

AVEC VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

#114 / Octobre 2023

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

OPH
LA FÉDÉRATION

Avec vous
et pour

CONGRÈS HLM

Accord État-Mouvement HLM

Signer pour encourager

P.3

P.8 CONGRÈS HLM

Quatre OPH primés
aux Trophées
de l'innovation Hlm

P.10 EXPERTISE FINANCIÈRE

Journée DAF : nouvelles
garanties, nouveaux
financements et
perspectives du secteur

P.12 VIE DES ADHÉRENTS

Réinventer le rôle des
organismes face au
vieillessement

SÉMINAIRES DES ADMINISTRATEURS

- 7 et 9 novembre 2023
- 23 et 25 janvier 2024
- 5 et 7 décembre 2023
- 12 et 14 mars 2024

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

COLLOQUE DE LA FOPH AU PALAIS DU LUXEMBOURG

27 novembre 2023 à Paris, salle Médicis, sur le thème « Quelle décentralisation pour les politiques du logement social ? »



CONSEIL FÉDÉRAL

12 décembre 2023 : installation des nouveaux membres et élection du président de la Fédération lors du Conseil fédéral si un seul tour de scrutin (sinon conseil d'installation le 31 janvier 2024)

JOURNÉE PROFESSIONNELLE RH

1^{er} février 2024 à l'Espace du Centenaire, à Paris. Informations bientôt disponibles sur le site de la Fédération : www.foph.fr

JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

19 mars 2024 à l'Espace du Centenaire, à Paris. Informations bientôt disponibles sur le site de la Fédération : www.foph.fr

Publications



Étude sur le développement du raccordement du parc social aux réseaux de chaleur urbains



éclairage n°9, la lettre institutionnelle de la FOPH



Baromètre de la performance RSE et de durabilité des OPH



Atouts n°32, la revue d'initiatives des OPH



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.3 à 8 et p.10-11 : H. Thouroude/FOPH, p.9 : Paris Habitat, p.12 : Orvitis.

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



Un texte du Gouvernement encourageant, mais insuffisant

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Le ministre chargé du Logement, Patrice Vergriete, est arrivé au Congrès Hlm de Nantes avec un texte du Gouvernement, formulant des propositions. La Fédération des OPH a signé ce texte, jeudi 5 octobre 2023, lors de la séance de clôture aux côtés des autres fédérations de l'USH.

Certes, il ne s'agit pas du pacte de confiance promis depuis plus d'un an. En effet, sans l'abandon de la RLS, qui ampute d'un milliard d'euros par an les ressources des organismes d'HLM, et sans la TVA à 5,5 % sur la construction, les propositions qui sont faites ne sont pas à la hauteur de la crise que nous traversons.

Mais nous avons signé, considérant ce document comme la première étape dans la prise de conscience du Gouvernement quant à la gravité de la situation. Nous l'encourageons ainsi à rechercher, avec nous, les solutions pour répondre à la crise de la construction et aux enjeux de la transition énergétique.

Nous avons signé ce texte parce que certaines mesures annoncées sont positives, notamment en ce qui concerne la rénovation du patrimoine HLM. L'enveloppe de 1,2 milliard d'euros annoncée sur trois ans (contre 700 millions d'euros les trois années précédentes) contribuera à accélérer la rénovation énergétique, même si elle sera insuffisante pour que tout le patrimoine soit au rendez-vous de 2034 en matière d'éradication des passoires thermiques. Car rappelons-le, on estime que pour nos seuls adhérents qui regroupent 2,2 millions de logements, c'est une enveloppe de subventions de 400 millions d'euros par an qu'il faut mobiliser pour atteindre les objectifs de la loi climat et résilience.

Les efforts de la Caisse des Dépôts pour diminuer le taux des prêts des logements très sociaux et sociaux sont également à souligner, même si ces mesures, qui sont de

la dette, seront insuffisantes pour relancer la construction neuve.

Deux recours administratifs, contre l'État et Action Logement, sur l'utilisation de la PEEC

Notre actualité, ce sont aussi les deux recours amiables que nous avons déposés, le 21 septembre 2023, à l'encontre de l'État et d'Action Logement, pour le non-respect du principe de non-discrimination dans la distribution de la PEEC.

