

Offices Publics de l'Habitat

Manifeste « Réaffirmer nos valeurs »

Assemblée générale de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Le 27 mai 2021

Ce manifeste énonce les principales valeurs qui fondent l'action des Offices Publics de l'Habitat. Le déploiement des valeurs et la ré-interrogation de la place des offices s'inscrivent dans la vocation généraliste du logement social qui permet l'accès, pour nos concitoyens qui peinent à se loger, à un logement de qualité et à un loyer modéré tout en favorisant la mise en œuvre de politiques de mixité sociale.

L'attachement aux territoires

Les Offices Publics de l'Habitat sont nés avec les collectivités territoriales et leur fidélité en font des partenaires irremplaçables dans le temps comme dans l'espace.

Dans le temps, car les Offices n'ont ni à choisir ni à quitter un territoire ; ils ne revendiquent aucun opportunisme territorial au nom d'une attractivité lointaine ou d'une rentabilité immobilière à venir ; ils ne sauraient en outre se désengager de leurs implantations historiques tant que le besoin en logement y subsiste. L'engagement temporel d'un Office public auprès de son territoire est ainsi le garant d'une pérennité du parc, de son entretien et de sa rénovation, ainsi que d'une écoute attentive de l'évolution sur le long terme des besoins des habitants. Une durable conviction anime en effet les Offices : celle d'une inaliénabilité du parc HLM qui, construit avec les ressources publiques de la nation et le concours de l'épargne des citoyens, ne saurait s'offrir à la seule spéculation de quelques-uns.

L'attachement aux territoires se manifeste également dans l'espace, où les Offices sont à même de garantir une équité de traitement entre des territoires attractifs et des territoires qui le sont moins. La singularité de leur action tient en grande partie à cette capacité à porter des opérations en QPV des zones tendues ou en zones rurales, dont l'équilibre financier est incertain et qui n'attireraient, à coup sûr, aucun autre opérateur de logement. Cette solidarité spatiale s'observe encore dans les réseaux de proximité que les Offices animent, tant autour d'eux qu'en leur sein (gardiens et agences). Or, ce sont ces réseaux qui contribuent au développement économique local, à la mobilisation du monde associatif et à la dynamisation des liens entre les habitants. Enfin, loin de rechercher à tout prix le profit de mutualisations à grande échelle, les Offices privilégient les actions en circuit-court, que ce soit avec les entreprises ou avec les associations locales.

Il apparaît évident alors de parler d'*ancrage* territorial, tant la fidélité temporelle et spatiale est inscrite dans les gènes des Offices Publics de l'Habitat.

Ancrage qui se traduit naturellement dans leur gouvernance, au service des élus des collectivités de leur territoire et au service des locataires, qui y sont largement représentés aux côtés des associations locales et des institutions sociales. Locataires qui sont l'origine et

la finalité de toute action et auprès desquels les Offices maintiennent durablement des valeurs d'humanité aptes à leur proposer des logements dignes, confortables, écologiquement vertueux et à loyers raisonnables. Les offices sont des organismes non lucratifs: nul actionnaire ne venant interférer dans cette gouvernance, les Offices réinvestissent intégralement leurs bénéfices dans leurs missions de service public. Mais la non-lucrativité n'exclut pas la rentabilité puisque c'est par la péréquation entre opérations rentables et celles qui ne le sont pas que les offices peuvent mener des projets impossibles à équilibrer économiquement. Ce modèle économique, s'il peut donc constituer un handicap financier, est cependant un gage irremplaçable pour un aménagement équilibré des territoires.

C'est d'ailleurs en ce sens que les Offices Publics de l'Habitat n'ont pas à définir une « raison d'être » à leur objet social, tant le service public constitue, de fait, une raison légitime et suffisante.

Une horizontalité de l'action

Les Offices incarnent, par ailleurs, une vision du monde à proposer à la société française en général et au monde du logement social en particulier. Dans un contexte de globalisation des flux, d'instantanéité de l'information, de consommation compulsive et de perte de repères collectifs, nombre d'acteurs cherchent leur salut dans des actions verticalisées où la hiérarchie et la croissance tiennent lieu de valeurs rassurantes. De grands groupes émergent ainsi sur le terreau d'une perte de sens de ce que « logement social » veut dire. Les économies d'échelle, les mutualisations de marchés, le recours à des financements privés ou la réforme des attributions de logements, sont autant de leviers pour concentrer les décisions en un nombre restreint d'acteurs de plus en plus éloignés des réalités locales. Cette verticalisation du monde du logement, si elle peut séduire à court terme, présente en revanche le risque de voir la décision s'éloigner du territoire.

