

éclairage



Édito

“ Le gouvernement laisse entendre que les HLM logent des riches, alors que la quasi-totalité des locataires a des revenus modestes, voire très modestes ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Nous avons découvert avec surprise l'annonce du ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, qui a indiqué jeudi 11 avril 2024 vouloir mettre fin au « logement social à vie ». Dans *Les Echos*, il annonce que 8 % des locataires HLM ne seraient plus éligibles à un logement social s'ils en demandaient un aujourd'hui.

Nous regrettons que le gouvernement laisse entendre, une fois de plus, que les HLM logent des riches, alors que la quasi-totalité des locataires a des revenus modestes, voire très modestes, et que si certains dépassent légèrement les plafonds de ressources, c'est à la faveur de la mixité sociale, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville, où elle est vitale.

Par ailleurs, l'idée même de « logement social à vie » est inexacte. Le Code de la construction et de l'habitation impose une enquête annuelle sur les revenus des locataires, auxquels doit être appliqué un supplément de loyer le cas échéant et qui peuvent être amenés à devoir quitter leur logement si ce dépassement dure et augmente.

Ces déclarations cachent les vrais enjeux du secteur HLM, dont la construction, qui s'est effondrée pour atteindre des niveaux que nous n'avions pas connus depuis 15 ans.

Nous espérons que le projet de loi logement apportera de vraies réponses à ces enjeux.

À la Une

Convention de la FOPH

Répondre à la crise en innovant et en réussissant les transitions dans tous les territoires



La Convention annuelle de la Fédération des OPH se tiendra les 6 et 7 juin 2024 au Centre de Congrès Jean Monnier, à Angers. Un rendez-vous placé sous le signe de l'innovation et de la mobilisation des organismes pour répondre à la crise du logement.

Innover pour la transition énergétique : produire et utiliser des énergies décarbonées

Lors de cette séquence sera présentée l'étude de la FOPH avec la Banque des territoires et Pouget Consultants sur la décarbonation de l'énergie. Vincent Peronnaud, DG de l'OPAC de l'Oise, et Sigrid Monnier, DG de Gironde Habitat, partageront les initiatives de leurs Offices.

Innover pour aménager les territoires, tous les territoires

La FOPH dévoilera ses propositions pour l'aménagement des territoires en déprise, avec le témoignage de Marie-Laure Vuittenez, DG d'Habitat et Métropole. Concernant les territoires en tension, un coup de projecteur sera mis sur les actions de la Métropole de Lyon, avec son vice-président Renaud Payre, pour relancer la production HLM. Damien Vanoverschelde, président de l'AORIF

et DG de Hauts-de-Seine Habitat, fera part des pistes identifiées par l'AORIF pour sortir de la crise de la construction. Une séquence dédiée à l'accompagnement des collectivités dans leurs projets d'aménagement sera animée par Anne-Laure Venel, DG de Drôme Aménagement Habitat.

Innover pour mieux accompagner les locataires

Le développement par les HLM publics de nouveaux services aux locataires a fait l'objet de travaux de la Fédération avec un groupe d'OPH et SEM ainsi qu'avec le cabinet CMI. Ces échanges seront restitués et des propositions formulées concernant le financement de ces nouveaux services.

Décentraliser pour plus d'efficacité ? Quelle organisation territoriale en Europe ?

Cette séquence sera présentée par Patrick Le Galès, directeur de recherche au CNRS et professeur à Sciences Po.

Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires

La dernière table ronde réunira sur scène Viviane Artigalas, sénatrice des Hautes-Pyrénées, Lionel Causse, député des Landes, Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, présidente de la commission des affaires économiques, Isabelle Le Callennec, conseillère régionale de Bretagne, maire de Vitry, Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis, et Jean-Luc Triollet, président de la Fédération des DG d'OPH et DG de Val Touraine Habitat.

Découvrir le programme



La parole à...



Éric Pliez

Maire du 20^e arrondissement de Paris,
président de Paris Habitat

À l'initiative d'une tribune publiée sur le site *des Echos* le 15 novembre 2023 pour appeler à un tarif social de l'énergie (QR code ci-contre), Éric Pliez fait le point après 5 mois de mobilisation.

