

AVEC VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

#117 / Octobre 2024

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat



84^e CONGRÈS HLM

Comment décarboner les HLM

P.4

P.8 CONGRÈS HLM

Innovants, précurseurs, les adhérents de la FOPH ont encore brillé au Congrès

P.10 EXPERTISE FINANCIÈRE

Journée professionnelle des DAF : projet de loi de finances 2025 et enjeux de durabilité passés au crible

P.12 VIE DES ADHÉRENTS

ÉRU : 20 ans de formations gratuites pour négocier les virages de la transformation urbaine

SÉMINAIRES DES ADMINISTRATEURS

10 et 12 décembre 2024 18 et 20 mars 2025
21 et 23 janvier 2025 20 et 22 mai 2025

Webinaires de deux demi-journées, de 14h30 à 17h30

JOURNÉE PROFESSIONNELLE RH

18 mars 2025, à l'Espace du Centenaire, à Paris. Informations bientôt disponibles sur le site de la Fédération www.foph.fr

4^e JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

2 avril 2025, à l'Espace du Centenaire, à Paris. Informations bientôt disponibles sur le site de la Fédération www.foph.fr

CONVENTION 2025 DE LA FÉDÉRATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

12 et 13 juin 2025, au Centre des Congrès de La Villette, à Paris.

Publications



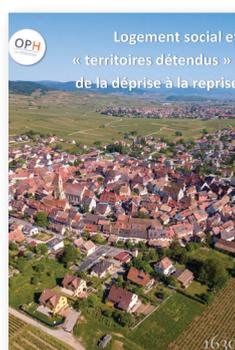
Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur du parc social



Atouts n°35, la revue d'initiatives des adhérents de la FOPH



Loi Climat et résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux



Logement social et « territoires détendus » : de la déprise à la reprise



Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat • **Directeur de la publication** Marcel Rogemont • **Directeur de la rédaction** Laurent Goyard • **Rédactrice en chef** Axelle Lebigot-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Carole Debras, Axelle Lebigot-Dymon, Céline Mussard, Caroline Thibault • **Réalisation** Agence Cito • **ISSN** : 2427-5069 • **Crédits photos** : : p.1, p.3 à 8 et p.10 : FOPH/H .Thouroude, p.9 : Salem Mostefaoui, OPAC Saône et Loire, RHIZOME, p.12 : École du renouvellement urbain

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08 • Tél. 01 40 75 78 00 • contact@foph.fr - www.foph.fr



Porter auprès du gouvernement nos priorités, absentes du projet de loi de finances

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

La nomination de Valérie Létard au ministère du Logement et de la Rénovation urbaine, le 21 septembre 2024, a été accueillie par la Fédération comme un signal positif envoyé aux acteurs du Mouvement HLM. D'abord parce que nous avons enfin une ministre de plein exercice. Ensuite parce que, pour la première fois depuis 2017, nous avons comme interlocutrice quelqu'un que nous connaissons, quelqu'un d'engagé, d'énergique, avec qui nous avons fréquemment dialogué, qui connaît bien le secteur du logement, et en particulier du logement social, sujet sur lequel elle a souvent travaillé, en tant que sénatrice, puis députée, mais aussi comme élue locale au sein de l'Agglomération de Valenciennes et du département du Nord.

Loger nos concitoyens aux revenus modestes ou des classes moyennes

À l'heure où la crise du logement semble enfin être regardée dans les yeux à l'échelle européenne, au point de voir se créer un poste de commissaire européen à l'énergie et au logement, auquel a été nommé le social-démocrate danois Dan Jorgensen, il est important que la France prenne pleinement conscience de la gravité de cette crise, qui est d'abord un cirse du mal-logement et du pouvoir d'achat.

Car au-delà de la technicité de notre secteur, la vocation des HLM est bien de loger, dans de bonnes conditions, des femmes, des hommes, des familles, des femmes seules avec enfants, dans des logements aux loyers modérés. Nous sommes convaincus que le logement social et l'accession populaire à la propriété sont des outils privilégiés pour remplir cette mission et

apporter à ces ménages une stabilité et du pouvoir d'achat.

Des mesures budgétaires de relance absentes du projet de loi de finances 2025

Dans le projet de loi de finances (PLF) 2025 présenté par le gouvernement le 10 octobre 2024, ne figurent aucune des mesures que nous proposons pour soutenir l'investissement et sortir de la crise : supprimer la RLS, qui n'est autre qu'une taxe de plus de 5 % sur le chiffre d'affaires des organismes d'HLM, revenir à la TVA à 5,5 % sur tous les investissements HLM, et créer MaPrimeRénov'HLM pour soutenir la rénovation énergétique du parc. Le PLF prévoit au contraire de maintenir le rendement de la RLS en 2025 à son niveau de 2024, soit à hauteur de 1,3 Md€. Par ailleurs, l'engagement pris par l'État lors du Congrès Hlm de Nantes en 2023, visant à verser 1,2 Md€ sur trois ans pour soutenir la rénovation énergétique du parc HLM, n'est pas respecté.

