sein de l'Union d'un dispositif de **sécurisation HLM** pour assurer la permanence de l'accession sociale.

3. Sur **l'emploi**, la Convention Nationale HLM considère que les mécanismes d'aide doivent être l'occasion d'un renforcement du service de proximité aux habitants par une plus grande présence sur le terrain. Elle prend le parti d'un **engagement global**, couvrant aussi bien la loi emploi-jeunes que les futures incitations à la réduction du temps de travail et à la création d'emploi. Dans ce but, elle demande à l'Etat que tous les organismes d'HLM, quel que soit leur statut, puissent inscrire leurs projets d'amélioration du service aux habitants dans ce dispositif, selon leurs spécificités et leurs besoins.

Contact presse : UNFOHLM - Michèle Levrier - ☎: 01 40 75 78 21

CONVENTION HLM CLERMONT-FERRAND

Jeudi 30 octobre 1997

Message introductif du Président Roger QUILLIOT présenté par Georges Mercadal

Tout d'abord je rappellerai la place et la signification de cette convention dans la vie du Mouvement durant ces derniers mois, de manière que nous prenions bien conscience de ce que nous faisons aujourd'hui et comment ceci se situe.


Pour expliquer cette convention, il faut remonter à celle de 1996, en octobre. Souvenez-vous, le constat avait été clair : le Mouvement HLM est bousculé, il est pris de court par les initiatives gouvernementales ; et la demande de la salle, tout au moins telle que tous les gens qui sont autour de cette tribune l'ont interprétée, il nous faut reprendre l'initiative. Pour reprendre l'initiative, il nous faut faire des propositions et il faut les faire avec toute la force de l'unité du Mouvement.

Au congrès de juin 1997, un travail assez intense avait été fait, suite à cette convention, avec une articulation comité financement-comité directeur-groupe de travail sur les attributions, bref tout un dispositif que nous avons monté. Ceci a débouché sur le rapport introductif du congrès de Lille, qui, je crois, a été unanimement salué comme un travail approfondi, significatif, qui était déjà un début de réponse à la demande que je viens de rappeler précédemment.

Néanmoins à Lille le Gouvernement était trop récemment installé pour qu'on lui demande de répondre à tout ce que nous disions et à tout ce que nous proposons. C'est pour cela que nous avons formulé une demande d'ouverture de négociations, et de négociations relativement rapides, puisque nous demandions que dès l'été, nous puissions travailler un certain nombre des sujets évoqués dans notre rapport introductif.

C'est peu après que le comité directeur a décidé de réunir cette convention où nous sommes aujourd'hui.

Vous le voyez donc, cette convention était en quelque sorte le butoir que nous nous sommes donnés à nous-mêmes pour le travail qui s'est déroulé cet été



Ce travail s'est déroulé, vous en avez reçu les résultats sous forme du dossier qui vous a été envoyé. Il s'agit aujourd'hui, bien entendu, de recueillir votre avis sur tout ce qui a été fait, et très vraisemblablement, de poser les jalons pour la suite, car rien n'est jamais fini, rien n'est jamais accompli. Il y a bien entendu des suites à tous les jalons que nous avons posés.

Un comité directeur se tiendra dans 10 jours pour effectuer les mises au point et donner le feu vert aux signatures s'il y a lieu. Ce comité directeur tiendra compte de ce que nous aurons entendu de votre côté aujourd'hui. C'est donc une convention qui ne se termine pas par un vote, ainsi en avons-nous décidé. L'horaire est d'ailleurs tellement chargé qu'il aurait été très difficile de procéder à quelque chose de sérieux en la matière. C'est encore une fois le comité directeur qui en tirera les conséquences. Nous essaierons en fin de journée, dans un résumé aussi fidèle que possible, de vous dire ce que nous aurons retenu des interventions de la journée. Nous ferons néanmoins ce soir un communiqué de presse pour indiquer quel a été le travail de la convention.

L'ordre du jour vous le connaissez, il est constitué de 5 sujets : le budget locatif, l'accession (à la fois budget et mesures qui viennent d'être prises), le conventionnement-cadre, les attributions et l'emploi.

Sur chacun d'eux, un fascicule vous a été envoyé. C'est ce fascicule qu'il s'agit de discuter. Dans bien des cas, ceci se présente sous forme de projet d'accord. Ces projets d'accord sont inégalement avancés. Certains, notamment le conventionnement-cadre sont, il est vrai, relativement aboutis, car discutés pied à pied et représentant un état d'équilibre qu'il serait vraisemblablement difficile de bouleverser.