“ Les loyers des HLM sont plafonnés, les tarifs de l'énergie doivent l'être aussi ”

Avec l'ouverture à la concurrence du marché de l'électricité et du gaz, les locataires HLM ne sont plus protégés. Le logement social vit sur une contradiction : d'un côté des loyers encadrés, de l'autre des charges liées à l'énergie qui explosent.

Depuis plusieurs mois nous plaidons, aux côtés d'élus et acteurs du secteur, **pour un tarif social de l'énergie qui protège les locataires aux revenus modestes**. Pour réussir, cette mesure implique une participation accrue des fournisseurs d'énergie, et pourquoi pas la création d'un opérateur dédié unique.

Au départ de notre action, nous nous sommes vu opposer l'argument que le droit européen ne permettrait pas la mise en place d'un tarif social de l'énergie.

C'est faux. **L'Union européenne donne cette possibilité à ses États-membres** pour des publics ciblés (en-dessous d'un plafond de ressources, personnes handicapées, seniors...).

Certains pays ont déjà franchi le pas, comme la Belgique, qui montre que c'est juridiquement possible. Avec l'appui de la FOPH, nous allons formuler des propositions aux parlementaires, dont certains sont déjà mobilisés à nos côtés.

Objectif : intégrer ce tarif social de l'énergie dans la prochaine loi logement, mais aussi dans les programmes des candidats aux élections européennes.



L'actualité juridique

Les premières propositions de la Fédération des OPH pour la future loi logement



Alors même que le projet de loi sur le logement est sur le point d'être transmis au Conseil d'État et sera présenté au Conseil des ministres en mai 2024 pour un début de discussion parlementaire au Sénat début juin, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat présente ses premières propositions.

Certaines visent à faciliter l'activité des OPH, notamment lorsque ces derniers décident de créer des filiales (possibilité de faire des avances en compte courant d'associé, clarification du périmètre de la filialisation). D'autres permettent aux entités de rattachement (établissements publics de coopération intercommunale, départements, syndicats mixtes) de mandater leur Office pour toute opération de réhabilitation relevant de la compétence des collectivités ou élargissent le cadre des accords collectifs locaux négociés avec les représentants des locataires aux services à caractère social d'intérêt direct pour les locataires. Enfin, la Fédération fera des propositions constructives sur un tarif social de l'énergie (lire plus haut *La parole à*), sur l'élargissement de l'expérimentation sur le loyer unique et sur une expérimentation visant à lutter contre la vacance en territoires détendus.

Question > Réponse

● Pourquoi la FOPH n'a pas signé le pacte entre l'État et les acteurs du secteur HLM pour renforcer l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI) ?

Parce qu'un nouveau coup de pouce au LLI, auquel ne sont éligibles que 3 % des 2,6 M de demandeurs d'un logement HLM et 12 % des travailleurs clés d'Île-de-France, et qui bénéficie déjà d'avantages fiscaux, risque de concurrencer le logement locatif social, qui répond le mieux à la demande des classes moyennes.

Les chiffres-clés

54

Nombre de sociétés de coordination avec au moins un OPH ou une SEM adhérente à la FOPH (au 1^{er} mars 2024)

116

Nombre d'adhérents de la FOPH membres d'une société de coordination (sur un total de 187 adhérents)

936 000

Nombre de logements gérés par des OPH et SEM adhérentes, membres d'une société de coordination

L'agenda fédéral

6 et 7 juin 2024

CONVENTION DE LA FÉDÉRATION DES OPH
Centre de Congrès Jean Monnier, Angers

25 juin 2024

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES JURISTES
Espace du Centenaire, Paris

25 juin 2024

ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA VILLE
Cité internationale universitaire, Paris
Participation de Marcel Rogemont à la table ronde sur le thème « Foncier, ZAN : la relance par la dérogation ? Les OIN/territoires engagés pour le logement, un accélérateur ? »

@ 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 ».