Alors que le travail parlementaire sur le projet de loi bat son plein, nous continuerons de porter ces mesures avec vigueur auprès de la ministre et des parlementaires. Dans cet objectif, nous savons pouvoir compter aussi sur l'engagement de la présidente de l'Union sociale pour l'habitat, Emmanuelle Cosse, réélue le 16 octobre 2024, qui partage nombre de nos valeurs et revendications, et sera combative, avec nous, pour défendre le modèle HLM français. ●

COMMENT DÉCARBONER LES HLM

Une nouvelle ministre du Logement et de la Rénovation urbaine à accueillir... des études fraîchement réalisées sur les enjeux de la décarbonation du parc des adhérents de la FOPH et de la revalorisation des territoires détendus... un centre de formation d'apprentis tout juste sorti de l'œuf et qui a vocation à bousculer les méthodes de recrutement... et des rencontres, nombreuses, enrichissantes. La Fédération est arrivée au 84^e Congrès Hlm, qui s'est tenu à Montpellier du 24 au 26 septembre 2024, avec un programme riche dans ses valises.

Il y avait comme un parfum d'espoir, à l'heure d'ouvrir le 84^e Congrès Hlm, mardi 24 septembre 2024, au Parc des expositions de Montpellier. La nomination, quelques jours plus tôt, de Valérie Létard au ministère du Logement et de la Rénovation urbaine, avait été perçue comme un signal positif par les OPH et SEM adhérents de la FOPH. « Nous avons pour une fois quelqu'un qui s'y connaît en matière de logement, quelqu'un qui a la niaque, qui ne se fait pas marcher dessus », lâchait Marcel Rogemont, lors du Conseil fédéral du 25 septembre.

La veille déjà, le président de la Fédération avait salué cette nomination, lors de la séance plénière des président(e)s

des Fédérations, rappelant au passage les priorités de la FOPH : la création de MaPrimeRénov'HLM à hauteur de 20 % de l'enveloppe de MaPrimeRénov' pour accompagner les réhabilitations thermiques du parc ; la TVA à 5,5 % sur tous les investissements des organismes HLM ; et, encore et toujours, la suppression de la RLS. « Le secteur du logement social est le seul secteur, avec la Française des Jeux, à être taxé sur son chiffre d'affaires. Car c'est cela, la RLS : une taxe de plus de 5 % sur le chiffre d'affaires des organismes de logement social, la FDJ étant taxée à 5,1 %. Cela ne peut pas continuer ». Alors au moment où la nouvelle ministre faisait escale sur

le stand de la Fédération, en début de deuxième journée, l'accueil était chaleureux. « Nous sommes heureux de vous accueillir », lui lançait Laurent Goyard, DG de la FOPH, qui en profitait pour lui glisser les récentes études de la Fédération.

HUIT SOLUTIONS DE DÉCARBONATION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE À LA LOUPE

Parmi elles, l'*Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur du parc social* (voir en page 2) a fait l'objet d'une présentation sur le stand de la Banque des Territoires (BdT). Un an après la publication de l'*Étude sur le développement du raccordement du*



▲ Rencontre avec la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, au centre, entourée par, de g. à d. : Stéphane Peu, député de la Seine-Saint-Denis, Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, Marcel Rogemont, président de la FOPH, Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, Viviane Artigalas, sénatrice des Hautes-Pyrénées, et François-Xavier Dugourd, vice-président du CD de la Côte-d'Or.

84^e CONGRÈS HLM

parc social aux réseaux de chaleur urbains (RCU), ce travail réalisé en partenariat avec la BdT, Pouget Consultants, Énergies Demain et un groupe de travail constitué d'OPH*, vise à identifier le potentiel de décarbonation de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire que présentent huit solutions : RCU, pompe à chaleur, chaufferie biomasse, géothermie, solaire thermique, récupération de la chaleur sur eaux grises, photovoltaïque, et méthanisation.

Il examine en outre le potentiel de décarbonation des organismes d'HLM via chacune de ces solutions. L'occasion de constater que 774 000 logements des adhérents de la Fédération présentent un potentiel fort d'intégration pour au moins une solution, ou encore que les pompes à chaleur constituent le vecteur le plus prometteur (fort potentiel pour 524 000 logements), suivies du solaire thermique (fort potentiel pour 284 000 logements).