Depuis plusieurs mois, notre analyse qui montre qu'Action Logement bafouerait le principe légal de non-discrimination prévu dans l'article L. 313-17-3 du CCH, a été envoyée au Gouvernement et à Action Logement. Sans réponse. Elle a été largement diffusée au sein du Mouvement HLM, sans susciter de réaction formelle. Nous avons donc décidé de passer à l'action en adressant ces deux recours, alors que la date limite pour contester la directive d'application de la nouvelle quinquennale était le 27 septembre 2023.

Ces recours s'appuient notamment sur les analyses concordantes de la Cour des comptes et de l'ANCOLS, qui mettent en exergue de manière précise et chiffrée l'absence de respect du principe de non-discrimination entre les organismes de logement social dans la répartition des fonds d'Action Logement issus de la PEEC.

Sans réponse d'ici la fin du mois de novembre, si aucun dialogue n'est engagé, nos instances regarderont du côté de la justice pour réclamer l'application du droit. ●

➤ [Consulter le communiqué de presse Séance de clôture du Congrès Hlm 2023 : la FOPH réagit aux mesures annoncées par le Gouvernement](#)



ACCORD ÉTAT-MOUVEMENT HLM : SIGNER POUR ENCOURAGER

Le 83^e Congrès Hlm, qui s'est tenu à Nantes du 3 au 5 octobre 2023, a marqué une nouvelle étape dans la relation entre les acteurs du Mouvement HLM et le Gouvernement, avec la signature, lors de la séance de clôture, du document proposé par le ministre chargé du Logement (lire p.3). L'événement a aussi été l'occasion de temps forts autour des travaux fédéraux pour accompagner les organismes sur les enjeux de RSE, de transition énergétique, de nouveaux financements, de formation. Le Congrès a enfin vu plusieurs OPH s'illustrer dans différents prix récompensant l'innovation et les initiatives sociales.

LE STAND DE LA FOPH, CARREFOUR DES RENCONTRES POLITIQUES

Un collier de fleurs et une accolade. Le ministre chargé du Logement, Patrice Vergriete, ne pouvait pas espérer meilleur accueil sur le stand de la Fédération. Et pour cause, la visite du successeur d'Olivier Klein a coïncidé avec celle de Chantal Galenon, ministre polynésienne des solidarités

et du logement, ainsi que de l'équipe de l'Office Polynésien de l'Habitat, 188^e adhérent de la FOPH. L'occasion pour Marcel Rogemont de dire à la délégation polynésienne tout le plaisir d'accueillir ce nouvel organisme dans la famille des Offices, et de signifier dans le même temps au ministre français combien les attentes des bailleurs sociaux sont fortes. « Nos enjeux, vous

les connaissez : la transition énergétique, la production neuve... Pour cela, il faut de l'argent. Nous comptons sur vous et espérons beaucoup des dispositions que vous allez prendre », a-t-il déclaré, avant de rappeler au ministre du Logement l'attachement de la Fédération au principe du bail à durée indéterminée. Il a en outre plaidé pour une augmentation des plafonds



▲ Marcel Rogemont reçoit Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, sur le stand de la FOPH, en présence notamment de Michel Ménard, président du CD de Loire Atlantique, de Johanna Rolland, maire de Nantes, d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, et de l'équipe fédérale.

83^e CONGRÈS HLM

▲ L'équipe de l'Office Polynésien de l'Habitat et la ministre polynésienne des solidarités et du logement Chantal Galenon sont reçus sur le stand fédéral.

de ressources pour les demandeurs de logements : « à Paris par exemple, pour rentrer dans un PLAI, il faut gagner moins de 13 400 euros par an, ce qui correspond au seuil de pauvreté. Quelqu'un qui est juste au-dessus ne peut pas y prétendre. Si l'on veut garder un peu de mixité, il faut qu'une réflexion soit menée ».

