— 2026

OPH
LA FÉDÉRATION

## Logement, aménagement, cohésion :

# des décisions déterminantes dès le début de votre mandat !






**Résidence solidaire et intergénérationnelle *Le Hameau des Familles* à Castelnau-de-Médoc**
Aquitanis

# ÉDITO

Mesdames et Messieurs les élus locaux,

À peine quelques mois après l'installation des équipes municipales et communales,, la question du logement s'impose comme un enjeu majeur de l'action publique locale.

Répondre aux besoins en logements, accompagner les dynamiques territoriales, veiller aux équilibres sociaux et urbains : **ces responsabilités appellent des outils adaptés, capables d'inscrire l'action dans la durée.**

L'Office Public de l'Habitat s'inscrit pleinement dans cette perspective.

Opérateur public ancré dans les territoires, il intervient au croisement des politiques de l'habitat, de l'aménagement et, plus largement, des politiques de solidarité et de cohésion.

Par son modèle économique, adossé au financement de long terme, et par ses compétences, il constitue un partenaire capable d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs priorités, y compris dans des contextes contraints ou incertains.

Les pages qui suivent proposent un éclairage synthétique sur cet acteur et les modalités de son intervention.

Elles visent à présenter, sans les simplifier, les leviers qui peuvent être mobilisés dans le cadre d'une politique locale de l'habitat.



**Michel Ménard**

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

# Logement, aménagement, cohésion:
# des décisions déterminantes dès le début du mandat.

À l'issue des élections municipales, les équipes nouvellement élues sont rapidement confrontées à des décisions structurantes en matière d'habitat.

Répondre aux besoins en logements, accompagner les parcours résidentiels, intervenir sur le parc existant, anticiper les évolutions démographiques ou encore contribuer à l'attractivité du territoire : ces enjeux s'inscrivent dans des temporalités longues, mais nécessitent des arbitrages dès le début du mandat.

Dans ce contexte, les collectivités disposent d'un outil opérationnel : l'Office Public de l'Habitat.

Rattaché à une collectivité ou à un groupement de collectivités, l'OPH intervient comme un opérateur public en capacité de traduire des orientations politiques en actions concrètes, en lien avec les réalités locales.

La diversité de ses missions, la structuration de sa gouvernance et les spécificités de son modèle économique en font un acteur singulier, dont la bonne compréhension constitue un préalable utile à toute politique locale de l'habitat.

Le présent document propose, à travers plusieurs séquences thématiques, d'en présenter les principales caractéristiques, ainsi que les leviers susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de l'action publique locale.



## COMMENT UTILISER CETTE BOÎTE À OUTILS :

**Cette boîte à outils a été conçue pour vous permettre :**

**> de comprendre rapidement ce qu'est un Office Public de l'Habitat et son rôle dans un territoire ;**

**> d'identifier les principaux leviers dont dispose votre collectivité ;**

**> de repérer les sujets pouvant faire l'objet d'un échange avec votre Office ;**

**> d'accéder, si besoin, à des ressources complémentaires pour approfondir.**

**Chaque partie peut être lue de manière indépendante, selon vos besoins et vos priorités.**

# Le logement social:
# une solution essentielle pour des locataires essentiels







## Logement social : une réalité loin des idées reçues

*Qui sont les habitants du logement social ?*

Qui loge-t-on dans le logement social ? La réponse engage directement le fonctionnement des territoires. Près de 70 % des ménages peuvent aujourd'hui y prétendre au regard des plafonds de ressources. À travers le parc des Offices Publics de l'Habitat, qui représente plus de 2,2 millions de logements et loge environ 5 millions de personnes, il accueille une large part de la population et contribue à l'équilibre social, économique et résidentiel des collectivités.



## Des habitants indispensables au fonctionnement des territoires

Les habitants du logement social sont pleinement intégrés à la vie locale.

