

éclairage



Édito

“ Présenter au nouveau ministre du Logement nos propositions pour relever les défis colossaux des organismes HLM. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Pour que le quinquennat qui s'ouvre soit utile à nos concitoyens, nous devons dès cet été nous adresser au Gouvernement et au nouveau ministre en charge du Logement, Olivier Klein, dont nous saluons la nomination et auquel nous présenterons prochainement nos propositions pour l'avenir du logement HLM (voir ci-dessous), adoptées lors de notre Assemblée générale, qui s'est déroulée à Rennes les 23 et 24 juin. Cet événement a été l'occasion de partager avec l'ensemble des acteurs du Mouvement HLM,

ainsi que les élus et parlementaires, notre détermination à **défendre notre modèle**. Face à la crise du logement, face aux défis colossaux de la construction neuve et de la décarbonation, et face aux ponctions qui ont ébranlé nos organismes durant le dernier quinquennat, il était vital lors de cette AG du centenaire de la FOPH, de **réaffirmer notre utilité sociale**. Rappeler les rôles de stabilisateur, de promotion et de mixité sociale que jouent les OPH. Nous allons défendre ces convictions auprès des pouvoirs publics, pour une politique du logement plus équitable.

À la Une

Assemblée générale

Une résolution pour un quinquennat utile à nos concitoyens



À l'issue de l'Assemblée générale de la FOPH, qui s'est tenue les 23 et 24 juin, une résolution a été adoptée à l'unanimité par nos adhérents, en présence des parlementaires, acteurs du Mouvement HLM, ainsi que nos partenaires et invités. Elle énumère quatre convictions et neuf propositions pour un quinquennat utile à nos concitoyens.

Pour une politique du logement plus équitable, nous proposons :

- de retrouver des sources de financement en supprimant la RLS (entre 400 et 500 M€ de ressources annuelles en plus pour les OPH) et d'appliquer la TVA à 5,5 % sur l'ensemble des investissements des organismes de logement social ;
- d'abandonner les dispositifs coûteux et inefficaces de défiscalisation afin de permettre d'allouer au financement du logement HLM les montants qui y sont consacrés ;
- d'assurer une équité de traitement entre logement social et Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ;

400 M€

Ressources annuelles retrouvées pour les OPH en cas de fin de la RLS

- de revaloriser les APL pour préserver le pouvoir d'achat des locataires, de supprimer la réduction mensuelle de 5 € et de revaloriser le forfait « charges » pour tenir compte de l'augmentation des prix de l'énergie.

Pour une meilleure reconnaissance de la contribution HLM à la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), nous proposons :

- de disposer d'une trajectoire bas carbone cohérente et maîtrisée. Sans nouveaux financements et subventions, il ne sera pas possible d'éradiquer les passoires thermiques des OLS dans les temps. Il faut créer un MaPrimRénov'HLM et étudier la possibilité pour certains travaux liés à la SNBC d'appliquer une TVA inférieure à 5,5 % ;
- d'identifier un financement spécifique d'aide à la « seconde vie » des bâtiments afin d'éviter leur démolition/reconstruction : alignement de la durée des prêts sur celle du neuf, exonération de TFPB...

Pour une maturité des politiques de décentralisation et de différenciation, nous proposons :

- de positionner les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) comme tête de pont du mouvement de différenciation en leur donnant de nouvelles compétences et en ouvrant un droit à l'expérimentation ;
- de permettre aux départements volontaires de se doter du statut d'AOH, à titre subsidiaire ;
- de doter les AOH d'un financement dédié pour qu'elles puissent exercer concrètement leurs compétences et mieux mettre en œuvre les objectifs de leur PLH au bénéfice des habitants.

En savoir plus



La parole à...



Patricia Salaun-Kerhornou

Vice-présidente de Brest Métropole

Brest Métropole devrait être la première collectivité à obtenir le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créé dans la loi 3DS.

“ L'AOH est un tout jeune outil auquel nous devons donner corps. Nous sommes favorables à ce qu'il bénéficie d'un financement dédié. ”

La candidature de Brest Métropole pour l'obtention du statut d'AOH était **le prolongement naturel de notre engagement depuis 30 ans sur les problématiques de l'habitat, notamment social.** Nous sommes en effet très impliqués avec nos partenaires associatifs pour l'accès au logement très social, et entretenons un dialogue permanent avec les bailleurs, promoteurs et acteurs de la construction. Avoir le statut d'AOH doit nous permettre d'être moteur, d'avoir la main pour **porter les spécificités du territoire et adapter les politiques de l'habitat**, très descendantes, aux enjeux qui nous sont propres (continuer

à produire du logement social, ajuster les typologies des HLM aux nouvelles attentes, répondre aux besoins de résidences sociales étudiantes et seniors, etc.). L'AOH est un tout jeune outil, un cadre juridique auquel nous devons donner corps. **Nous sommes naturellement favorables à ce qu'il bénéficie, comme les AOM, d'un financement dédié**, comme le demande la Fédération des OPH. Ce serait une suite logique à sa création. Nous devons désormais réunir toutes les personnes convaincues de son intérêt pour défendre cette idée.

Publications

Retrouvez les études réalisées et présentées lors de l'Assemblée générale des 23 et 24 juin, à Rennes.

• **L'Occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années (avril 2022)**

Cette étude réalisée avec le cabinet CMI et la sociologue Pascale Dietrich-Ragon, dresse le portrait des habitants des 2,4 millions de logements des OPH, et met en lumière la diversité des profils.

• **Étude prospective sur la Stratégie bas carbone des OPH à horizon 2025 (juin 2022)**

Réalisée avec les cabinets Carbone 4 et ERESE.

• **Évolutions passées et réorientations possibles de la politique du logement (juin 2022)**

Étude réalisée avec Pierre Madec, économiste à Sciences Po.

• **L'AOH au cœur de la différenciation des politiques locales de l'habitat (juin 2022)**

Étude réalisée avec Rémi Dormois, politiste.



Question > Réponse

• **Quels efforts d'investissements sont nécessaires pour respecter la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) ?**

Entre 2023 et 2025, 48 000 logements doivent être rénovés chaque année par les OPH, puis 43 000 entre 2026 et 2028, 32 000 entre 2029 et 2034, et 76 000 de 2034 à 2050. Cette trajectoire implique que les investissements consacrés à la rénovation passent de 1 à 3,8 Mds€ par an jusqu'en 2025, puis à 3,2 Mds€ jusqu'en 2028, et enfin à 2 Mds€ annuels jusqu'à 2050.

Les chiffres-clés

35 000 € Montant par logement des aides à la pierre directes pour les Pinel 12 ans (loyers les plus élevés des trois filières)

22 000 € Montant par logement des aides à la pierre directes pour les PLUS (hors Anru)

3 000 € Montant par logement des aides à la pierre directes pour les PLS (loyers intermédiaires des trois filières)

L'agenda fédéral

27 au 29 septembre 2022

82^e CONGRÈS HLM À LYON, sur le thème « Le logement, grande cause nationale du quinquennat »

28 septembre 2022

CONSEIL FÉDÉRAL, à l'occasion du Congrès HLM

11 octobre 2022

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DAF organisée par la FOPH. Au programme : livret A, projet de loi de finances 2023, procédures CGLLS

@ 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».