

Note de présentation de la communauté d'organismes.

La coopération des organismes d'HLM est une réalité déjà ancienne. De nombreux instruments juridiques ont vu le jour pour répondre à cette exigence. Les OPH ont recours à ces outils, notamment sous la forme du Groupement d'Intérêt Economique, pour formaliser des coopérations portant sur des enjeux spécifiques (prospection foncière, centre de relation clientèle mutualisé, informatique...).

Force est de constater, néanmoins, que parmi les dispositifs juridiques existants, certains ont été très peu utilisés (cf la SAC). En outre, ces coopérations se heurtent à l'impossibilité juridique de mutualiser des ressources financières. En effet, seul le groupe au sens du code du commerce offre la possibilité d'une telle mutualisation financière. Mais, cette dimension est interdite aux OPH qui en tant qu'établissements publics n'ont pas de capital.

Dans un souci d'articuler performance et territorialisation de l'activité, la Fédération des OPH propose d'élaborer un nouvel outil auquel les OPH seraient tenus d'adhérer en deçà d'un seuil de logements et équivalent logements à déterminer (entre 10 et 15.000 pour chaque organisme).

Dès lors, la proposition de ce nouvel outil de coopération répond aux enjeux suivants :

- Proposer à des organismes de nature juridique différente (personnes morales de droit public, SA, associations) un mode de coopération suffisamment intégré pour l'apparenter à un « groupe », notamment d'un point de vue financier ;
- Partir d'un projet de territoire qui associe des organismes dont les périmètres d'action présentent une continuité territoriale ;
- Positionner au niveau de la communauté un ensemble d'activités suffisamment significatif pour donner à cette dernière une véritable fonction d'ensemblier ;

Il est donc proposé que la communauté d'organismes obéisse aux principes suivants :

- Une SA coopérative à capital variable dont les membres sont ses associés ;
- Ses membres peuvent être des organismes d'HLM, des SEM agréées pour le logement social, des associations de MOI, des collectivités publiques ;
- Les OPH détiennent ensemble ou séparément plus de 50 % des parts ;
- La communauté exerce de plein droit, de par la loi, des compétences dans les domaines des finances (possibilité de faire des prêts et des avances), de l'identité de marque, du contrôle (politique de conformité) et de la stratégie (agrégation des PSP) ;
- La communauté met en commun certains moyens de ses membres : sur une liste d'activités, inscrite dans la loi, obligation de se saisir d'une partie d'entre elles ;

Conformément à ce schéma, des propositions de nature législative sont en cours de finalisation.

Document de travail évolution des compétences Organismes d'HLM

I. PROPOSITION RELATIVE A LA REALISATION DE MISSIONS D'INGENIERIE URBAINE

- A l'article L 421-1 du code de la construction et de l'habitation, le 2° est complété par la phrase suivante :

« . Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; ».

- A l'article L 421-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter après le 1° un 2° libellé comme suit :

« 2° Réaliser pour le compte des collectivités locales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; ».

Modifier en conséquence la numérotation des alinéas suivants.

- A l'article L 422-2 du code de la construction et de l'habitation, la seconde phrase du 4ème alinéa est complétée comme suit :

« Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; ».

- A l'article L 422-2 du code de la construction et de l'habitation, ajouter après le 9ème alinéa l'alinéa suivant :

« - de réaliser pour le compte des collectivités locales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; ».

Modifier en conséquence la numérotation des alinéas suivants.

- A l'article L 422-3 du code de la construction et de l'habitation, compléter le 7° comme suit :

« 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles [L. 443-14](#) et [L. 451-5](#) ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique

de développement social urbain ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; ».

- A l'article L 422-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter après le 7° un 8° libellé comme suit :

« 8° Réaliser pour le compte des collectivités locales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; ».

Modifier en conséquence la numérotation des alinéas suivants.

Exposé des motifs

Les collectivités souhaitent parfois faire appel aux organismes Hlm lorsqu'ils disposent de compétences notamment en matière d'études et de prestations de conduite de projets dont le champ excède celui du seul logement, en particulier dans les centres-villes anciens. La capacité des organismes à fournir une ingénierie urbaine en appréhendant un projet dans sa globalité peut ainsi répondre à la fois au besoin d'études urbaines en amont des projets ainsi qu'à la nécessité de confier la réalisation de ces projets à un opérateur en capacité d'exercer une mission d'ensemblier.

Par ailleurs, les organismes disposent actuellement de compétences définies lorsqu'ils se voient confier la réalisation d'opérations de restructuration urbaine ; il y a lieu d'étendre ces compétences aux opérations de revitalisation de centre-ville qui leur sont confiées.

2. PROPOSITION RELATIVE A LA CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS LOCAUX D'INTERET GENERAL ET AUTRES LOCAUX (MAISONS MEDICALES, OU MAISONS DE SANTE, ETABLISSEMENTS ET SERVICES SOCIAUX ET MEDICO-SOCIAUX)

Aux articles L 421-1, L 422-2 et L 422-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ; »

Exposé des motifs

Certains territoires sont affectés par des phénomènes de disparition de services essentiels en raison de la déprise démographique. En outre, face à la disparition des professions médicales et paramédicales dans de nombreux territoires, notamment en milieu rural ou en secteur détendu, les collectivités peuvent être amenées à solliciter des organismes Hlm afin qu'ils construisent, acquièrent, prennent en gestion des maisons médicales ou de santé, ou les réalisent et les vendent à des professionnels de santé. Enfin, les organismes HLM sont de plus en plus sollicités pour construire, acquérir, gérer ou vendre des établissements et services sociaux et médico-sociaux prévus par l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des établissements ou services destinés à recevoir les personnes handicapées prévus par l'article L344-1 de ce code.