Nous devons, et Monsieur Quilliot comptait le faire fortement, remercier ici le Ministre de l'Équipement, le Secrétaire d'État au Logement, le Ministre des Affaires Sociales et la Solidarité, car ils ont accepté, et de se mobiliser eux-mêmes et de mobiliser leurs services, pour satisfaire au calendrier relativement serré auquel nous nous étions soumis.

Voilà cette convention, le sens qu'elle a, la manière dont nous avons prévue de l'exploiter.

o o o

Quelques propos de fond, maintenant en conclusion.

Pour terminer, -et je lis là le discours mis au point hier avec M. Quilliot,- je voudrais vous faire part de trois remarques que m'inspire tout ce qui vient de se passer et qui aboutit à cette convention.

Tout d'abord nous avons aujourd'hui un dossier qui constitue un ensemble. Certes, les projets d'accord sont séparés, et sur des sujets distincts, mais tout cela est intégré dans une vue globale.

Ceci est dû à la simultanéité des travaux, qui a permis par exemple de tenir compte de ce que l'on dit dans les attributions au moment où l'on parle conventionnement cadre, ou encore de la mesure TVA quand on parle d'emploi, etc...Le nombre des passages, des liens entre les divers dossiers est très grand.

Depuis longtemps nous désirions cette approche globale : nous l'avons pour une large part et en outre nous avons la précision apportée par l'approche par des sujets extrêmement précis.

Une ombre à ce tableau : tout ce que je viens de dire concerne le locatif social mais pas l'accession. Raison de plus pour souhaiter que dans ce domaine également l'ensemble du Mouvement prenne l'initiative et propose la concertation. Je suis sûr que nous aurons le même accueil que celui que nous venons d'avoir pour le locatif, car le moment est maintenant venu, et d'ailleurs le Ministre dans son discours à l'AG des Crédits Immobiliers l'a, me semble-t-il, reconnu.

Ensuite, deuxième remarque. Pour parvenir aux résultats auxquels nous sommes parvenus, nous avons su mettre en place un fonctionnement interne efficace et construire des propositions solides.

Dans bien des cas nous avons discuté avec le Ministère sur les papiers proposés par le Mouvement par cette mécanique comité financement-groupe de travail attributions revus systématiquement par le Comité directeur.

Ceci témoigne que la demande de reprise d'initiative qui nous avait été faite et celle de plus d'unité, ont très largement reçu une réponse.

Cette réponse sera consolidée. Un Comité Organisation Interne a été mis en place et je l'ai ouvert dans un très bon climat. Une échéance lui a été fixée à fin juin. Je suis convaincu que le succès appelle le succès et que ce que nous venons de réussir sur les sujets difficiles qui font l'objet de cette convention, nous saurons aussi le faire pour une meilleure organisation du Mouvement afin de renforcer l'Union en tenant compte des spécificités des fédérations.

Enfin, nous avons eu un dialogue intense avec l'Etat et ce dialogue pour réussir se devait d'être réduit aux seuls interlocuteurs. Mais maintenant il y a nécessité d'ouverture sur nos partenaires, notamment les locataires.

Sur plusieurs points les projets d'accord prévoient la concertation. Il faut maintenant y procéder au niveau national puis au niveau des organismes avec la même détermination que celle que nous venons de mettre à conduire nos travaux durant l'été.

Notre souci commun, nos habitants et nous, est la maîtrise de la quittance et plus particulièrement la maîtrise des charges, seul moyen après la revalorisation de l'APL, de peser sur la quittance.

Je fais un appel, à travers le conseil social ici représenté aux associations de locataires pour que, de cette manière concrètement, nous reprenions notre dialogue et la voie contractuelle. Cette approche concrète, pratique, pragmatique, n'empêche pas qu'ait lieu ce débat général sur le logement avec tous les partenaires concernés que nous avons évoqué à Lille.

Je l'ai dit à M. Gaysot, le Ministre de l'Equipement, du Logement et des Transports, qui avait repris cette idée à son compte et que je voyais récemment à un autre propos.

En conclusion, je ne crains pas de vous dire, Cher Amis, que vous êtes devant un dossier sérieux. Certes on aurait pu encore mieux faire. Certes il reste beaucoup de choses à préciser.

En proposant de tenir cette Convention je presentais qu'à cette date il serait nécessaire de faire le point d'une manière un peu solennelle. Je n'osais espérer que nous aurions de tels résultats à vous exposer.