L'étude doit fournir aux bailleurs sociaux une grille de lecture sur les investissements à prioriser en matière de décarbonation de leur patrimoine. Chaque adhérent recevra très prochainement une fiche descriptive présentant les opportunités par type de solution de décarbonation étudiée ainsi que les principales actions à mener pour faciliter et massifier la décarbonation des logements. « La Banque des Territoires sera à leurs côtés pour relever le défi de la transition écologique à des conditions financières qui n'empêchent pas de produire », a précisé Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de la BdT.

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, ET SNBC : SCÉNARISATION DES INVESTISSEMENTS

La question des vecteurs ne peut être posée indépendamment de celle du financement de la transition énergétique. L'investissement pour l'ensemble des adhérents de la Fédération d'ici 2034 se situe entre 2,7 et 3,7 milliards d'euros par an. C'est l'estimation faite dans la deuxième étude

* Béziers Méditerranée Habitat, Hérault Logement, Inolya, Meurthe & Moselle Habitat, OPAC de la Savoie, OPAC de l'Oise, Paris Habitat, Partenord Habitat et Vendée Habitat



▲ Séance plénière « L'actualité du secteur vue par les présidentes et présidents des Fédérations » avec, de g. à d. : Marcel Rogemont (Fédération des OPH), Valérie Fournier (Fédération des ESH), Jean-Luc Vidon (FNAR), Yannick Borde (Réseau Procvivis), et Marie-Noëlle Lienemann (Fédération des Coop'HLM).



▲ Présentation de l'Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur du parc social avec de g. à d. : Marcel Rogemont, président de la FOPH, Kosta Kastrinidis, directeur des prêts à la Banque des Territoires, Gil Vauquelin, directeur de la transition énergétique et écologique à la Banque des Territoires.

présentée par la FOPH au Congrès, intitulée *Loi Climat et Résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux* (voir en page 2). Un travail piloté par le Comité fédéral d'autocontrôle de la FOPH et sa présidente Fabienne Labrette-Ménager, en partenariat avec Pouget Consultants et avec la participation de DG d'organismes.

« L'étude vise à évaluer les volumes d'investissement nécessaires au respect de la loi et à anticiper les risques de difficultés financières de certains organismes », a expliqué Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la

FOPH. Deux Offices étaient invités à témoigner sur l'utilité de la démarche. « Les simulations s'inscrivent dans le long terme et vont constituer une aide à la décision pour les bailleurs sociaux », a estimé Christian Harcouët, secrétaire général du groupe Valophis. À ses côtés, Jean-Denis Mège, DG de Terres d'Armor Habitat, abondait : « Ce travail donne une vision à 25 ans et c'est important car si l'on veut être prêts en 2050, il convient de se poser les bonnes questions et de ne pas se tromper de stratégies patrimoniales ». En complément de l'étude, la Fédération fournira fin octobre 2024 une fiche spécifique par bailleur, de sorte que chacun puisse identifier les conditions dans lesquelles il pourra



< Témoignages d'OPH lors la séquence dédiée à la scénarisation des investissements, avec de g. à d. : Christian Harcouët, secrétaire général du groupe Valophis, Jean-Denis Mège, DG de Terres d'Armor Habitat, et Julien Parc, responsable d'activité Études prospectives, POUGET Consultants.



▲ Agnès Charoussat, DG de Lot Habitat, présente le Loca'truck

respecter la loi. Une manière, comme l'a expliqué Laurent Goyard, de « tenir compte des situations très différentes entre les organismes ».

17 PROPOSITIONS POUR LE MAINTIEN DES HLM DANS LES TERRITOIRES EN DÉPRISE

Au cœur du Congrès, la FOPH voulait également mettre un coup de projecteur sur les territoires en déprise (zones B2 et C), où vivent 48 % des Français et où les organismes d'HLM, souvent déconsidérés voire abandonnés par les politiques d'aménagement, sont pourtant des acteurs majeurs aux côtés des collectivités. Car s'ils comptent 1 million de logements (20 % du parc HLM français) et investissent 3 Md€ par an pour la construction, la rénovation, la réhabilitation et la démolition, les bailleurs sociaux sont aussi, dans ces territoires, des moteurs en termes d'innovation, de revitalisation des centres-villes, d'aménagement, de maîtrise d'ouvrage, de développement de nouveaux services aux locataires...

C'est ce que tend à montrer l'étude *Logement social et « territoires détenus », de la déprise à la reprise* (voir en page 2), dont la présentation a fait l'objet d'un temps fort sur le stand fédéral. La FOPH y formule 17 propositions pour le maintien des HLM dans ces territoires, notamment en matière de simplification des procédures et des dispositifs : création d'un guichet unique de financement des fonds Feder, Anah, etc. ; élargissement du champ des accords collectifs à l'ensemble des services à la personne ; création d'une « Anru rurale » afin d'investir dans des centres-villes de communes de moins de 20 000 habitants...