Très souvent l'organisme Hlm est le seul opérateur en mesure de réaliser de tels équipements (crèches, cabinets médicaux, maisons d'enfants à caractère social, instituts thérapeutiques, éducatifs et pédagogiques, maisons d'accueil spécialisées, etc.).

Cette proposition vise à permettre aux organismes Hlm de réaliser, notamment à la demande de collectivité ou de leurs groupements, des équipements locaux, afin de permettre le maintien ou l'installation, sur un territoire, de services essentiels aux populations qui y vivent. Ils peuvent également assurer la gestion des immeubles qui abritent de tels équipements.

3. PROPOSITION RELATIVE AUX INTERVENTIONS/PRESTATIONS AUPRES DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES (DANS VILLES SITUEES DANS UN PROGRAMME DE REVITALISATION)

Aux articles L 421-1, L 422-2 et L 422-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires ; »

Exposé des motifs

Dans les villes moyennes en secteur détendu, les organismes Hlm peuvent être sollicités par les syndicats de copropriétaires, à la demande ou non de la collectivité du lieu d'implantation de l'immeuble, afin de réaliser des travaux sur les parties communes, et ainsi intervenir en maîtrise d'ouvrage déléguée.

Cet amendement a pour objet de permettre aux organismes Hlm de réaliser de telles prestations de services pour tout syndicat de copropriétaires, notamment afin d'éviter que ce syndicat ne soit ultérieurement en difficulté.

4. PROPOSITION RELATIVE A LA FOURNITURE DE SERVICES A LA PERSONNE

A l'article L.421-4 du code de la construction et de l'habitation, ajouter un 9° :

A l'article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation, ajouter l'alinéa suivant :

A l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter l'alinéa suivant :

« dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services innovants à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans des conditions normales du marché. »

Exposé des motifs

Alors que les habitants des organismes Hlm sont en attente d'une haute qualité de service et d'un développement de nouvelles formes de services performants et innovants, accompagnant l'évolution des technologies et des modes de vie, l'innovation et l'expérimentation des organismes sont limitées par l'absence de fondement légal pour proposer des services à forte plus-value.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de donner compétence aux organismes Hlm pour intervenir en direct et réaliser des prestations de services innovantes. Il s'agira, par exemple, de la mise en place de services individualisés d'accompagnement numérique, d'auto-partage, d'enlèvement des encombrants et de recyclage.

5. PROPOSITION RELATIVE AUX ACTIONS DE DEVELOPPEMENT A CARACTERE SOCIAL D'INTERET DIRECT POUR LES HABITANTS

L'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers prioritaires de la ville, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ou dans les quartiers. »

Exposé des motifs

Les actions de développement à caractère social, auxquelles les organismes Hlm peuvent participer, doivent profiter aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de ville et à ceux des zones détendues.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de clarifier le champ d'intervention des organismes Hlm pour participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour ces habitants des quartiers.

6. PROPOSITION RELATIVE AUX PRESTATIONS D'ASSISTANCE DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN SITUATION DE PERTE D'AUTONOMIE LIEE A L'AGE OU AU HANDICAP

A l'article L.421-4 du code de la construction et de l'habitation, ajouter un 6° ter °:

A l'article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation, ajouter l'alinéa suivant :

A l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation, ajouter l'alinéa suivant :

« fournir des services de gestion adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires de logements familiaux, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »

Exposé des motifs

Le vieillissement de la population est une réalité à laquelle les organismes Hlm sont confrontés dans le cadre de leurs missions de lutte contre l'isolement et de repérage des fragilités.

De réels besoins de services se font sentir, au quotidien, de la part des personnes âgées locataires (particulièrement quand elles sont isolées), mais aussi des personnes en situation de handicap.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de permettre aux organismes d'HLM de proposer à ces locataires fragiles des services en direct (sans passer nécessairement par l'intermédiaire d'une association). Suite à leur demande, ils pourront ainsi bénéficier de services d'animation sociale, de veille et de présence, d'aide aux démarches et d'accompagnement (par exemple, pour du petit bricolage) ; ces services sont à différencier des services d'aides et / ou de soin à domicile proposés sur les territoires par les acteurs agréés et autorisés.

7. PROPOSITION RELATIVE AUX ACCORDS COLLECTIFS LOCAUX SUR LES SERVICES A LA PERSONNE

Au cinquième alinéa du I. de l'article L442-3 du code de la construction et de l'habitation :

Remplacer les mots « *sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable* » par les mots « *sur l'amélioration de la sécurité, la prise en compte du développement durable ou les nouveaux services à caractère social d'intérêt direct pour les locataires.* ».

Exposé des motifs

La liste des charges récupérables est fixée pour les logements des organismes d'HLM par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982. L'article L442-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. Cette dérogation limitative ne permet pas l'inclusion dans les charges récupérables des services à la personne à caractère social d'intérêt direct pour les locataires alors qu'il est clairement demandé par les locataires aux organismes d'HLM d'améliorer les services fournis et de répondre à de nouveaux besoins.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc d'instaurer la possibilité de déroger à la liste limitative des charges récupérables fixée de manière réglementaire, par accords collectifs locaux portant sur des services à la personne à caractère social d'intérêt direct pour les locataires.