

éclairage



Édito

“ Nous serons très vigilants quant au respect de la non-discrimination des aides versées entre les différents organismes par Action Logement ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Les mois qui viennent peuvent être ceux d'une confiance retrouvée avec les pouvoirs publics, à condition que le pacte de confiance, voulu par la Première ministre Elisabeth Borne, tienne compte de nos préoccupations.

Nous serons vigilants quant au respect de la non-discrimination du versement des aides par Action Logement. De ce point de vue, **le financement du FNAP par Action Logement avec l'argent de la PEEC à hauteur de 300 M€** y contribue puisque le FNAP soutient des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition, quel que soit le type d'organisme.

Le pacte devra contenir une « MaPrimeRénov' HLM » pour **aider les organismes à éradiquer les F et G et à respecter la SNBC**. Nous avons insisté sur ce point lors de l'ouverture du Conseil national de la refondation (CNR) dédié au logement, sous l'égide d'Olivier Klein.

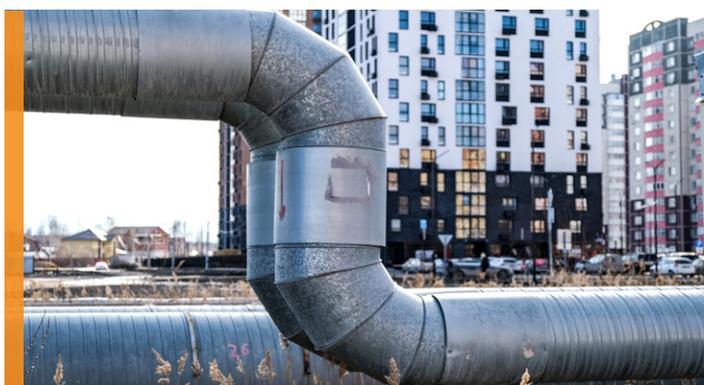
La suppression de la RLS et le retour de la TVA à 5,5 % seront bien sûr au cœur des débats.

À suivre donc ! J'en profite pour souhaiter de belles fêtes de fin d'année à nos lecteurs !

À la Une

Stratégie bas carbone

Miser sur les réseaux de chaleur urbains pour décarboner les logements et lutter contre la précarité énergétique



Un logement sur cinq du parc des OPH est aujourd'hui raccordé à un réseau de chaleur urbain (RCU). Ces systèmes de production de chaleur, gérés en majorité par les collectivités, peuvent participer à l'indépendance énergétique des organismes et contribuer à l'atteinte des objectifs de la SNBC.

La Fédération des OPH et la Banque des territoires lancent une étude afin d'identifier les **opportunités de raccordement d'un plus grand nombre de logements aux réseaux de chaleur urbains (RCU)**. Ce travail sera mené avec le bureau d'études Pouget Consultants et le cabinet Énergies Demain. L'étude vise à aider les organismes à répondre à plusieurs défis : **contribuer à atteindre la neutralité carbone** de leur parc à horizon 2050 grâce à une décarbonation de la production de chaleur, et **lutter contre la précarité énergétique** en réduisant les charges des locataires.

33 %

des logements du parc OPH à raccorder à un RCU d'ici à 2050 contre 20 % en 2022

Les RCU qui produisent de la chaleur décarbonée à partir d'énergies renouvelables présentent l'atout majeur d'offrir une **indépendance, au moins partielle, vis-à-vis des prix du gaz et de l'électricité**, dans un contexte de crise énergétique sans précédent qui a vu les coûts s'envoler en 2022. De plus, l'augmentation significative des logements raccordés permettrait d'amortir plus rapidement les investissements liés au développement des réseaux. Les OPH sont parmi les acteurs du logement à montrer le plus vif intérêt, notamment en raison de leur lien privilégié avec les collectivités locales, qui développent ces RCU.

L'étude prospective sur la stratégie bas carbone des OPH à horizon 2050, présentée lors de l'Assemblée générale 2022 de la Fédération, mettait en avant un gisement bas carbone représenté par les réseaux de chaleur avec un objectif d'environ un tiers des consommations, contre 20 % aujourd'hui. La nouvelle étude va démarrer avec un état des lieux du parc et des RCU, complété par un diagnostic approfondi auprès des organismes adhérents, afin de **cartographier les logements et d'identifier le potentiel de raccordement**.

