

« ELUS LOCAUX, AVEC LES OPH, DEVELOPPER DE NOUVELLES CAPACITES D'ACTION ! »

Les collectivités locales et les intercommunalités partagent avec l'Etat les leviers de la transformation de la France. Proches des citoyens, à leur écoute, elles contribuent à mettre en œuvre, dans le cadre de l'organisation décentralisée de la République, des politiques d'aménagement du territoire et de lutte contre les inégalités.

Conscients des enjeux de la mixité sociale et du développement harmonieux des territoires, les collectivités et leur groupement sont les moteurs aux côtés des bailleurs sociaux, de la production ou construction de logements sociaux depuis des décennies par la mise à disposition de terrains, la viabilisation, les garanties d'emprunt ou des financements directs.

Les communes, leurs groupements et les départements s'appuient au premier chef sur les offices pour agir **au service des habitants aux ressources faibles, modestes ou moyennes** qui éprouvent des difficultés à se loger convenablement et assurer **la cohésion sociale et territoriale**.

Les défis à relever sont de taille : lutter contre les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale, construire des logements abordables, développer l'emploi, faciliter l'accès de tous aux services publics et au numérique, permettre aux ménages sortant d'hébergement d'accéder à un logement ordinaire, lutter contre la précarité énergétique, contribuer à la préservation des équilibres écologiques, offrir des solutions de logement adaptées aux personnes âgées, aux jeunes, aux salariés et notamment aux travailleurs précaires, proposer de **nouveaux services** en phase avec l'évolution de la société.

UNE PRIORITE : LE TERRITOIRE

Les **Offices publics de l'habitat et les collectivités locales sont des partenaires privilégiés pour relever ces défis**.

Les OPH inscrivent par essence leur action dans le cadre des **projets de territoire** portés par les collectivités. Au service des **habitants** dont ils connaissent **les besoins et les attentes**, ils contribuent efficacement à la mise en œuvre du **service public du logement**. Leurs équipes œuvrent ainsi au quotidien, à garantir un accès équitable des demandeurs et des locataires à un patrimoine et à un service de qualité. Et ce quelle que soit l'implantation des logements, dans **une relation de proximité**.

Qu'ils soient rattachés à une collectivité territoriale ou à un EPCI, les OPH sont à **l'écoute des élus locaux** chargés d'élaborer et de mettre en œuvre des politiques publiques locales, notamment au travers des PDH, des PLH et des PLU et PLUI.

Les OPH ont à cœur la **gestion rigoureuse de leurs ressources**. Et tout euro perçu reste sur les territoires.

A la différence d'autres opérateurs du logement appartenant à des groupes de taille nationale, **les OPH sont construits sur un modèle de « circuit court »** : ils font directement le lien entre les décideurs et les usagers. Cet **ancrage territorial** fort, qui constitue leur ADN, est une composante essentielle de la **satisfaction des locataires**.

Par ailleurs, **l'implication des OPH** aux côtés des habitants, leur expérience en matière de construction partagée des projets, leur savoir-faire en matière de Développement Social Urbain et leur inscription durable **dans la vie locale** sont des facteurs déterminants de **cohésion sociale**. Plus spécifiquement, l'implication des OPH dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est une clef de la réussite des projets.

DES CHANGEMENTS ET DE NOUVELLES OPPORTUNITES

La réforme du tissu des organismes Hlm suscite des **questions légitimes** pour les élus locaux. Ils s'interrogent notamment sur leur capacité à peser, à l'avenir, sur **la stratégie des offices** rattachés à leur collectivité ainsi que sur les moyens de maintenir cette **relation de proximité et de confiance** qu'ils avaient réussi à nouer avec eux.

La loi ELAN permet aux collectivités territoriales et aux intercommunalités de **participer à la gouvernance**, donc aux prises de décisions, **de la Société de Coordination**, outil de regroupement des offices, notamment.

Les collectivités peuvent s'appuyer sur les offices pour assurer la **continuité et la cohérence des politiques publiques locales**.

Et si les OPH seront demain **de taille significative** ou « *mis en réseau* » au sein d'un groupe horizontal afin de respecter le seuil des 12 000 logements gérés introduit par la loi Elan, **il est important qu'ils restent à taille humaine**.