Animée par William Le Goff, directeur des études prospectives de la FOPH, la séquence s'est appuyée sur des exemples concrets. Comme celui de l'opération de revitalisation du centre-ville de Foix, menée par l'OPH de l'Ariège, dont le DG Thierry Tourtoulou, a tiré la sonnette d'alarme : « Nous faisons, nous OPH, ce que personne ne veut faire, et qui est lié

à notre ancrage territorial, inscrit dans notre ADN. Nous rencontrons des difficultés sur ce type de projets, en termes d'ingénierie, de surcoûts et d'équilibres économiques. Nous n'avons pas de visibilité sur les financements qui peuvent les accompagner dans le temps ».

Autre illustration, dans le Lot, où l'OPH départemental invente de nouvelles manières de tisser du lien avec ses locataires les plus isolés. Agnès Charoussat, DG de Lot Habitat, plantait le décor : « Nous gérons 5 000 logements sur 102 communes. Pour aller d'un bout à l'autre du parc, il faut 1h30. Imaginez le déploiement de la proximité physique dans ce contexte ! ». Afin de pallier la dispersion des logements, le bailleur a complété ses trois agences de proximité par une agence virtuelle et a lancé en 2024 le Loca'truck, une camionnette qui sillonne le département à la rencontre des locataires en pied d'immeubles. « L'efficacité de ce genre d'initiative ne se mesure pas dans le scoring de bonne tenue financière de l'Office, mais c'est sans doute ce qui apporte le plus sur les plans relationnel et fonctionnel ».

RENDEZ-VOUS EN 2025 À PARIS

Le Congrès a aussi été, comme chaque année, l'occasion de nombreuses rencontres. Adhérents, partenaires, élus, parlementaires, journalistes, se sont succédé pendant trois jours sur le stand de la FOPH. Parmi eux, la délégation du Regroupement des offices d'habitation du Québec, avec sa présidente Dominique Godbout, que Marcel Rogemont a invitée à la prochaine Convention de la FOPH, qui se tiendra les 12 et 13 juin 2025, au Centre des Congrès de La Villette, à Paris. ●

84^e CONGRÈS HLMFormation des nouveaux dirigeants d'OPH
SÉCURISER VOTRE PARCOURSDirecteurs Généraux OPH
LA FÉDÉRATION NATIONALEafpols
INNOVER ENSEMBLE

Un parcours de formation pour les nouveaux DG d'OPH

Marcel Rogemont, président de la FOPH, était présent, le 25 septembre 2024, lors de la signature d'une convention de partenariat entre la Fédération nationale des DG d'OPH et l'Afpols, pour la création d'un parcours de formation dédié aux directeurs généraux d'OPH. « Depuis trois ans, 30 nouveaux DG sont arrivés au sein d'Offices. Ils sont nombreux à être venus m'exprimer leur besoin d'être accompagnés pour faire face aux difficultés de leur métier », a témoigné Jean-Luc Triollet, DG de la FNDOPH.

Au programme : fondamentaux du métier, modèle économique et financier, dialogue social... Conçus avec le concours de DG (Magali Bordja, OPH de Béziers, Erik Ledorguet, Terres de Loire Habitat, Benoit Lemaigre, Val de Berry, Maxime Bitter, Lille Métropole Habitat, et Thierry Merat, ex-DG de l'Opal), le parcours vise aussi à rompre la solitude. « C'est une opportunité unique de rejoindre une communauté dynamique de pairs et de formateurs qui sont là pour conseiller et soutenir dans le cheminement professionnel », a expliqué Cathy Herbert, présidente de l'Afpols.



CGLLS/fédérations HLM : objectifs partagés pour la convention 2025-2027

Les fédérations HLM et la Caisse de garantie du logement locatif social ont signé un document fixant les objectifs partagés et axes prioritaires de travail dans le cadre de la convention 2025-2027. Ces derniers concernent notamment la prévention et l'analyse des risques liés à la détection des bailleurs en difficulté, les conditions d'entrée en protocole d'aide, le suivi annuel des protocoles, etc.

LA FHABRIQUE, UN CFA POUR FORMER LES TALENTS DE DEMAIN

Le centre de formation d'apprentis (CFA) La Fhabrique, qui a officiellement vu le jour le 27 mai 2024, a aussi fait l'objet d'un événement sur le stand. Il a vocation à booster l'attractivité des métiers du logement social et à développer la culture de l'alternance. Objectif : passer de 1,5 % de contrats en apprentissage à 5 % d'ici 2028. « L'apprentissage doit être au cœur des priorités de nos adhérents en termes de recrutement », a indiqué Laurent Goyard, DG de la FOPH, président de La Fhabrique.