La valorisation des résultats et les propositions visant à faciliter le raccordement des logements seront présentées lors de la Convention de la FOPH, à Nancy, les 1^{er} et 2 juin 2023.

En savoir plus



La parole à...



Thomas Bouysonnie

Président d'Habitallys et conseiller départemental du Lot-et-Garonne

Alors que l'OPH du Lot-et-Garonne s'apprête à émettre des titres participatifs (TP) à destination du département, son président vante les mérites d'un dispositif où chacun est gagnant.

“ Les titres participatifs constituent un apport d'argent frais, avec un impact immédiat sur notre capacité à construire et à agir pour le territoire ”

Dans le cadre d'une convention récemment signée avec le Conseil départemental du Lot-et-Garonne, nous prévoyons d'émettre, en 2023, des titres participatifs à destination du département. Cette démarche constitue un formidable levier pour accéder à des fonds propres supplémentaires, afin de financer des projets qui auraient eu du mal à voir le jour, en particulier des opérations de réhabilitation de centres-bourgs. Les titres participatifs sont avantageux pour tout le monde. Pour les OPH, c'est un apport d'argent frais, avec un impact immédiat sur notre capacité à construire et à agir pour le territoire.

Côté département, si les finances ne lui permettent pas d'augmenter significativement ses budgets d'investissement en abondant l'aide à la construction, la souscription de TP représente un placement de trésorerie vertueux, alors que les mêmes sommes d'argent dormaient jusqu'ici sur des comptes.

Nous avons déjà émis des titres à hauteur de 2 M€ auprès de la Caisse des Dépôts. Ce deuxième round confirme notre enthousiasme vis-à-vis de cet outil et de l'engagement de la Fédération en faveur de son déploiement.

L'actualité juridique

La création d'un réseau des sociétés de coordination pour partager bonnes pratiques et retours d'expériences



Christophe Bérion

Directeur général d'Orvitis responsable du réseau sociétés de coordination

Le tout nouveau réseau des sociétés de coordination (SC), créé à l'initiative de la FOPH et de Christophe Bérion, directeur général d'Orvitis, qui en est le responsable, a pour ambition de mettre en commun les retours d'expériences et la connaissance des premières SC, concernant des questions d'ordres administratif, juridique ou réglementaire, comme la constitution d'un CSE, le délai d'élaboration des comptes combinés, etc. La gestion des difficultés rencontrées lors de la création des sociétés de coordination, les expérimentations, les projets engagés et les réussites, sont l'occasion de développer des expertises et bonnes pratiques qui méritent d'être partagées. Le réseau pourra également porter à connaissance des instances, en concertation avec la FOPH, des besoins de précision ou d'évolution de cette nouvelle forme juridique. À noter qu'il disposera d'un espace collaboratif dédié sur le nouveau site de la Fédération, lancé au premier semestre 2023.

Question > Réponse

Élections des représentants de locataires : qu'est-il prévu en cas de dépassement de la date du 15/12/2022 ?

Un décret en cours de préparation permettra, de manière rétroactive, aux OLS qui en éprouvent la nécessité, d'allonger la période de vote au-delà du 15/12/2022 et jusqu'au 31/01/2023 et ce, dans des conditions de vote inchangées. Il comporte également une disposition habilitant le ministère, pour le futur, à fixer la période de vote par simple arrêté du ministère du Logement.

Les chiffres-clés

200 M€ Somme que le FNAP consacrera à la rénovation des logements F et G en 2023

De **6000 à 15000 €** Montant prévisionnel des aides par logement, en fonction des étiquettes

1^{er} trimestre 2023 Date prévisionnelle limite de dépôt de vos dossiers au FNAP

L'agenda fédéral

31 janvier 2023

JOURNÉE PROFESSIONNELLE RH
organisée par la FOPH, à Paris

30 mars 2023

DEUXIÈME JOURNÉE NATIONALE SOCIÉTÉS DE COORDINATION
organisée par la FOPH, à Paris

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 ».