Marcel Rogemont a également accueilli Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, sur le parvis du Parc des expositions de Nantes puis sur le stand de la Fédération. Il a insisté sur l'urgence d'une décentralisation des politiques du logement, mais aussi sur l'appel de la FOPH à créer MaPrimeRénov'HLM. Un peu plus tôt, le président de la FOPH avait déjà évoqué en plénière les enjeux financiers de la rénovation énergétique : « l'élimination des étiquettes E, F et G de notre parc nécessite de multiplier par 3,5 nos investissements entre 2022 et 2034. Pour cela, nous avons besoin de 400 millions d'euros



▲ Entretien entre France-Élaine Duranceau, ministre québécoise responsable de l'habitation, et Marcel Rogemont.

de subventions par an et de la seconde vie. Nous continuons à demander la création de MaPrimeRénov'HLM : alors que le président de la République annonce 5 milliards d'euros pour MaPrimeRénov', pourquoi ne pas reverser 1 milliard d'euros pour MaPrimeRénov'HLM ? En effet les

HLM représentent près de 20 % des résidences principales ».

Le président de la FOPH s'est enfin entretenu avec France-Élaine Duranceau, ministre québécoise responsable de l'habitation, venue rencontrer les acteurs du secteur HLM pour échanger sur les bonnes pratiques. ●

PREMIER BAROMÈTRE DE LA PERFORMANCE RSE ET DE DURABILITÉ DES OPH

La FOPH a présenté le premier *Baromètre de la performance RSE et de durabilité des OPH* (voir page 2), conçu en partenariat avec l'association DELPHIS. L'outil vise à mesurer la performance des adhérents de la Fédération dans les différents champs de la RSE, et à favoriser les démarches de reporting.

Le baromètre s'appuie sur un ensemble d'indicateurs pour évaluer la capacité des organismes à répondre aux enjeux autour de cinq axes : agir avec et pour nos parties prenantes ; contribuer au développement local et durable ; répondre aux besoins des habitants et assurer l'équilibre social des territoires ; s'engager pour la sobriété, préserver l'environnement et s'adapter au changement climatique ; agir en employeurs responsables.

Les trois OPH du département étaient invités à expliquer comment ils s'emparent de ces enjeux de RSE. « Une convention de partenariat a été signée avec le Conseil départemental. Elle nous donne la capacité de diversifier notre offre avec par exemple des programmes à destination de jeunes autistes ou des seniors, de favoriser l'équité territoriale en allant là où personne ne va avec des opérations cœur de bourg souvent plus coûteuses que des opérations classiques, et de booster nos programmes d'innovation sur les enjeux environnementaux », a expliqué Stéphane Carassou, directeur général d'Habitat 44. « Cela a du sens de travailler étroitement avec les trois bailleurs sociaux du département, de sorte qu'aucun territoire ne soit délaissé », a appuyé Michel Ménard, président du Conseil départemental de Loire-Atlantique.

Autre témoignage, celui de Nantes Métropole Habitat, sur l'engagement de l'organisme au service de la ville durable. « Fabriquer la ville durable se décline en trois points : comment fabriquer la ville en prenant en compte la question environnementale ? comment accompagner

les locataires sur les changements d'usage ? et comment financer ces transitions ? », a précisé Marc Patay, directeur général de l'OPH.

La troisième illustration a été apportée par Sandrine Williamson, directrice générale de Silène, sur la démarche *Parcours collaborateur et marque employeur : engager nos collaborateurs*. « L'idée consiste à attirer et fidéliser les salariés, par exemple en les rendant ambassadeurs de l'organisme, en les impliquant dans les processus de recrutement, en les incitant à s'investir dans des projets de collectes, de dons du sang, etc., ou encore en évaluant l'efficacité de notre politique RH afin d'identifier des pistes de progrès ».

L'événement a été conclu par Isabelle Rueff, présidente de l'Institut Hlm de la RSE et directrice générale d'Alpes Isère Habitat. « Un baromètre sert à mesurer, avec donc un aspect rétrospectif, mais aussi à s'améliorer. Il faut que les OPH prennent en compte toutes ces dimensions RSE et les intègrent à leur stratégie. » ●

Convention de partenariat FOPH/Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

Marcel Rogemont, président de la FOPH, et Bertrand Blanpain, président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, ont signé, mardi 3 octobre 2023, une convention de partenariat afin de permettre aux adhérents de la Fédération d'accéder aux dispositifs de financements à impact de la banque, dans le cadre de leur stratégie relative aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

➤ En savoir plus



▲ Les équipes de Silène, Nantes Métropole Habitat et Habitat 44 ont témoigné de leurs démarches RSE sur le stand de la Fédération, en présence d'Isabelle Rueff, présidente de l'Institut Hlm de la RSE et DG d'Alpes Isère Habitat.