Le CFA joue un rôle de facilitateur en matière de recrutement, « en particulier sur des métiers en tension à l'image de celui de gardien d'immeuble », comme l'a spécifié Séverine Leplus, DG de Val d'Oise Habitat, secrétaire de La Fhabrique. La clé de l'efficacité ? Une prise en charge de A à Z. « Sourcing des candidats, gestion



▲ De g. à d. : Françoise Edighoffer, directrice de 1901 Formation, Sylvie Baudet, coordinatrice nationale alternance à la FOPH, responsable de La Fhabrique, Jean-Christophe Margelidon, DGA de la FOPH, Séverine Leplus, DG de Val d'Oise Habitat, et Claire Avril, directrice de l'IMSI Toulouse.

administrative et financière, sélection d'organismes de formation, La Fhabrique s'occupe de tout », a précisé Sylvie Baudet, coordinatrice nationale alternance à la FOPH, responsable de La Fhabrique.

Le CFA compte déjà sept jeunes en apprentissage dans le cadre du

CAP Gardien(ne) d'immeuble. Des contrats signés avec Val d'Oise Habitat, Hauts-de-Seine Habitat, Plaine Commune Habitat et Seine-Saint-Denis Habitat. ●



INNOVANTS, PRÉCURSEURS, LES ADHÉRENTS DE LA FOPH ONT ENCORE BRILLÉ AU CONGRÈS

➤ Trois organismes adhérents de la Fédération ont emporté la mise dans leur catégorie respective aux Trophées de l'innovation HLM 2024, dont la finale s'est déroulée en plénière, au Congrès Hlm de Montpellier.

ACM HABITAT - ALTÉMED

Le prix de l'innovation managériale est revenu à ACM Habitat et à la société de coordination Altémed, dont l'OPH est membre. Le projet primé s'appelle Le Lab by Altémed : un lieu

de 150 m² dédié à la co-construction de solutions innovantes en matière de transition écologique, de numérique, d'accompagnement social, etc. Les ateliers visent à faire travailler ensemble les collaborateurs d'Altémed et leurs partenaires : Université de Montpellier, Montpellier Business School, startups, promoteurs immobiliers... « Le but est de réfléchir autrement, en créant des connexions entre les métiers et les compétences », explique Jonathan Domergue, DGA Innovation, Performance et Stratégie

du Groupe Altémed. « Toutes les contributions sont les bienvenues. On souhaite décloisonner et faire ensemble des pas de côté ».

Depuis 2023, Le Lab a déjà réuni 1 000 personnes sur 40 ateliers, avec à la clé des résultats concrets : déploiement d'un plan de maintien à domicile des seniors, création d'une application mobile dédiée aux locataires, ouverture d'une plateforme de réemploi pour les matériaux extraits des démolitions, etc. Au programme du mois d'octobre 2024 : l'intelligence artificielle et la gestion alternative de l'eau. À suivre.

SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE

SOHP a remporté le prix de l'innovation bas-carbone, pour son projet situé 17 rue des quatre cheminées à Boulogne-Billancourt (92) : un bâtiment de huit logements sociaux sur quatre étages, conçu avec des matériaux non transformés, biosourcés : bois, pierre de taille, terre cuite... « On atteint une grande sobriété énergétique sans jamais transiger sur le confort des logements », explique Anthony Cotteverte, directeur du développement de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

Car grâce à sa façade en pisé, matériau non toxique et ne nécessitant aucune transformation chimique ni cuisson, pas besoin de climatiser l'été ni de trop chauffer l'hiver. La terre cuite absorbe et restitue lentement la chaleur pour une régulation optimisée des températures. L'isolation acoustique est également au rendez-vous, tout comme l'aspect esthétique,

◀ Le Lab by Altémed, le projet collaboratif d'ACM Habitat et Altémed



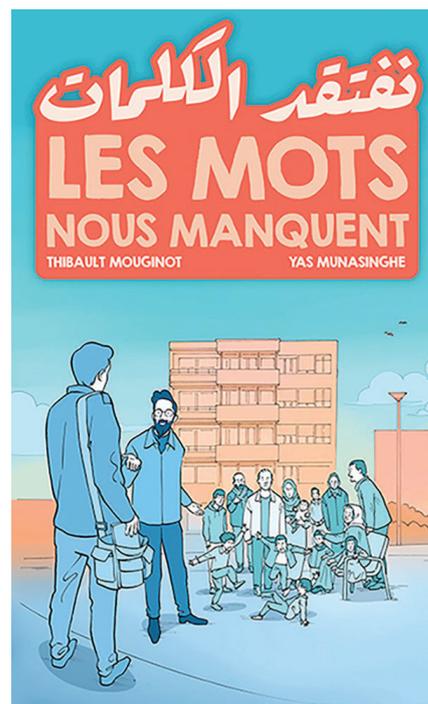
84^e CONGRÈS HLM

▲ Construction de la façade en pisé du « 17 rue des quatre cheminées » à Boulogne-Billancourt, l'opération de Seine Ouest Habitat et Patrimoine

avec une façade bois côté jardin. « Nous sommes encore aux prémices de ces projets à base de pisé avec une telle performance énergétique. Le coût est supérieur à une construction classique mais ce type d'opération est duplicable et son développement permettra des économies d'échelle ».

