éclairage

Édito

> « Pour être viable, le pacte de confiance doit contenir des engagements forts sur les moyens donnés aux bailleurs sociaux »

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Dans son discours au Congrès HLM, le 29 septembre 2022 à Lyon, Olivier Klein, ministre chargé du Logement, a appelé de ses vœux la signature d'un **pacte de confiance entre le gouvernement et les acteurs du Mouvement HLM**. Si l'initiative est importante pour repartir sur de bonnes bases après un quinquennat tourmenté, la FOPH ne signera que sous certaines conditions.

Nous allons être particulièrement vigilants quant au contenu de la convention quinquennale entre Action Logement et le gouvernement, sur la **non-discrimination des aides et l'équité de traitement vis-à-vis de la PEEC**. Une ESH ou un OPH doit pouvoir bénéficier des mêmes aides que les filiales d'Action Logement Immobilier.

Au moment où les coûts de construction augmentent et où, dans le même temps, nous devons relever les défis de la loi Climat et résilience, un pacte de confiance digne de ce nom devra également **définir les moyens donnés aux organismes HLM**, en remettant sur la table les sujets de la TVA, de l'APL et de la RLS.

À la Une

Crise énergétique

Huit propositions de la FOPH face à l'explosion des prix de l'énergie

En réponse à la hausse vertigineuse des coûts de l'énergie, dont l'impact pourrait être très lourd sur les factures des locataires et sur le modèle économique des OPH, la Fédération a adressé huit propositions au gouvernement.

La FOPH a tenu, le 21 septembre 2022, une conférence de presse visant à alerter sur les conséquences de la flambée des coûts de l'énergie. Avec à la clé quelques exemples éloquents. Comme chez Seine-Saint-Denis Habitat, qui lors d'une consultation à laquelle l'Office n'a pas donné suite, voyait la hausse sur les charges pour les parties communes augmenter de 600 %. Ou encore chez Habitats de Haute-Alsace, avec une quittance passant de 473 € à 579 € pour un F3 moyen. « Nous nous préparons à un raz-de-marée d'impayés, avec des conséquences financières lourdes pour les OPH », s'inquiète Guillaume Couturier, directeur général de l'OPH alsacien. Les témoignages de Caen la mer Habitat et l'OPAC de l'Oise ont confirmé ces vives inquiétudes.

« En dépit des mesures annoncées le 14 septembre dernier par le gouvernement, le bouclier tarifaire dont le plancher va augmenter de 15 % au détriment des usagers, et un chèque énergie exceptionnel pour l'accompagnement des ménages à revenus modestes, les acteurs du monde HLM restent très préoccupés pour leurs locataires», indique Marcel Rogemont.

+600 %

Résultat d'une consultation de Seine-Saint-Denis Habitat pour son électricité, à laquelle l'OPH n'a pas donné suite

La Fédération a adressé huit propositions au gouvernement. Certaines ont déjà été entendues, comme l'extension du bouclier tarifaire pour les immeubles avec chauffage électrique collectif et pour les achats d'électricité dédiés au fonctionnement de leurs parties communes. D'autres devront continuer d'être défendues avec vigueur :

- la prise en compte des situations extrêmes, notamment lorsque le prix de la molécule dépasse largement le plafond du bouclier tarifaire ;
- les conditions du bouclier électricité, à savoir une rétroactivité au 1er octobre 2022 à l'instar du bouclier gaz ;
- le versement du chèque énergie directement aux organismes HLM pour les locataires bénéficiant d'un chauffage collectif ;
- la revalorisation du forfait charges des APL ;
- l'augmentation de la contribution des énergéticiens dans le financement des Fonds de solidarité logement ;
- la réforme des marchés de l'énergie au niveau européen : désindexation des tarifs du gaz et de l'électricité, plafonnement des prix, indexation sur des index moins volatils et non dépendants du marché.

En savoir plus

La parole à...

Blandine Proriol
Conseillère départementale de la Haute-Loire, présidente de l'OPAC 43

Dans le contexte de flambée des prix de l'électricité, l'OPH de la Haute-Loire, dont le parc est situé en zone de montagne, attend un signal fort des pouvoirs publics et formule des demandes.

« Face à l'explosion des coûts de l'énergie, il faut aider les zones de montagne qui paient le prix fort »

Notre contrat d'électricité est arrivé à échéance le 1er octobre dernier. Dès le mois de juillet 2022, nous avions négocié et nous étions réengagés, avec un **tarif passant de 189 à 510 € TTC du mégawatt/heure**, multiplié par 2,7. Or en zone de montagne, le budget à allouer aux énergies est très conséquent, même en respectant la recommandation du code de l'énergie de se limiter à 19°C. Maintenir cette température de confort l'hiver demande en effet plus d'effort en zone de montagne qu'en zone où le climat est plus doux.
Une politique de sobriété ne pouvant suffire, nous demandons :
• de définir la mise en œuvre du bouclier tarifaire pour le chauffage électrique collectif dans les HLM ;
• de **permettre une renégociation anticipée et facilitée des contrats** dès que le cours des différentes énergies aura retrouvé un niveau plus convenable ;
• de mettre en place une aide à la rénovation thermique pour les bailleurs sociaux en zones de montagne, plus froides, où le recours au chauffage s'étale sur huit mois en moyenne ;
• d'inciter les bailleurs sociaux à privilégier les énergies offrant davantage d'indépendance énergétique (géothermie, pompes à chaleur...) ;
• de supprimer la RLS, qui représente 1,3 M€ pour l'OPAC 43, montant qui pourrait participer à la rénovation de nos logements.

Publication

Rapport de branche : statistiques emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2021

Rapport produit à partir des données issues de l'enquête annuelle fédérale adressée à l'ensemble des 198 Offices Publics de l'Habitat (OPH), adhérents de la FOPH en 2021.

Question > Réponse

Où en est la parité femme/homme dans les OPH ?

En 2021, l'écart salarial ajusté estimé, toutes choses égales par ailleurs, entre femmes et hommes est de 2,1 % en défaveur des femmes. Calculé au niveau de la branche, l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes est de 98/100 (note moyenne déclarée par les Offices répondants : 90/100). Des données encourageantes même si demeurent des marges de progression.

L'actualité juridique

La cour des comptes s'inquiète du devenir du fonds d'épargne

Dans un récent rapport sur l'épargne réglementée, la cour souligne que la nouvelle organisation de la CDC a pour conséquence d'éclater les différentes composantes du fonds d'épargne. Sans remettre en cause la nouvelle organisation issue de la recherche de synergies et de mutualisation, elle s'interroge néanmoins sur une possible « fongibilisation du fonds d'épargne » dans le cadre d'une organisation dont le centre de gravité se déplace vers des activités de bancassurance.

Les chiffres-clés

90 000 — **Prévision du nombre de dépôts d'agréments à fin septembre 2022 pour l'ensemble des organismes HLM, FOPH et SA d'HLM (hors Anru)**

-5 % — **Baisse par rapport à 2021 pour l'ensemble des organismes d'HLM**

+12 % — **Hausse, pour les seuls OPH, par rapport à 2021**

L'agenda fédéral

16 novembre 2022 — **ÉVÉNEMENT DÉDIÉ À L'AOH,** organisé par Brest Métropole, en présence de Marcel Rogemont, président de la FOPH

17 novembre 2022 — **100 ANS D'HABITAT DROUAIS,** en présence de Marcel Rogemont

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

ISSN 2824-7760 - Crédits photos : ©FOPH/H.Thouroude - © istock 2022.