▲ Présentation de l'Étude sur le développement du raccordement du parc social aux réseaux de chaleur urbains. De g. à dr. : Gil Vauquelin, directeur de la transition écologique et énergétique à la Banque des territoires, Kosta Kastrinidis, directeur des prêts, Marcel Rogemont, président de la FOPH, et Patrick Kolli, directeur de l'innovation de la FOPH.

RÉSEAUX DE CHALEUR URBAINS : UN FORT POTENTIEL POUR DÉCARBONER LES LOGEMENTS

Autre temps fort fédéral, la présentation de l'Étude sur le développement du raccordement du parc social aux réseaux de chaleur urbains (voir page 2), réalisée en partenariat avec la Banque des Territoires, qui accueillait l'événement sur son stand, et les cabinets Pouget Consultants et Énergies demain.

L'étude vise à évaluer précisément le potentiel de raccordement du parc des adhérents de la FOPH aux réseaux de chaleur urbains (RCU), et à leur fournir les clés pour les aider dans leur réflexion quant au raccordement de leurs bâtiments. « Il y a une nécessité à accomplir une rapide mutation des sources d'énergie au sein du parc HLM, afin à la fois de décarboner mais aussi de donner de la visibilité aux charges d'énergie supportées par nos locataires », a expliqué Marcel Rogemont, qui a rappelé que le potentiel de raccordement était important. « 421 000 logements, soit 20 % du parc des OPH, sont déjà reliés à un RCU ; l'étude montre concrètement que 600 000 autres sont potentiellement raccordables ».

« Cette étude fera date », a commenté Kosta Kastrinidis, directeur des prêts à la Banque des Territoires. « Elle va aider le secteur HLM en servant de catalyseur. Les bailleurs vont être amenés à investir sur cette question, il faut accompagner le mouvement. Nous annonçons, à ce titre, la création prochaine d'un prêt dédié à l'accompagnement des bailleurs dans leurs projets de raccordement aux RCU, en partenariat avec l'Ademe. Il s'agit d'un financement innovant avec un taux bonifié qui va cibler la question de la décarbonation des logements. Aujourd'hui, on ne peut financer un raccordement que dans le cadre d'une rénovation globale. Or les bailleurs vont être amenés de plus en plus à investir directement sur la question du raccordement, sans nécessairement avoir à refaire le bâtiment. Il faut donc mettre en place des plans d'investissement dédiés ».

En marge de cette étude nationale, la Fédération a réalisé et fourni à chacun de ses adhérents une fiche synthétique regroupant les données et indicateurs qui leur sont propres sur la question, notamment sur leur potentiel, de manière à les accompagner dans leurs projets de raccordement. ●

Et aussi...

● Un centre de formation d'apprentis (CFA) pour attirer les jeunes vers le secteur HLM

La Fédération a présenté son CFA de branche, créé en partenariat avec Adecco. Il aura pour mission de former à tous les métiers relatifs au secteur du logement social. « Il y a au sein de nos organismes de beaux métiers, diversifiés, valorisants, avec des possibilités d'évolution, qu'il faut faire connaître aux publics jeunes », a indiqué Jean-Christophe Margelidon, directeur général adjoint de la FOPH. « Le travail de sourcing des candidats doit passer par des partenariats sur les territoires », a expliqué Gilles Harpoutian, responsable secteur public, The Adecco Group. Les premières formations débiteront à la rentrée 2024.

● Ekidom et Grand Poitiers signent pour 4 M€ de titres participatifs

Grâce à ces fonds, l'OPH va construire 125 logements supplémentaires entre 2024 et 2028. La signature a eu lieu sur le stand de la FOPH avec Marcel Rogemont, Florence Jardin, présidente du Grand Poitiers, Elisabeth Naveau-Diop, présidente d'Ekidom et Stéphanie Bonnet, directrice générale.

