

éclairage



Édito

“ Les HLM représentant 17 % des résidences principales en France, nous demandons que 17 % des 3,4 Mds€ de MaPrimeRénov' nous soient versés. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

L'année 2023 s'est notamment ouverte avec la poursuite des travaux du **Conseil national de la refondation (CNR) dédié au logement**, lancé en novembre 2022. La FOPH y est présente dans les trois groupes de travail, dont celui auquel je prends part : « Réconcilier la France et les Français avec l'acte de construire » (lire plus bas). Les propositions issues de ces travaux seront bientôt partagées. D'autres sujets phares continuent de nous mobiliser. Lors d'une récente rencontre avec Olivier Klein, j'ai notamment rappelé au ministre chargé du Logement la nécessité de **respecter la**

non-discrimination du versement des aides par Action

Logement aux organismes HLM. J'ai demandé à avoir ma place dans les négociations sur la quinquennale entre Action Logement et le Gouvernement.

J'ai également défendu auprès du ministre l'idée de **MaPrimeRénov'HLM** avec le raisonnement suivant : en 2022, 3,4 Mds€ ont été dépensés pour MaPrimeRénov' ; sachant que les HLM représentent 17 % des résidences principales, nous demandons que 17 % de ces 3,4 Mds nous soient versés. Autant de sujets à suivre de très près.

À la Une

CNR Logement

La FOPH en première ligne pour défendre la décentralisation des politiques de l'habitat



La Fédération des OPH a pris part au groupe de travail intitulé « Réconcilier la France et les Français avec l'acte de construire », portée par l'ambition de défendre vigoureusement la décentralisation des politiques de l'habitat.

Après avoir été l'instigatrice, avec la sénatrice des Alpes-Maritimes Dominique Estrosi-Sassone, de l'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), et de son inscription dans la loi Elan, la Fédération des OPH, avec les associations d'élus, a enfoncé le clou à l'occasion du CNR Logement. Dans son groupe de travail, Marcel Rogemont a insisté sur le **rôle central que l'AOH doit jouer dans la territorialisation des politiques du logement**. Le président de la Fédération a plaidé pour un élargissement des compétences de cet outil, et pour qu'un financement lui soit dédié

8 EPCI en réflexion ou candidats au statut d'AOH

2 AOH déjà agréées : Brest Métropole et Rennes Métropole

via une affectation d'une partie de la PEEC, sur le modèle du versement transport dont font l'objet les autorités organisatrices de la mobilité. Propositions autour desquelles s'est formée dans le groupe une large coalition, avec notamment l'adhésion

des associations France Urbaine, l'Assemblée des départements de France, et Intercommunalités de France.

Anne Voituriez, conseillère fédérale, vice-présidente de la Métropole Européenne de Lille, présidente de LMH, a soulevé la nécessité, pour accompagner l'évolution de l'AOH, **de faire évoluer les documents d'urbanisme**. La maire de Loos a notamment suggéré que puissent être **fusionnés le programme local de l'habitat (PLH)**, document de programmation, et **le plan local d'urbanisme (PLU)**, qui accorde les droits à construire. Fusion déjà autorisée par les textes mais encore rarement mise en pratique. Un argumentaire visant à donner davantage de liberté aux élus, qui sont les acteurs de l'urbanisme, pour une meilleure efficacité.

Dans le courant du mois de mars, chaque groupe de travail devra sélectionner et présenter 10 propositions concrètes. Elles seront adressées au cabinet du ministre délégué au Logement, Olivier Klein.

La FOPH tiendra un point presse, le 15 février 2023, afin de présenter les propositions qu'elle a portées dans les trois groupes de travail.

La parole à...



Fabienne Labrette-Ménager

Présidente de Sarthe Habitat, maire de Fresnay-sur-Sarthe, vice-présidente du Conseil départemental de la Sarthe

Alors que le taux du Livret A est passé de 2 à 3 % le 1^{er} février 2023, Fabienne Labrette-Ménager alerte sur les conséquences financières de cette hausse pour les organismes d'HLM.