OPAC SAÔNE ET LOIRE

« Les mots nous manquent ». C'est le titre de la bande dessinée créée par les équipes de l'OPAC Saône et Loire et récompensée dans la catégorie « Innovation à impact local ». Elle raconte l'arrivée d'une douzaine de familles syriennes à Autun. On y plonge dans leur vie quotidienne, on y découvre comment elles s'y intègrent. La BD est née de l'idée de Thibault Mouginot, chargé de développement social local de l'OPH, qui, inspiré par la démarche d'accompagnement de ces familles à laquelle il participe, a décidé de raconter leurs histoires, de leur donner vie sur le papier. « L'œuvre a pour but d'inciter à plus d'ouverture et d'acceptation de l'autre », assure-t-il. L'OPAC Saône et Loire souhaite également qu'elle contribue à renforcer l'attractivité du territoire, et qu'elle démontre l'importance du rôle de chaque habitant d'un quartier dans la réussite du parcours de ces familles. Le livre est le fruit d'un travail collectif avec les familles syriennes locataires de l'Office. Y ont aussi pris part un dessinateur professionnel, un interprète et une professeure de français langue étrangère qui a permis de recueillir une parole authentique et libérée. La BD, publiée aux Editions TartaMudo et diffusée dans tous les



▲ « Les mots nous manquent », la BD de l'OPAC Saône et Loire s'est fait une place en 2024 au Festival d'Angoulême, puis à Avignon pour son adaptation sur scène.

pays francophones, a fait l'objet d'un bel accueil au Festival d'Angoulême en 2024. Elle a en outre été adaptée pour la scène et récompensée par le prix du meilleur spectacle 2024 du public au Festival d'Avignon. ●

Emeraude Habitation remporte le prix d'architecture du projet citoyen HLM

L'OPH de Saint-Malo Agglomération est lauréat dans la catégorie construction neuve, pour l'opération L'Oôôberge à Dol-de-Bretagne, réalisée avec l'agence Rhizome. Cette démarche participative a été lancée à l'initiative d'un groupe de personnes souhaitant construire ensemble une résidence intergénérationnelle, accessible et éco-responsable. Le projet inclut du logement locatif, de l'accession à la propriété, et de l'accession libre. « Il a fallu relever les défis, notamment juridiques, inhérents à cette mixité de types de logements », explique Marilyn Bourquin, DG d'Emeraude Habitation. « Autre enjeu de taille : veiller à une compréhension mutuelle des différents acteurs, et répondre à leurs attentes très fortes en matière d'écoconstruction et d'accessibilité tout en veillant à la stricte maîtrise des coûts ».



PROJET DE LOI DE FINANCES 2025, ET ENJEUX DE DURABILITÉ PASSÉS AU CRIBLE

> Au moment où s'ouvre le travail parlementaire sur le projet de loi de finances 2025, la 13^e journée professionnelle des directions financières, organisée par la FOPH le 15 octobre 2024 à Paris, avait de quoi mobiliser les adhérents de la Fédération. « L'environnement actuel est marqué par des enjeux d'investissements massifs pour les bailleurs sociaux, liés à la construction neuve mais aussi aux objectifs de la rénovation énergétique et de décarbonation fixés par la loi Climat et résilience, et par la SNBC », a introduit Carole Debras devant 173 participants représentant 103 organismes adhérents. L'occasion pour la directrice du pôle d'expertise économique et financière de la Fédération de présenter l'étude *Loi Climat et Résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de*

la FOPH pour répondre aux enjeux (lire en page 5).

POINTS D'ALERTE SUR LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2025

Au cœur de l'actualité, le projet de loi de finances 2025 a fait l'objet d'une séquence. Plusieurs points d'inquiétude ont été soulevés. Comme le fait que, alors qu'en 2023 le Mouvement HLM avait signé avec le gouvernement un texte engageant 1,2 Md€ sur trois ans pour soutenir la rénovation énergétique, soit 400 M€ par an, cette enveloppe soit aujourd'hui ramenée à 150 M€ en 2024 et 250 M€ en 2025 en raison du gel des crédits. Autre point d'attention : le projet de loi prévoit que la RLS, qui représente une ponction à hauteur de 1,3 Md€, soit maintenue en 2025 à son niveau de 2024. Par ailleurs, sans amendement, le financement du FNAP par les bailleurs sociaux via la cotisation

CGLLS passerait de 75 M€ par an à 375 M€ par an.