QUATRE OPH PRIMÉS AUX TROPHÉES DE L'INNOVATION HLM

Nouveau millésime d'exception cette année aux Trophées de l'innovation Hlm. Avec quatre OPH lauréats, dont un distingué à deux reprises, les Offices démontrent une fois de plus leur inventivité et leur capacité à avoir un coup d'avance pour répondre aux enjeux techniques, sociaux, bas-carbone, managériaux, etc. Zoom sur quatre projets avant-gardistes, plébiscités par le public et pour lesquels chaque organisme lauréat a reçu 5 000 euros à reverser à l'association de son choix.

➤ ALPES ISÈRE HABITAT EXPÉRIMENTE LA CLIMATISATION BAS-CARBONE

L'Office isérois reçoit le prix de l'innovation technique et le prix coup de cœur pour la démarche *Refroidir des logements sans réchauffer la planète* ! Alpes Isère Habitat expérimente un système de climatisation bas-carbone qui vise à rafraîchir les logements en consommant trois fois moins d'énergie qu'un climatiseur conventionnel, en n'utilisant aucun produit chimique pour fonctionner, en ne nécessitant pas de bloc froid extérieur, et en ne provoquant pas d'augmentation du phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'organisme a noué pour ce projet un partenariat avec la startup Caeli Énergie, qui conçoit et fabrique, à partir de matériaux recyclés, à Grenoble, ces

climatiseurs écologiques. Le système repose sur l'absorption de la chaleur par l'eau lorsqu'elle s'évapore, entraînant une baisse de la température de l'air. La solution est pour l'instant testée sur des logements et des espaces commerciaux. Elle pourrait prochainement être étendue si les résultats enregistrés au terme de la phase expérimentale sont à la hauteur des attentes.

➤ LYON MÉTROPOLE HABITAT : LE SPORT VECTEUR D'INCLUSION ET DE LIEN SOCIAL

L'OPH de la Métropole de Lyon reçoit le prix de l'innovation sociale pour *Spot*. Un programme d'installation d'équipements sportifs de 3 600 mètres carrés au pied des immeubles afin de promouvoir gratuitement la pratique d'activités

physiques auprès des habitants. Conçu en co-construction avec 550 locataires de la résidence Hautes Roches à Pierre-Bénite, ce terrain multiports s'adresse à tous les publics, de tous âges, et propose des infrastructures dédiées à des disciplines aussi diverses que basketball, football, teqball, fitness, pétanque... Sans oublier une aire de convivialité. Avec *Spot*, Lyon Métropole Habitat fait le pari du sport comme moteur d'inclusion, d'amélioration du vivre-ensemble, d'épanouissement personnel et collectif, de lutte contre l'isolement, et de prise en compte des enjeux liés à la santé.

▼ Les lauréats des Trophées de l'innovation Hlm, dont les équipes des quatre OPH primés, lors de la remise des prix.



Les équipements sont financés à hauteur de 300 000 euros par des entreprises partenaires, engagées dans la vie et l'animation sportive du lieu, mais aussi dans l'insertion et l'emploi avec l'organisation de *job dating*. Des événements sont régulièrement organisés à destination des habitants, des collaborateurs de l'OPH et des entreprises partenaires.

➤ PARIS HABITAT : LES GARDIENS AU CŒUR DU JEU

Campus gardiens - La proximité au cœur. C'est le nom de l'événement créé par Paris Habitat, récompensé par le prix de l'innovation managériale, pour rassembler les 1 100 gardiens de l'OPH. Un rendez-vous convivial pour échanger, partager les expériences de terrain, évoquer les évolutions de la fonction, et valoriser ces femmes et ces hommes essentiels à la vie des résidences, principaux garants de la proximité et de la qualité de service aux locataires.

Organisé pour la première fois le 21 juin 2022 au parc Floral à Paris, le *Campus gardiens* avait permis des échanges directs entre les gardiens et la direction générale de Paris Habitat, favorisant les discussions sur le ressenti des agents et les pistes d'amélioration possibles de leurs conditions de travail.