“ Contraints de faire des choix, les organismes HLM vont probablement donner la priorité aux rénovations énergétiques, au détriment de la construction neuve. ”

L'impact financier de la hausse du taux du Livret A à 3 % va être très lourd pour les bailleurs sociaux. L'augmentation de la dette que cela implique va engendrer une hausse des intérêts, avec comme conséquence directe une **réduction des investissements à court terme, d'ici à 2024.**

Les organismes de logement social vont être contraints de faire des choix, de revoir leur plan stratégique de patrimoine. La priorité va probablement être donnée aux rénovations énergétiques, notamment parce qu'elles sont imposées par la loi Climat et résilience, au détriment de la construction neuve, qui est déjà mise à mal par l'explosion des coûts et la raréfaction du foncier.

Cette hausse du taux du Livret A vient s'ajouter à la RLS qui, à elle-seule, représente pour Sarthe Habitat, l'OPH que je préside, une perte de 4 M€ par an. La situation va rapidement devenir intenable. Nous attendons d'Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, qu'il nous donne un signal fort et fasse valoir nos intérêts auprès de Bercy.

Clairement **nous demandons la suppression de la RLS**. Il est vital de rappeler que nous sommes des acteurs économiques de poids qui font vivre les territoires, les collectivités et les entreprises locales.

Étude

La financiarisation du logement social comme horizon inéluctable ?

La question lancinante de la financiarisation du logement locatif social est l'objet de nombreux fantasmes. Les chercheurs de la chaire « Ville, logement, immobilier » de Sciences Po analysent ainsi en détail cette financiarisation « à petits pas » d'un pilier de l'État-providence, dans leur étude intitulée « La financiarisation à petits pas du logement social et intermédiaire en France, signaux faibles, controverses et perspectives ». Les travaux de Matthieu Gimat, Ludovic Halbert et Antoine Guironnet décrivent tout d'abord la mise sous tension financière (« mise en crise » dont la RLS est un des principaux outils) du secteur HLM, condition à sa « financiarisation ». Or cette financiarisation opère à travers deux « instruments » : le recours à des fonds (création du fonds « Ampère », par exemple) qui attirent des investisseurs institutionnels, et le recours aux marchés à travers la création

d'obligations (Action Logement et le financement de son PIV).

Le risque est grand de rémunérer le capital par les loyers et les APL : il s'agit d'un transfert de richesses publiques vers les actionnaires privés.

Néanmoins, de véritables questions prospectives se posent avec la requalification d'Action Logement Services comme administration publique par Bercy, ce qui limite les capacités de levée de capitaux sur les marchés.

La reprise de l'inflation et de la hausse des taux interroge aussi cette dynamique de financiarisation à petits pas.

Consulter l'étude



Question > Réponse

— Pacte de confiance avec le Gouvernement : où en est-on ?

Les échanges entre l'USH, les fédérations dont la FOPH, et le ministère de la Ville et du Logement ont repris en janvier 2023, sur la base de projets de textes soumis par le ministère et l'Union.

Le Mouvement HLM aborde la poursuite des discussions avec des attentes fortes sur les moyens qui seront donnés aux organismes d'HLM pour construire plus et accélérer la rénovation énergétique.

Les chiffres-clés

+ 300 M€ Impact de la hausse des loyers en 2023 pour les Offices Publics de l'Habitat (OPH)

- 800 M€ Dégradation du résultat liée à la hausse du Livret A entre 2021 et 2023

- 58 % Baisse estimée de l'autofinancement net des OPH en 2023 par rapport à 2021 (-70 % sur le résultat net)

L'agenda fédéral

23 mars 2023

WEBINAIRE RH

Dédié à la formation professionnelle

30 mars 2023

JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

« Quelles stratégies de groupe : dynamiques, moyens, contraintes ? »

1^{er} et 2 juin 2023

CONVENTION DE LA FOPH, À NANCY

Programme disponible prochainement

@ Recevez cette lettre en version digitale

Vous pouvez vous abonner en nous envoyant vos nom, prénom et adresse mail à contact@foph.fr en précisant en objet de mail « éclairage ».