Les collectivités territoriales pourront travailler avec les OPH à la création d'une identité nouvelle, ce qui passe par une politique de communication destinée à mieux faire connaître ce qu'apporte le logement social aux habitants : en termes de **cadre de vie, d'accompagnement social, de pouvoir d'achat** et de **protection face aux aléas de la vie**.

La réforme en cours, par le renforcement des compétences, **améliorera en outre l'efficacité des OPH dans l'exercice de leur mission d'intérêt général**.

Elle permet **l'évolution des missions des OPH et leur diversification**, par le développement de nouveaux métiers et de nouveaux services au bénéfice des collectivités locales et de leurs groupements d'une part, des locataires, des accédants à la propriété et des habitants en général, d'autre part.

UN PARTENAIRE DE CONFIANCE

Les OPH sont prêts pour accompagner les collectivités dans le cadre de cette réforme.

Tout en restant fidèles à leur histoire, ils entendent mettre à profit les opportunités offertes par la loi Elan. Ainsi, les OPH s'engagent :

- ✓ Pour que la **proximité** demeure une priorité tout comme la **qualité de service rendu** aux locataires.
- ✓ A demeurer les chevilles ouvrières des **projets de renouvellement urbain** et, demain, des **opérations « cœur de ville »**.
- ✓ A accompagner les élus dans leurs projets territoriaux sur la transition énergétique et environnementale.
- ✓ A favoriser la contractualisation, en complément des CUS, de plans pluriannuels avec les collectivités locales, afin que les ambitions des politiques publiques locales soient directement déclinées dans les stratégies des offices.
- ✓ A développer de **nouveaux services au bénéfice des locataires du parc social** et des autres habitants des territoire d'implantation des offices, en particulier en matière d'**animation sociale, d'accompagnement des personnes âgées, des personnes en situation de handicap** ou encore **victimes de violences conjugales**.
- ✓ A favoriser l'accès au **logement des jeunes, des salariés** et notamment des travailleurs précaires.
- ✓ A étendre la gamme de leurs interventions auprès des collectivités locales, production et gestion des **équipements locaux d'intérêt général, études d'ingénierie urbaine, opérations de construction et d'aménagement**, en s'appuyant sur les compétences éprouvées de leurs équipes en matière de maîtrise d'ouvrage et en développant si besoin de nouveaux savoir-faire. Il peut s'agir notamment d'équipements locaux favorisant **l'installation ou le maintien de services essentiels aux habitants** (crèches, écoles, maisons de santé, etc.).

- ✓ A renforcer la **complémentarité entre leurs équipes et celles des collectivités** en vue de développer de nouvelles synergies. Conformément au principe de subsidiarité des politiques publiques, les offices soutiennent toutes les mesures propres à rapprocher les lieux de décision des citoyens.

Au final, c'est bien la **création de valeur pour le territoire, au sens économique, social et environnemental** ainsi que l'**accompagnement des élus locaux** qui sont recherchés, et sur le long terme.

Bien sûr, ces engagements seront déclinés et mis en œuvre de façon pragmatique par les offices, en tenant compte de la diversité des besoins et des territoires et dans le cadre d'un dialogue nourri avec les élus locaux.

Ils feront l'objet d'une évaluation en continu, grâce à la mise en place d'une plateforme d'échanges autour des initiatives locales et d'une instance partenariale spécifique créée à cet effet et regroupant des représentants des associations d'élus et des représentants d'OPH et de leur Fédération, afin de tirer les enseignements de la diversification des activités et d'ajuster les choix stratégiques autant que nécessaire.

Pour autant, il s'agit d'expérimenter sans attendre afin de déployer les expériences réussies et de développer de nouvelles capacités d'action !

Le Mans, le 24 mai 2019

<p>Assemblée des communautés de France (ADCF)</p>  <p>Jean-Paul Bret, vice-président et président de la communauté du Pays Viroonnais</p>	<p>Assemblée des départements de France (ADF)</p>  <p>Dominique Bussereau, président PO François-Xavier Dugourd, président du groupe de travail logement, 1^{er} vice-président du CD de Côte d'Or</p>
<p>Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF)</p>  <p>Jean-Pierre Bouquet, co-président de groupe de travail Logement, maire de Vitry-le-François</p>	<p>France urbaine</p>  <p>Yvon Robert, maire de Rouen</p>
<p>Villes de France</p>  <p>Frédéric Leturque, secrétaire général, maire d'Arras</p>	<p>Fédération des Offices Publics de l'habitat</p>  <p>Marcel Rogemont, président</p>