La FOPH suivra de près le travail parlementaire jusqu'à l'adoption du texte en fin d'année. Il est utile de rappeler que la taxe sur le chiffre d'affaires (RLS) est une ponction directe réduisant la capacité pour les bailleurs de faire face aux enjeux d'investissement. Avec le besoin de tripler le montant des réhabilitations thermiques pour respecter la loi Climat et résilience d'ici 2034, et la nécessité de continuer à construire de l'offre nouvelle pour loger les 2,7 millions de demandeurs d'un logement social, la capacité à dégager de l'autofinancement, et donc générer des fonds propres pour investir, doit être garantie.

DURABILITÉ, TAXONOMIE : QUELS IMPACTS POUR LES ADHÉRENTS ?

Un sujet d'avenir sur la table. Les enjeux de la durabilité et de la taxonomie s'inscrivent aujourd'hui dans une ambition européenne. La législation vise à standardiser la publication d'informations sur les investissements et les produits financiers durables en lien avec les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et à augmenter la transparence des investisseurs envers leur clients.

Concrètement, la directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) prévoit que les entreprises vont devoir produire des informations qualitatives (actions et moyens déployés pour gérer ces enjeux), mais aussi quantitatives (indicateurs de résultats et objectifs à court, moyen et long terme).

Si ni les OPH ni les sociétés de coordination ne sont pour l'heure

pour accompagner la mise en œuvre de la stratégie envisagée lors de la convention 2025.



▲ Séquence durabilité/taxonomie, avec, de g. à d. : Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH, Charlotte Limousin, déléguée générale de Delphis, Antoine Bance, directeur des finances, de la performance et de la qualité d'Habitat 76, et Benjamin Hemmer, chargé de mission de Delphis.

concernés par l'obligation règlementaire, certains Offices ont pris les devants. C'est le cas d'Habitat 76, qui prévoit la publication d'un rapport de durabilité à horizon 2026. « Dans le prolongement de ses engagements RSE, Habitat 76 s'est d'ores-et-déjà inscrit dans cette démarche du rapport de durabilité pour optimiser la transmission des informations aux partenaires bancaires grâce à une démarche structurée et ainsi bénéficier des financements durables aux meilleures conditions. Ne pas le faire nous exposerait au risque d'emprunter plus cher à l'avenir auprès des banques en ne valorisant par nos actions », a argumenté Antoine Bance, directeur des finances, de la performance et de la qualité d'Habitat 76. La séquence visait à inviter les organismes à s'intéresser à la question, en prévision d'une éventuelle future généralisation de la réglementation.

« À l'avenir, les banques et acteurs financiers pourraient fixer des critères de durabilité qui définiront les conditions d'octroi des financements », a averti Charlotte Limousin, déléguée générale de Delphis.

Après avoir publié le *Baromètre 2023 de la performance RSE et de durabilité des OPH*, la Fédération poursuit son engagement sur ces thématiques afin d'encourager ses adhérents à les déployer. En partenariat avec Delphis, elle éditera une nouvelle édition du Baromètre au premier semestre 2025. Une série de quatre webinaires sera également programmée.

REPORT D'UN AN DE LA RÉFORME COMPTABLE

Les organismes HLM sont le seul secteur à avoir obtenu un report d'un an de l'application de la Modernisation des états financiers. La réforme

s'appliquera au 1^{er} janvier 2026. Ce délai est à mettre au profit d'un meilleur déploiement dans l'ensemble des comptabilités des bailleurs sociaux des changements de paramétrage, et d'une acculturation de la nouvelle lecture des états et ratios financiers. Cette réforme, par la quasi-disparition des éléments exceptionnels, entrainera la remontée des ventes HLM et dégrèvements de TFPB en exploitation, modifiant fondamentalement la lecture des résultats des bailleurs sociaux.

RÈGLEMENT ANC SUR LES CEE

À la suite de la saisine des Fédérations HLM, un règlement est venu préciser la comptabilisation des certificats d'économie d'énergie et des primes incitatives afférentes, à comptabiliser en produits d'exploitation. ●

QUOI DE NEUF CHEZ LES PARTENAIRES ?

CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

La dernière Commission de péréquation et de réorganisation (CPR) avait vu accordés 110 M€ de subventions sur trois ans. L'actuelle CPR prévoit quatre catégories d'aides : accompagnement aux regroupements ; soutien à la rénovation urbaine ; remboursements territoriaux ; et aide à la structuration des groupes une fois créés. Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) devrait dépasser en 2024 les 8 M€. Isabelle Pellaumail, directrice des Aides à la CGLLS, est venue rappeler le rôle essentiel de la prévention des risques, reposant sur l'autocontrôle de la Fédération, et a affiché la volonté de la CGLLS de détecter au plus tôt les difficultés des organismes

pour optimiser les chances de rétablissement de l'équilibre.