A l'inverse, les Offices croient aux vertus de l'horizontalité de l'action et de sa territorialisation au sein d'un « voisinage ». L'horizontalité est la garantie que les ressources générées par un OPH sur un territoire sont bien réinvesties au profit de ce dernier, au contraire des grands groupes capitalistiques qui peuvent faire circuler les capitaux de certains territoires (notamment détendus) vers d'autres. A l'heure où nos sociétés occidentales attendent des révisions de la démocratie participative, où la confiance dans la représentativité politique locale croît à mesure qu'elle décroît au niveau national, à l'heure où la crise climatique oblige à penser en circuits courts et où les attentes de lien social se recherchent à proximité, seule une action horizontale pourra répondre favorablement à ces enjeux. Car c'est cette horizontalité qui assure le modèle généraliste du logement et la proximité *réelle* du bailleur et du locataire, de l'association et de l'habitant, de l'opérateur de logement et de l' élu local ; c'est elle qui autorise une solidarité *efficiente* entre les différents espaces d'un territoire, entre une zone dense et une zone détendue, entre une ville et un bourg rural ; c'est elle encore qui permet *concrètement* les solidarités de réseaux locaux entre un bailleur et une PME ou une action médico-sociale. L'horizontalité permet aussi, grâce aux circuits courts, de favoriser les politiques bas-carbone et les actions énergétiques ciblées.

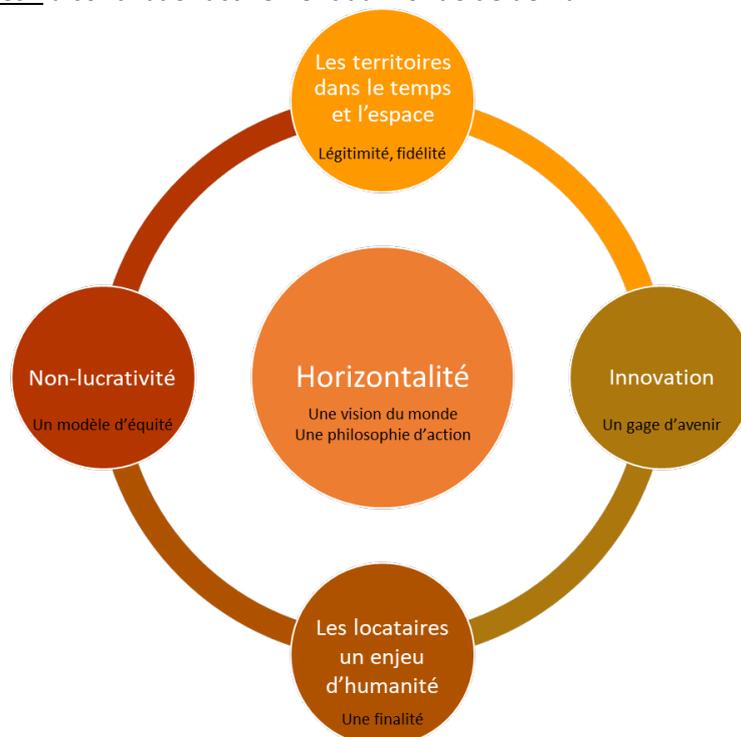
Agir horizontalement suppose naturellement une présence durablement locale et une gouvernance 100% publique. Plus généralement, les Offices Publics de l'Habitat promeuvent ainsi une vraie vision progressiste du monde qui dépasse la seule action d'un opérateur de logement. Promouvoir l'horizontalité dans un monde qui se verticalise constitue à ce titre un réel manifeste civique que les Offices entendent illustrer.

L'innovation pour préparer l'avenir

Cette perspective d'un monde plus horizontal oblige également les Offices Publics de l'Habitat à se remettre en permanence en question. Aujourd'hui, le monde HLM est parcouru de réflexions ou de réformes qui mobilisent tous les Offices autour d'un désir d'agir, ceux-ci se sont déjà emparés de nombre d'innovations, qu'elles soient techniques (rénovation énergétique et bas carbone, numérique, par exemple), sociales (handicaps, espaces verts, projets participatifs, nouvelles mobilités...) ou financières (titres participatifs ou fonds de dotation par exemple). L'ensemble des Offices réfléchit et innove aujourd'hui afin de toujours apporter les solutions pertinentes dont les territoires ont besoin. A ce titre, leurs compétences réglementaires sont beaucoup plus larges que d'aucuns ne le pensent, et nombre d'entre eux sont d'ores et déjà des ensembliers capables d'opérations d'aménagement ambitieuses en mobilisant des ressources financières diversifiées.

Les Offices se tournent résolument vers l'avenir afin de répondre aux enjeux de demain ; que ce soit face au vieillissement de la population, aux attentes de nouvelles aménités (matériaux bas carbone, verdissement, héliotropisme...), à la diversification des moyens financiers ou à l'enjeu majeur de la crise climatique, les Offices publics peuvent compter sur le dynamisme de leurs personnels pour apporter des réponses innovantes aux élus et aux locataires.

Cette dynamique d'innovation qui anime aujourd'hui les Offices bat en brèche plusieurs idées reçues tout comme les critiques d'archaïsme trop souvent proférées à l'encontre des services publics. Et cette dynamique d'avenir a d'autant plus de chance d'être efficiente dans les territoires qu'elle est portée par une ferme vision du monde et par l'assurance que le service public du logement généraliste a sa place dans le siècle qui s'ouvre. Forts de cet *attachement territorial* et de cette *philosophie de l'horizontalité*, les Offices Publics de l'Habitat témoignent ici de leur vif désir à contribuer activement au monde de demain.



La réaffirmation des valeurs qui unissent les OPH est une réponse pertinente aux grands enjeux contemporains. Elle permet d'ouvrir la voie à l'action et à la définition d'engagements nationaux et locaux, dans un modèle qui doit demeurer économiquement efficient et rentable.



Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr

