

éclairage



Édito

“ Ce qui se joue lorsqu'on parle de défense du modèle HLM, c'est le logement et le pouvoir d'achat de femmes et d'hommes, de familles aux revenus modestes et celles des classes moyennes ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Le projet de loi de finances 2025, présenté le 10 octobre 2024, ne nous éclaire en rien sur les intentions du gouvernement en matière de logement social. Aucune des mesures que nous défendons pour sortir de la crise n'y figure : suppression de la RLS, qui n'est autre qu'une taxe de plus de 5 % sur le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux ; retour à la TVA à 5,5 % sur tous les investissements des organismes d'HLM ; création de MaPrimeRénov'HLM pour soutenir la rénovation énergétique du parc... À l'inverse, le PJJ prévoit de maintenir en 2025 le rendement de la RLS à son niveau de 2024.

Au cœur du travail parlementaire, qui va durer jusqu'à la fin de l'année, la Fédération entend bien continuer de porter ses propositions au gouvernement et à la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, et mobiliser les députés et sénateurs engagés sur ces sujets cruciaux. Car *in fine*, alors que nous traversons une crise du logement et du pouvoir d'achat extrêmement grave, ce qui se joue lorsqu'on parle de défense du modèle HLM, c'est la vie de femmes et d'hommes, de familles aux revenus modestes, qu'il convient de loger dans les meilleures conditions possibles et à des loyers justes.

À la Une

Transition énergétique

Décarbonation du parc HLM public : solutions et investissements à la loupe



Le respect des objectifs fixés par la loi Climat et résilience et par la SNBC place les organismes HLM face à un défi colossal, celui de la rénovation thermique de leur parc et de la décarbonation de leur production d'énergie.

La Fédération a poursuivi en 2024 sa mobilisation pour accompagner ses adhérents sur ces deux enjeux. Elle a d'abord identifié le **potentiel de décarbonation de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire en présentant huit solutions** : réseau de chaleur, pompe à chaleur, chaufferie biomasse, géothermie, solaire thermique, récupération de la chaleur sur eaux grises, photovoltaïque, et méthanisation. La FOPH a ainsi produit une étude en partenariat avec la Banque des Territoires, Pouget Consultants et Énergies Demain. Elle fait notamment apparaître que 774 000 logements des adhérents FOPH disposent d'un potentiel fort d'intégration pour au moins une solution, ou encore que les pompes à chaleur constituent le vecteur le plus prometteur, avec un fort potentiel pour 524 000 logements, suivies du solaire thermique (fort potentiel pour 284 000 logements). Une fiche descriptive suivra prochainement, exposant à chaque adhérent les opportunités par type de solution de décarbonation étudiée ainsi que les principales actions à mener pour massifier la décarbonation.

En complément, dans une seconde étude, **la FOPH estime que l'investissement nécessaire pour l'ensemble de ses adhérents d'ici 2034 se situe entre 2,7 et 3,7 milliards d'euros par an**. Piloté par le Comité fédéral d'autocontrôle de la Fédération, en partenariat avec Pouget Consultants et avec la participation de DG d'organismes, ce travail présente une scénarisation des investissements sur 25 ans, avec l'objectif de constituer une aide à la décision pour les bailleurs sociaux dans l'élaboration de leurs stratégies patrimoniales.

27 à 37 Md€

Montant estimé des investissements nécessaires à la transition énergétique d'ici 2034 pour les adhérents FOPH

Chaque organisme recevra également une fiche spécifique à sa situation, afin de l'aider à identifier les conditions dans lesquelles il pourra respecter la loi.

Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire du parc social



Loi Climat et Résilience & SNBC : scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux



La parole à...



Marie-Laure Vuittenez

DG d'Habitat et Métropole
Conseillère fédérale de la FOPH

Présidente de la commission
« Quartiers, sécurité, emploi » de l'Union
sociale pour l'habitat, Marie-Laure
Vuittenez décrypte les points saillants
du rapport *Quel avenir pour la politique
publique de renouvellement urbain*,
publié en septembre 2024 par l'USH.

“ Nous sommes prêts à bâtir l'ANRU 3, qui s'étendra au-delà des QPV et nécessitera des financements et un soutien de l'État ”

Quel sera le futur de l'ANRU ? Avant de répondre à cette question, il nous a semblé important de définir les conditions garantissant le bon atterrissage des projets du NPNRU en cours, loin d'être terminés. Dans un contexte de crise immobilière et de hausse des coûts, nous avons identifié six conditions de réussite pour que le programme en cours puisse aboutir (*reconstitution de l'offre ; objectifs qualitatifs des projets ; diversification résidentielle ; participation des habitants ; mobilisation des politiques publiques de droit commun, dont la sécurité ; maintien de la dynamique des projets par une gestion souple et réaliste des calendriers*), auxquelles il faut ajouter le respect par l'État de sa participation financière.

Au-delà de 2026, il sera nécessaire de poursuivre la politique de renouvellement urbain, partant du bilan largement positif de 20 ans d'action, mais en s'adaptant aux nouveaux enjeux : dans une approche locale pour mieux répondre à la diversité des besoins des territoires et en intégrant les obligations de transition écologique et d'adaptation climatique, et de poursuite de la lutte contre les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale. Entre 350 et 400 quartiers, représentant 200 000 logements ont pu être identifiés pour une poursuite du programme. Les organismes HLM seront prêts à répondre le moment venu.

Quel avenir pour la
politique publique de
renouvellement urbain ?



Centre de formation d'apprentis

La Fabrique dope l'attractivité du secteur HLM et forme ses futurs talents



À l'occasion du Congrès Hlm 2024, la FOPH a présenté La Fabrique, le nouveau Centre de formation d'apprentis (CFA) dédié aux métiers de l'habitat social.

Un CFA hors-les-murs, qui noue des partenariats avec des organismes de formation sur les territoires, et affiche des objectifs multiples : renforcer l'attractivité des métiers du secteur HLM ; accompagner les adhérents SEM et OPH dans leur recrutement en alternance ; répondre à leur besoin avec une offre de formation au plus près des besoins des territoires ; développer la culture de l'alternance.

La Fabrique compte déjà sept jeunes en apprentissage dans le cadre du CAP Gardien(ne) d'immeuble, en partenariat avec 1901 Formation. D'autres partenariats seront prochainement signés pour le BTS Professions immobilières et le titre professionnel Agent de maintenance des bâtiments. Après un démarrage en Île-de-France, l'offre sera déployée sur l'ensemble du territoire.



Question > Réponse

Combien de logements sociaux produits grâce à la loi SRU ?

En près de 25 ans, la loi SRU a rendu possible la construction d'un million de logements HLM qui ont contribué à loger **2,5 millions de ménages**, tout en garantissant une répartition plus équilibrée du logement social.

Les chiffres-clés

42 016

Effectifs des adhérents de la FOPH en 2023
(effectif moyen par adhérent : 235)

55 %

Part des personnels des adhérents de la FOPH travaillant sur le terrain en 2023

5 451

Nombre d'embauches en 2023
(contre 5 858 en 2022)

92,7/100

Note moyenne des adhérents de la FOPH pour l'index égalité femme-homme en 2023

L'agenda fédéral

18 mars 2025

JOURNÉE PROFESSIONNELLE RH

Espace du Centenaire, Paris. Informations bientôt disponibles sur www.foph.fr

2 avril 2025

4^e JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

Espace du Centenaire, Paris. Informations bientôt disponibles sur www.foph.fr

12 et 13 juin 2025

CONVENTION NATIONALE DE LA FOPH

Centre des Congrès de La Villette, à Paris

@ 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 ».