

1.1. DES HBM AUX HLM

La création et le développement des offices s'inscrivent dans les mouvements législatifs qui ont donné leurs fondements au logement social et structuré son action pendant la première moitié du XXe siècle.

Quatre grandes lois ont établi les bases du logement social en France, en définissant les objectifs et les moyens de la production d'HBM :

- en 1894, la loi *Siegfried* permet à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et aux caisses d'épargne de prêter des fonds aux sociétés d'HBM,
- en 1908, la loi *Ribot* organise le financement de l'accession à la propriété par la CDC et crée des sociétés de crédit immobilier,
- en 1912, la loi *Bonnevay* autorise les départements et les communes à créer des établissements publics locaux, les Offices publics d'HBM, et à financer les constructions avec l'aide de l'État,
- en 1928, devant l'ampleur des besoins en logements, la loi *Loucheur* fixe un vaste programme de construction d'habitations populaires (locatif et accession) financé avec l'aide de l'État et définit des conditions sociales pour l'accès aux HBM.

De ces lois sont nés les principes selon lesquels se sont développés et s'identifient toujours aujourd'hui les HLM :

- le financement sur l'épargne populaire avec la Caisse des Dépôts,
- la reconnaissance de l'accession sociale à la propriété,
- la maîtrise des constructions HLM par les collectivités locales,
- l'accès au logement social sur critères sociaux.

Deux autres lois sont à l'origine des principales caractéristiques des HLM :

- la loi du 3 septembre 1947 rend obligatoire l'élection de représentants des locataires aux conseils d'administration des offices publics. Ce principe de représentation des locataires sera appliqué aux sociétés anonymes d'HLM en 1991 et étendu aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux en 2003,
- la loi du 1er septembre 1948 institue la réglementation des loyers des HBM (loyer à la surface corrigée dit aussi « scientifique ») et crée l'allocation logement. En raison de la pénurie de logements de l'après-guerre et pour protéger les locataires, elle institue le principe du droit au maintien dans les lieux en HBM comme dans tous les logements locatifs antérieurs à 1948.

En 1950, les HBM deviennent les Habitations à Loyer Modéré (HLM), puis en 1953, est créé le 1 % logement (participation des employeurs à l'effort de construction) qui favorisera le développement des sociétés anonymes d'HLM.

En 1971, sont créés, avec le développement de l'urbanisme opérationnel, les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC). Ces derniers ont un statut d'Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC). Pour diversifier leurs activités, notamment en matière d'aménagement, les OPHLM pouvaient se transformer en OPAC.

En 2007, l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 porte création des Offices Publics de l'Habitat (OPH) substituant aux OPHLM et aux OPAC un statut unique, dont les caractéristiques sont exposées dans les différentes fiches du livret administrateur qui sont accessibles comme la présente sur le site de la Fédération.