

# éclairage



Édito

“ Un geste fort mais le compte n’y est pas ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

La Fédération des Offices d’HLM a accepté, avec l’ensemble du Mouvement HLM, de signer une feuille de route pour 2025 avec Valérie Létard, Ministre du logement. Je l’ai signée parce que Valérie Létard a réussi, pour la première fois, à faire baisser la RLS. Elle a entendu ce que nous disons depuis des années au sujet de cette taxe inique sur les recettes des organismes d’HLM : une usine à gaz qui fait baisser nos investissements dans la construction et la réhabilitation de nos immeubles. Pour autant, le compte n’y est pas. Ce n’est pas le dégel (200 millions d’euros) d’une partie des crédits de 2024 destinés à l’éradication des

étiquettes G, F et E qui permettra à la communauté des organismes d’HLM de le faire. Les besoins sont immenses. Et je n’oublie pas, qu’en septembre 2023, nous avons signé un accord avec le gouvernement qui devait mobiliser 1,2 milliard d’euros de subventions sur trois ans pour la rénovation thermique. De cet accord, ne resterait qu’une enveloppe de 400 millions d’euros... Nous comptons sur la détermination et l’engagement de Valérie Létard pour que cette feuille de route soit elle respectée par le gouvernement pour contribuer à accroître nos investissements dont de nombreux concitoyens ont tant besoin.

## À la Une

Transition énergétique

## Pour un tarif social de l’électricité



**L’objectif de la FOPH est de proposer un dispositif qui protège les ménages aux revenus les plus modestes de la hausse et de la volatilité des prix de l’électricité et ce, dans la mesure où les dispositifs existants (tarif réglementé, chèque énergie) se révèlent insuffisants.**

Ce tarif cible les locataires de logements locatifs sociaux au sens du Code de la construction et de l’habitation (CCH) ainsi que tout consommateur dont le revenu fiscal de référence par unité de consommation est inférieur à un plafond. En sont donc exclus, les

locataires des logements locatifs intermédiaires pour ce qui concerne le parc des bailleurs sociaux. En outre, ce tarif couvrira entre 60 % et 90 % de la consommation annuelle du foyer. Il appartiendra au pouvoir réglementaire de préciser le curseur tant des occupants du parc privé pouvant en bénéficier que de la part exacte de la consommation annuelle d’électricité éligible. Ce faisant, la proposition de la FOPH est protectrice mais s’inscrit dans une perspective de sobriété.

Cette proposition a fait l’objet, dans le cadre du PLF 2025, d’un amendement modifiant les dispositions de l’article L.337-1 du code de l’énergie. Cet amendement a été considéré comme un cavalier législatif et devra être représenté à l’occasion d’un vecteur législatif plus approprié. Cette proposition est conforme au droit de l’Union européenne qui permet, en matière d’électricité, de fixer un prix spécial pour les clients vulnérables ou en situation de précarité énergétique.

Il convient de souligner que ce dispositif s’applique exclusivement au tarif de l’électricité : lors de la présentation de cet amendement, une réforme de la directive sur les prix de fourniture du gaz était en effet en cours. Le tarif social de l’électricité n’a pas vocation à se substituer au chèque énergie. En tout état de cause, dès que la réforme de la directive gaz sera finalisée, rien ne s’opposera à ce que la Fédération propose un dispositif semblable.

# La parole à...



## Cédric Van Styvendael

Maire de Villeurbanne, vice-président de la Métropole de Lyon

Cédric Van Styvendael a remis le rapport *Ensemble, refaire ville* à François Rebsamen, Valérie Létard et Juliette Méadel, le 18 février 2025.



*Ensemble, refaire ville*

## “ La méthode ANRU pourrait évoluer vers plus de souplesse envers les collectivités, en passant par des contrats d'objectifs ”

### Pourquoi un ANRU 3 ?

Dans le cadre de cette mission, nous avons conduit une quarantaine d'auditions et ce qui en ressort de manière unanime, c'est l'impératif de garantir la pérennité de l'Agence et d'engager un nouveau programme. Pourquoi ? Parce que nous sommes loin d'avoir terminé le boulot ! Les besoins restent forts. C'est vrai pour certains quartiers qui ont déjà bénéficié de l'ANRU, c'est vrai pour des quartiers qui jusqu'à présent n'ont pas été traités. Et je ne parle même pas des effets du dérèglement climatique, qui devraient conduire l'État à une action extrêmement volontariste dans les QPV, car les habitants les plus modestes seront les premiers impactés, mais aussi plus largement sur d'autres parties du territoire.

### Quelles seraient ses principales priorités ?

Alors que le gouvernement n'a annoncé au moment de la remise de notre rapport qu'une revue de projets du NPNRU quand

nous attendions, à minima, une mission de préfiguration d'un futur programme, je plaide pour sécuriser l'existant, à savoir un programme de renouvellement urbain, dédié aux QPV. Ses priorités seraient de lutter contre la ségrégation urbaine et de pallier les vulnérabilités environnementales de ces territoires. La méthode ANRU pourrait évoluer vers plus de souplesse envers les collectivités, en passant par des contrats d'objectifs.

Il faudrait aussi laisser plus de place à la co-construction avec les habitants, en conditionnant les financements à une charte dédiée. Enfin, il est illusoire de croire que la rénovation urbaine peut tout, à elle seule.

Nous avons besoin dans les quartiers que le droit commun s'applique, que la politique de la ville soit réaffirmée et partout, qu'une politique du logement ambitieuse soit déployée.

## Publication

### « L'offre de services des bailleurs sociaux publics : quelles réponses aux besoins locaux et quels financements ? »

L'étude *L'offre de services des bailleurs sociaux publics : quelles réponses aux besoins locaux et quels financements ?* classe les services des bailleurs sociaux selon leur éloignement du cœur de métier. Elle aborde le financement crucial de ces services via quatre leviers : fonds propres, répercussion des coûts aux locataires, subventions publiques et véhicules de financement innovants.

Les bailleurs utilisent ces leviers pour développer des services en lien avec leur territoire, renforçant ainsi leur image et leur dynamique territoriale.



## Question > Réponse

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2025, le taux du livret A est passé de 3 % à 2,4 %. Quelle est la conséquence de cette baisse pour les OPH ?

Cette diminution du taux du livret A à 2,4 % engendre une économie d'intérêts pour les OPH de 250 M€ par an, 76 % de la dette étant indexée sur ce taux.

## Les chiffres-clés

**85 300** agréments en 2024 pour les organismes de logement social (hors ANRU, hors DROM)

**72 400** mises en service en 2023

**51 000** logements familiaux et en foyers : croissance nette du parc en 2023

## L'agenda fédéral

2 avril 2025

### 4<sup>e</sup> JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

« Mutualiser, des ambitions à la concrétisation »  
Espace du Centenaire, à Paris.

11 avril au 17 août 2025

### LA FOPH EST PARTENAIRE DE L'EXPOSITION « BANLIEUES CHÉRIES »

une immersion artistique au cœur de l'histoire des banlieues pour dépasser les clichés.  
Musée national de l'histoire de l'immigration, Palais de la Porte Dorée à Paris.

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](mailto:contact@foph.fr) en précisant en objet de mail « éclairage ».