À travers des stands, ateliers théâtre et sessions de micro-formations, chacun avait pu apporter son regard sur les enjeux de la relation avec les habitants, notamment au cœur des opérations de réhabilitation. Paris Habitat souhaite que l'événement,



▲ Rencontre entre les gardiens et l'ensemble des équipes de Paris Habitat, lors du premier *Campus Gardien*, en 2022.

par son format et ses objectifs, puisse être répliqué à l'échelle d'autres organismes HLM.

➤ PARTENORD HABITAT : INVENTER LES USAGES ÉNERGÉTIQUES DE DEMAIN

L'Office du département du Nord reçoit le prix de l'innovation bas-carbone pour le projet Groupee 4.0. Traduisez : Gestion Renouvelable Optimisée d'Unités de Production de biens et de services Énergétiquement Efficaces. Ce programme vise à imaginer les usages énergétiques de demain, pour une gestion intelligente et vertueuse des énergies renouvelables, avec à la clé une réduction des charges et de l'empreinte carbone. Concrètement, une expérimentation a été lancée dans une résidence de 50

logements sociaux, avec un dispositif combinant l'autoconsommation collective et l'autopartage d'un véhicule électrique relié à une borne bidirectionnelle (stockage et déstockage de l'énergie). Groupee 4.0 doit articuler, de façon systémique, le développement des énergies renouvelables, le stockage de l'énergie, la mobilité décarbonée, dans une recherche de sobriété énergétique.

La démarche est portée par Partenord Habitat avec les Arts et Métiers de Lille, Enedis et EDF, ainsi qu'avec la contribution du pôle MEDEE, qui fédère une communauté d'acteurs spécialisés en génie électrique, et de la coopérative d'autopartage Citiz. Elle est soutenue financièrement par l'Union européenne, la Région Hauts-de-France et l'Ademe. ●

Réhabilitation : repenser les usages en même temps que l'architecture

Paris Habitat a reçu le prix d'architecture du projet citoyen Hlm, dans la catégorie réhabilitation, pour son programme Frédéric Lemaître Rigoles (Paris 20^e). Le prix, qui distingue les réalisations alliant qualité architecturale et prise en compte des usages, récompense ici une démarche de co-construction aux côtés des habitants et de réhabilitation d'une résidence de 736 logements, pour l'adapter aux besoins des locataires et améliorer leur cadre de vie.

Le programme, dont le coût s'élève à 30,5 millions d'euros, a été livré en octobre 2023. Les principaux travaux ont

consisté à réaliser des économies d'énergie en intervenant sur l'enveloppe des bâtiments (gain énergétique de 64 %), et en réhabilitant les logements et les parties communes.

L'autre enjeu est l'amélioration de la qualité de service, notamment en matière d'accessibilité, avec une restructuration des halls, des paliers et des cages d'escaliers. Enfin, le projet prévoit la requalification des espaces extérieurs : déminéralisation, végétalisation et création d'îlots de fraîcheur, mise en place d'une zone d'agriculture et d'un jardin partagé de plus de 400 mètres carrés.

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES DIRECTIONS FINANCIÈRES : NOUVELLES GARANTIES, NOUVEAUX FINANCEMENTS ET PERSPECTIVES DU SECTEUR

> La journée professionnelle des directions financières du 17 octobre 2023 a rassemblé à Paris, à l'Espace du Centenaire, 150 participants et 84 organismes. « Il est important de faire un point sur la situation financière des adhérents, dans ce contexte challengeant marqué par l'inflation, la hausse des taux et les forts enjeux d'investissement », a introduit Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH.

CGLLS : NOUVELLES AIDES À LA RÉORGANISATION...

Marianne Laurent, directrice générale de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), a dressé un état des lieux de la Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR), qui dispose d'un nouveau règlement depuis juillet 2023. « Les aides concernent les regroupements, le soutien à la rénovation urbaine, les remboursements territoriaux, mais aussi, et c'est nouveau, les actions de réorganisation ». À noter que la même démarche d'évaluation du dis-

positif et de révision sera réalisée pour le fonds de soutien à l'innovation.

