

LA BRANCHE DES ESH.

Dernière mise à jour : 02-07-2017

Les 230 ESH (sociétés anonymes d'hlm) gèrent 2.3 millions de logements sociaux et logent 4,8 millions de personnes, soit 50% des logements HLM de France Métropolitaine et d'Outre mer, tous opérateurs confondus (SAHLM+Offices+SEM).

Les sociétés anonymes d'H.L.M. sont soumises à la législation des sociétés privées par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution H.L.M. du code de la construction dont elles conservent le caractère de lucrativité limitée et l'obligation de réinvestissement de leurs résultats dans leur activité.

Création et actionariat :

Les ESH ont été créées le plus souvent sur l'initiative d'entreprises, de Collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (CIL 1% Logement), d'établissements financiers, de chambres de commerce et d'industrie (C.C.I.), d'organismes mutualistes, de collectivités locales, d'associations, ce qui explique la grande diversité des sociétés.

Depuis 2003 l'actionariat des SA d'hlm est composé de quatre catégories d'actionnaires :

- un actionnaire de référence qui détient la majorité des droits de vote ;
- les collectivités locales et les EPCI lorsqu'ils ne sont pas actionnaires de références ;
- les représentants élus des locataires ;
- les personnes physiques et les autres personnes morales non-actionnaires de référence.

Les CIL constituent le premier actionnaire de référence (ils représentent environ 900 000 logements sur un total de 1 900 000, 40% des sociétés).

Globalement l'actionariat du « monde de l'entreprise » (CIL+CDC+CE+CI+Axa...) représente plus 70% de l'actionariat des entreprises.

Cette spécificité d'opérateur privé à vocation sociale est essentielle et renvoie à la notion de service d'intérêt économique général et de services sociaux d'intérêt général au niveau Européen . Les Ressources humaines dans les SA HLM

Les sociétés emploient 30 000 personnes (dont 52% de femmes). Les activités en leur sein sont très diverses : social, RH, comptabilité, informatique, maintenance, maîtrise d'ouvrage. Néanmoins 62% des emplois relèvent d'activités de services aux habitants : gardiens et employés d'immeubles (11 000 emplois), chargés de clientèle au sein des agences décentralisées notamment, etc.

Les esh forment majoritairement une branche de PME au sens de la définition européenne. En effet les entreprises de 50 à 300 salariés représentent 52% des structures et 57% des emplois (ETP). Une quinzaine d'entreprises de plus de 300 salariés environ emploient néanmoins le tiers des effectifs alors qu'elles ne représentent que 3% des sociétés.

Le dialogue social est plutôt courant dans ces entreprises (plus de 331 accords d'entreprises recensés, de nombreux accords de branche) ainsi que le bénéfice pour les salariés d'une rémunération de la performance collective (63% des salariés bénéficient d'un accord d'intéressement).

Par ailleurs leur effort formation dépasse les 3% en moyenne ce qui les situe à des niveaux bien supérieurs à ceux observés dans les PME. Les Ressources Humaines au sein de la branche :

Les derniers chiffres de mise en œuvre de la réforme de la formation professionnelle de 2003 déclinés dans un accord de branche de 2005 sont éloquentes : 900 DIF, 1343 périodes et 216 contrats de professionnalisation ont été réalisés en 2007 sur le 0,5% mutualisés. La branche a créé un fonds mutualisé au titre du plan de formation qui a permis de former 500 personnes supplémentaires sur un an.

Au niveau de la branche signalons aussi les 3 derniers accords signés :

Politique de VAE, construction de 4 CQP et un Fonds mutualisé de la branche (mars 2007)

Nouvelle classification des emplois pour les employés, agents de maîtrise et les cadres (novembre 2007) ; 15 000 salariés concernés par une nouvelle logique orientée compétence .

Accueil des personnes en situation d'handicap dans la branche des esh (juin 2007) suivi d'une convention biennale avec l'AGEFIPH signé en juin 2008

L'emploi de gardien d'immeuble est de loin le premier emploi de la branche (9000 équivalent temps plein environ).

Compte tenu du dynamisme des entreprises, en terme de construction de nouveaux logements locatifs sociaux notamment (60% de la production neuve nationale), la branche est créatrice nette d'emploi depuis de nombreuses années (2% en moyenne par an). Ces créations concernent prioritairement les emplois destinés à répondre sur le terrain aux besoins des habitants.

La Fédération qui regroupe toutes les sociétés établit chaque année un rapport annuel de branche (communiqué sur demande) présentant les ressources humaines et leur évolution dans les entreprises. Pour ce faire les sociétés participent chaque année à une enquête annuelle fédérale qui outre l'établissement des résultats nationaux consolidés se traduit par l'établissement d'un dossier individuel Ressources Humaines adressé à toutes les sociétés présentant un état de synthèse comparé de leurs ressources humaines interne au regard des autres entreprises de la branche sur les principaux indicateurs habituels (répartition par activité, par niveau d'emploi, par catégories, pyramides d'âges, absentéisme, etc.).