



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le président

Monsieur Jean Louis Borloo
Ministre délégué à la ville et à la
rénovation urbaine
55, rue Saint Dominique
75007 - PARIS

MD/cd

Paris, le 16 avril 2003

Monsieur le Ministre,

Vous avez bien voulu, par votre courrier du 18 décembre dernier, cosigné avec le Ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, souligner l'importance que vous attachez aux organismes de logement social en tant qu'opérateurs principaux sur lesquels la puissance publique souhaite pouvoir s'appuyer pour la mise en œuvre des politiques sociales de l'habitat.

Vos attentes en la matière, et les précisions que vous avez souhaité obtenir quant aux évolutions de notre mouvement, s'inscrivent dans la ligne des orientations que notre congrès de Lyon a retenues et que j'avais alors pu vous exprimer : notre détermination est d'inscrire notre action dans le cadre des politiques de la ville et d'être des partenaires actifs et efficaces des collectivités locales pour le renouvellement urbain et patrimonial ; et cela au service d'une mission sociale renforcée pour la mise en œuvre du droit au logement.

C'est au service de cette mission que nous souhaitons, pour l'ensemble des organismes du logement social, développer un projet global qui traite aussi bien du rôle, des compétences et des modalités de gouvernance des organismes, que de leurs conditions d'intervention, de même que des engagements qu'ils seront conduits à prendre ensemble.

Les projets de loi en préparation -loi d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine, loi habitat, loi de décentralisation- offrent l'opportunité d'un cadre rénové pour une intervention renforcée et modernisée des organismes de logement social nous permettant d'améliorer l'efficacité de notre action sociale.

C'est pourquoi nous vous confirmons que l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations qui la composent doivent être –conformément aux orientations de la loi SRU- reconnues comme des interlocuteurs à même de prendre les engagements nécessaires vis-à-vis de l'État et des collectivités locales au nom de l'ensemble des organismes.



C'est le sens des propositions faites dans la note jointe pour **poursuivre et développer les actions d'amélioration de la qualité du service aux habitants** comme nous nous y étions engagés lors de notre congrès de Lyon. Un accord sur ces sujets pourrait donner lieu à une signature officielle lors de notre prochain congrès à Lille.

C'est aussi le sens de **notre réflexion pour la mise en œuvre de mécanismes de solidarité entre organismes, d'évolution du tissu en relation avec –dans le contexte de la décentralisation-déconcentration- une nouvelle redistribution des pouvoirs entre les collectivités locales en matière d'habitat et** de mise en commun de moyens professionnels aux niveaux local et national.

Ces propositions, qui visent à moderniser l'action des organismes pour mieux répondre aux projets des collectivités locales et aux attentes des habitants, supposent des dispositions législatives permettant à la profession de conduire ce changement et de mettre en œuvre, sous sa responsabilité, les dispositifs nécessaires, y compris en matière de solidarité financière.

Au sein du Mouvement, il nous paraît **nécessaire de conforter nos liens avec les collectivités locales et les habitants** en les associant plus étroitement à l'action et aux orientations des organismes. J'ajouterai également les partenaires sociaux, porteurs des besoins des salariés et qui, en tant que tels, ont légitimité à être présents et entendus en notre sein, ainsi que le milieu associatif avec lequel nous développons un travail en commun essentiel pour la réussite de nos objectifs sociaux.

C'est en tenant compte de ces orientations, que nous faisons des propositions en terme d'une **gouvernance des organismes** qui doit nécessairement s'inscrire dans un cadre décentralisé.

Pour les offices, la réponse s'inscrit dans l'unification des statuts et pour les coopératives dans une prise en compte des dispositions du droit de la coopération.

S'agissant de la gouvernance des ESH, il ne me paraît pas anormal qu'un actionnaire majoritaire revendique la direction d'une société. C'est d'ailleurs le cas dans 80 % des sociétés où existe un actionnaire majoritaire.

La proposition jointe à la présente lettre permet de tendre vers cet objectif et tient compte de la diversité et de l'histoire des différents acteurs. Elle ouvre aussi la possibilité d'assurer une présence des acteurs locaux (collectivités territoriales et habitants en particulier) dans la gouvernance de ces organismes.

Il convient de souligner que ces propositions relatives à l'évolution de la gouvernance veillent à **préserver les missions d'intérêt général** qui sont celles des organismes et s'inscrivent dans le sens d'un renforcement de leur capacité à s'engager individuellement ou localement par décision de leur conseil d'administration, et collectivement au niveau national dans le cadre de l'Union sociale pour l'habitat.



Concernant le **statut fiscal** des organismes et de leurs opérations, nous sommes conscients que l'élargissement de leurs compétences dans le cadre de leur objet social et les directives européennes imposent une clarification au regard de la fiscalité : dans le cadre de la mission d'intérêt général qui nous est confiée, la part d'activité qui relève de notre mission sociale de même que les opérations accessoires, doivent demeurer hors du champ de l'impôt sur les sociétés, y compris l'accession sociale à la propriété dont les contours nécessitent d'être redéfinis pour la prise en compte de la sécurisation offerte aux accédants. En revanche, la situation fiscale des activités s'analysant comme entrant dans le champ concurrentiel mais nécessaires à la conduite de notre mission d'intérêt général pourra être réexaminée.

Je souhaite enfin attirer votre attention sur un dossier essentiel qui sous-tend l'ensemble du projet que nous souhaitons développer ensemble : les organismes du logement social ont pour mission première de permettre à tous l'accès à un logement adapté à ses besoins. La modernisation de notre mouvement, le renforcement de son action au service des politiques de la ville et d'un renouvellement urbain et patrimonial, n'auront de sens que si nous sommes en mesure de développer une offre nouvelle à hauteur des besoins. Il est donc impératif de **mettre en œuvre les moyens d'un programme ambitieux de constructions sociales et de réhabilitation, en locatif et en accession**, sans lequel nous ne pourrions tendre vers notre objectif commun d'un droit au logement pour tous. Le programme de démolition souhaité par le gouvernement et nécessaire au renouvellement de l'offre conduit à chiffrer à au moins 90 000 logements le rythme annuel de construction locative sociale. C'est pourquoi nous devons réaffirmer que les gels et annulations de crédits budgétaires auront pour conséquence assurée une baisse significative de l'offre de logement social.

Ce point comme l'examen des moyens financiers et la pérennité du financement du logement à travers les fonds d'épargne sont des questions dont je souhaite qu'elles fassent l'objet de débats lors de notre prochain congrès.

Je présenterai l'ensemble de ces orientations prochainement à notre Conseil national et elles trouveront naturellement leur écho dans les débats du congrès de Lille. Je serai donc conduit à vous apporter des précisions complémentaires au cours des tout prochains mois.

Bien entendu, la situation particulière de la région Ile de France nécessitera sur nombre de points des adaptations ou un traitement spécifique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de ma haute considération.

Michel Delebarre
ancien ministre d'Etat