... ET GARANTIES POUR LES RÉHABILITATIONS AMBITIEUSES

La CGLLS a ouvert la possibilité d'accéder à des garanties pour les réhabilitations ambitieuses, avec exceptionnellement la possibilité de ne pas intervenir en subsidiarité des collectivités. « Après une année 2022 dynamique qui a vu 318 garanties accordées pour plus de 283 M€, on prévoit, pour 2023, un flux équivalent », a précisé la DG



▲ De gauche à droite : Christophe Canu, responsable des études financières à l'USH, Laurent Goyard, directeur général de la FOPH, Amaury Pinchon et Gwénaëlle Fégar, Groupe Caisse des Dépôts.

de la CGLLS. La nouvelle enveloppe, de 250 M€, concerne les opérations éligibles au dispositif Éco-prêt ou celles dont les DPE vont s'améliorer, en partant d'une étiquette E, F ou G pour atteindre une étiquette A, B ou C.

Une séquence a été consacrée aux annonces du Congrès Hlm 2023. Laurent Goyard, directeur général de la Fédération, est revenu sur la signature du document proposé par le Gouvernement, intitulé *Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026* (lire page 2).

« Ce n'est pas le pacte de confiance annoncé, mais c'est mieux que rien. Nous espérons notamment que les 1,2 Md€ de subventions sur trois ans pour la rénovation énergétique, en vue de l'éradication d'ici 2034 des logements classés E, F et G, seront disponibles dès 2024 ». Les modalités de cet engagement restent à retranscrire dans la loi.

Amaury Pinchon, de la Direction des Prêts à la Caisse des Dépôts, a exposé les dispositifs de financements nouveaux pour les HLM, autour des deux axes majeurs d'investissement : la décarbonation du parc (bonification temporaire du taux PLUS, pérennisation de la seconde vie, Prioreno, Offre changement de vecteur et raccordement aux réseaux de chaleur) et la construction neuve (bonification temporaire PLAI, titre participatif, augmentation de l'enveloppe PLI, élargissement de l'offre Octofoncier).

**L'ENVIRONNEMENT
MACROÉCONOMIQUE ET LES
PERSPECTIVES SECTORIELLES**

Deux exercices distincts mais cohérents de prévisions sectorielles ont été soumis aux participants : celui de l'USH par Christophe Canu, responsable des études financières à l'Union sociale pour l'habitat, et celui de Gwenaëlle Fégar, de la Direction des Prêts à la Caisse des Dépôts, retranscrit dans l'édition 2023 de l'étude *Perspectives, l'étude sur le logement social*, publiée par la Banque des Territoires. « À horizon 2050, l'équilibre financier du secteur se montrerait fragile, en raison d'importants investissements notamment en matière de réhabilitations thermiques, et amplifiés



▲ De gauche à droite : Caroline Thibault, directrice des études comptables et financières de la FOPH, et Marianne Laurent, directrice générale de la CGLLS.

par la remontée des taux d'intérêt et du prix de revient des opérations. Les bailleurs sociaux devront donc puiser dans leurs fonds propres pour compléter leur besoin de financement ». L'analyse de la Banque des Territoires correspond à l'analyse de la Fédération des OPH réalisée à partir des résultats prévisionnels des OPH, qui prévoit une diminution importante du potentiel financier à terminaison à horizon 10 ans.

« Toutefois, en 2050, l'arrivée à échéance d'un grand volume de dette passée permettrait au secteur de retrouver une situation financière solide. Nous estimons que, selon le scénario retenu et à politiques publiques constantes, le secteur serait globalement en mesure de participer à l'augmentation de la rénovation de logements sociaux à court terme, mais en revoyant à la baisse son programme de constructions neuves à long terme, à un niveau bas revu à 66 000 logements par an ».

➤ Consulter *Perspectives 2023*



Christophe Canu a rappelé que, selon la circulaire 84/23 de l'USH, sur l'enveloppe de subventions du FNAP pour les travaux de rénovation énergétique et de restructuration lourde des logements locatifs sociaux, plus de 30 M€ de crédits, sur 185 M€, n'étaient pas encore

consommés. « Nous vous invitons à déposer au plus vite vos demandes de subventions pour les opérations éligibles ».