Après la CPR version 2023, une refonte du FSI est prévue en 2025.

BANQUE DES TERRITOIRES

L'analyse financière prospective 2023-2062 présentée dans *Perspectives 2024, l'étude sur le logement social*, fait apparaître que, compte tenu du contexte économique dégradé, les bailleurs sociaux pourraient être contraints d'opérer un arbitrage et privilégier la réhabilitation afin de répondre aux enjeux de transformation écologique, au prix d'une baisse de la construction.

En 2024, 17 Md€ de prêts ont été signés (+69 %), et de nouveaux dispositifs ont été déployés : Duo, pour

les financements de court terme et le préfinancement des opérations ; le prêt de haut de bilan 2^e génération, pour financer l'urbanisme de transformation ; les prêts OFS, pour la dissociation foncier/bâti, désormais ouverts au national sur toutes les zones ; un crédit d'ingénierie pour les PSP ; et PrioRéno Logement social, outil d'aide à la programmation des rénovations énergétiques (lire *Avec Vous* n°116, P.12) ●

➤ Les présentations de la journée

(contenu réservé aux adhérents de la FOPH)



L'ÉCOLE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

20 ANS DE FORMATIONS GRATUITES POUR NÉGOCIER AU MIEUX LES VIRAGES DE LA TRANSFORMATION URBAINE

➤ Elle a le vent en poupe auprès des OPH, dont les collaborateurs représentent un quart des personnes formées. Et pour cause, l'École du renouvellement urbain (ÉRU) propose depuis 20 ans un catalogue de formations aussi large que pointu sur les nouveaux enjeux de la ville : transition écologique, aménagement du territoire, économie circulaire...

« On trouve ici des contenus très précis, dispensés par des experts d'excellent niveau - architectes, urbanistes, économistes, sociologues, chercheur(se)s qui diffèrent des programmes très généralistes souvent proposés ailleurs », témoigne Sophie Vaugrenard, cheffe de projet territorial pour le Groupe Valophis, qui assure avoir recours régulièrement aux enseignements reçus lors des formations sur les tiers-lieux, l'agriculture urbaine ou encore l'urbanisme transitoire dans l'attente d'un projet urbain.

DES FORMATIONS GRATUITES POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les formations proposées aux organismes HLM sont gratuites, grâce au financement de l'USH, l'école étant financée également par l'Anru, l'Agence nationale de la cohésion des territoires et la Banque des Territoires, parties prenantes du renouvellement urbain. « Cela nous permet de nous inscrire à beaucoup plus de sessions que s'il y avait un impact financier pour l'organisme », souligne Ariane Alberghini,



chefe du service accompagnement des locataires à Paris Habitat, pour qui la formation reçue sur le thème « Complexité du relogement en Ile-de-France, quels nouveaux leviers ? » s'est avérée particulièrement utile au moment d'entamer une opération de relogement à Champigny-sur-Marne. Même enthousiasme chez Margaux Wetzer, chargée de développement social et urbain à Epinal Habitat, qui avait tout à découvrir du secteur HLM lorsqu'elle a intégré l'OPH en février 2022. « Je devais m'acculturer à des sujets pointus. Ma directrice m'a orientée vers l'ÉRU. J'y ai suivi des formations qui m'ont permis de contextualiser mes missions : sur la participation des habitants aux projets de renouvellement urbain, sur l'accompagnement des projets d'agriculture urbaine, sur les moyens de renforcer l'attractivité des quartiers... ».

FORMATS EXPRESS, PARTAGE D'EXPÉRIENCES

Les sessions sont organisées sur un à trois jours, un format court très

apprécié. Parmi les témoignages, la richesse du partage d'expériences revient souvent comme l'un des atouts majeurs de l'ÉRU. « Les formations offrent une approche inter-bailleurs, mais aussi interactives, avec des gens des services de l'État, du monde associatif, etc., et qui viennent de toute la France », précise Ariane Alberghini. En 2024, l'ÉRU a enrichi son offre de nouvelles formations en phase avec les enjeux des organismes HLM : « Le renouvellement urbain au prisme de la transition écologique », « Économie circulaire et réemploi dans les projets », « Manager un projet d'innovation urbaine et sociale », « La transition alimentaire, levier de développement des territoires fragiles », « Les nouveaux modes d'habiter », « Revitalisation urbaine, renouveler les cœurs de ville et centre-bourgs ». ●

➤ [Retrouver le catalogue des formations de l'ÉRU](#)