ACTUALITÉS COMPTABLES

Le représentant de la DHUP, Fañch Kerguelen, adjoint à la cheffe de bureau LO4, DHUP, est revenu sur la campagne Harmonia pour l'exercice 2022 qui a rencontré plusieurs écueils suite à la refonte complète des documents annuels et états financiers et sa mise en œuvre informatique. La DHUP a annoncé très peu de changements pour la campagne 2023, si ce n'est la suppression de certains tableaux et des modifications mineures. La DHUP et les fédérations sont à pied d'œuvre pour transcrire, dans l'instruction comptable et les documents financiers, la réforme du plan comptable général (règlement ANC 2022-06) qui s'appliquera aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Au cours de la journée, ont aussi été abordées les actualités fiscales avec Pascale Loiseaux, responsable du pôle fiscalité à l'USH, l'optimisation de la gestion de trésorerie dans les groupes en recherche d'efficience (*cash pooling*) avec Corina Fontaine, cabinet One-Point, et la convention de partenariat signée entre la FOPH et Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels pour l'accès à des prêts à impact (lire page 6), avec Benjamin Daheron, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. ●

CONCOURS HLM PARTENAIRES DES ÂGÉS

RÉINVENTER LE RÔLE DES ORGANISMES HLM FACE AU VIEILLISSEMENT

> Gironde Habitat, la RIVP et Orvitis ont été primés lors de la 6^e édition du concours Hlm partenaires des âgés, récompensant des initiatives à destination des seniors.

GIRONDE HABITAT : PRENDRE LA ROUTE À LA RENCONTRE DES HABITANTS

Deux camionnettes/minicars marqués aux couleurs de l'Office, qui sillonnent le département de la Gironde, cinq jours sur sept, c'est le projet *Ella Car*. À bord, ergothérapeutes, gestionnaires de proximité et jeunes en services civiques vont à la rencontre des locataires seniors isolés. « On va toucher des gens qui ne demandent jamais rien », explique Perrine Ilongo, directrice du pôle développement social et inclusif. Au programme des visites : évaluation du degré d'autonomie et des besoins en termes d'adaptation des logements,

mise en relation avec les services locaux (structures médicales, associations...), suivi de la gestion locative et technique, et porte-à-porte pour encourager le lien social. La démarche est lauréate dans la catégorie repérer et lutter contre l'isolement social.

RIVP : LE MAINTIEN À DOMICILE COÛTE QUE COÛTE

La démarche *Agenda 21 de la longévité*, prix coup de cœur, a pour but de favoriser le maintien à domicile, avec des projets de vie partagés, des services dans les immeubles (conciergeries, présence de services civiques pour accompagner les seniors dans leurs démarches...), et en travaillant le parcours résidentiel de sorte que les locataires dans des logements qui ne sont plus adaptés puissent déménager. « Côté adaptation, nous devons faire plus mais aussi différemment,

en nous adaptant à une demande de plus en plus qualitative, en termes de matériaux, d'esthétique, etc. », précise Amélie Darley, directrice territoriale de la RIVP. L'organisme veut également renforcer la convivialité, avec des rencontres en pied d'immeuble, des activités intergénérationnelles (ateliers numériques, sports et loisirs), l'ouverture de jardins et bibliothèques partagés, ou encore le conseil et l'accompagnement en matière de téléassistance.

ORVITIS : TROIS OFFRES POUR MIEUX VIEILLIR CHEZ SOI

L'OPH, lauréat dans la catégorie *disposer d'une stratégie globale de prise en compte du vieillissement*, a développé la démarche *Sérénitis*, pour lutter contre l'isolement, favoriser le maintien à domicile et répondre aux enjeux de l'habitat inclusif. *Sérénitis à la maison* vise à identifier les besoins d'aménagement des logements et à réaliser des travaux : douches à fond extra plat, volets roulants électriques, barres d'appui, etc. *Sérénitis Résidence* a pour but de construire ou rénover en pensant les bâtiments et leurs abords accessibles aux personnes âgées avec la présence d'un gestionnaire de résidence en charge de l'entretien et du lien social. *Sérénitis résidence +* est une offre de résidences neuves ou rénovées intégrant la notion de projet de vie partagé, avec des animations collectives (sport, bricolage...) et des services à la carte (livraison de courses, de médicaments, etc.). ●



< Atelier jardinage au pied d'un immeuble dans le cadre du programme *Sérénitis*, de l'OPH Orvitis.