Dans le parc des Offices Publics de l'Habitat, 42 % des locataires sont en emploi. Ils travaillent dans le secteur privé, au sein de PME, de commerces, d'industries ou d'entreprises de la logistique, ou exercent comme agents publics de l'État, des hôpitaux et des collectivités locales.

Le parc accueille également des personnes au chômage, qui représentent 12,2 % des locataires. Pour elles comme pour l'ensemble des habitants, la stabilité résidentielle constitue un socle essentiel pour sécuriser les parcours de vie.

Dans un contexte de tension du marché immobilier, le logement social permet à ces actifs de vivre à proximité de leur emploi. Il contribue ainsi directement au maintien des services publics, au dynamisme économique et à l'équilibre des territoires.

Sans cette offre accessible, une partie de ces travailleurs ne pourrait plus se loger localement, fragilisant l'attractivité et la continuité des services.

## Un modèle généraliste, au service de la mixité

Le logement social français repose sur un choix structurant : celui d'un modèle généraliste.

Ce modèle permet de loger les personnes les plus pauvres, les travailleurs de première ligne, de maintenir à domicile des personnes âgées, de permettre à des familles monoparentales d'accéder à un logement digne. Il s'adresse à toutes celles et ceux qui ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc privé ou qui ne peuvent accéder à la propriété.

Ce modèle permet de favoriser la mixité sociale et d'accompagner les parcours résidentiels. Il constitue ainsi un **outil d'équilibre territorial**, et non un simple dispositif d'urgence.



## Une diversité de profils, reflet de la société

Le logement social ne s'adresse pas à un public homogène ou isolé. Il accueille des profils variés, qui traduisent les évolutions de la société française : des personnes seules, de plus en plus nombreuses, des familles, notamment monoparentales, des jeunes actifs comme des retraités.

Près de 43 % des ménages y vivent seuls, et plus d'un sur cinq est une famille monoparentale. L'âge moyen des occupants progresse également, en lien avec le vieillissement de la population.

Ces caractéristiques ne sont pas propres au logement social : elles reflètent des transformations profondes de la société. Le parc social **accompagne ces évolutions** et constitue une réponse concrète à des situations de vie de plus en plus diversifiées.





# Le logement social :
## Une solution essentielle pour des locataires essentiels





### Des plafonds de ressources qui concernent une large part des ménages

L'accès au logement social est encadré par des plafonds de ressources, définis à partir du revenu fiscal de référence du ménage.

***Dans le détail, au niveau national, 66 % des ménages sont éligibles à un logement PLUS, cœur de l'offre, 28 % à un PLAI et jusqu'à 76 % à un PLS.***

Trois grandes catégories structurent donc l'offre : le PLAI, accessible aux ménages aux revenus les plus modestes, le PLUS, qui constitue le cœur du logement social et le PLS, ouvert à des ménages aux revenus intermédiaires.

Concrètement, ces plafonds couvrent une part très large de la population.

Le logement social s'adresse ainsi à des situations très diverses, des ménages les plus modestes (PLAI) aux classes populaires et moyennes (PLUS et PLS).

Les situations présentées ci-dessous illustrent les principaux profils de ménages observés dans le parc des Offices Publics de l'Habitat ; les niveaux de ressources sont donnés à titre indicatif, sur la base des plafonds réglementaires en vigueur.

À titre d'exemple (hors Île-de-France), une personne seule peut accéder à un logement social jusqu'à environ **23 400 € de revenus annuels en PLUS**, et près de **30 400 € en PLS**.

Un couple sans enfant peut être éligible jusqu'à environ **31 000 € en PLUS** et près de **40 000 € en PLS**.

Un couple avec deux enfants peut être éligible jusqu'à environ **45 000 € en PLUS** et près de **59 000 € en PLS**. Une famille monoparentale avec un enfant peut, quant à elle, accéder au logement social avec des revenus proches de **30 000 € en PLUS** et supérieurs à **39 000 € en PLS**.

Les plafonds du PLS, environ 30 % plus élevés que ceux du PLUS, élargissent encore l'accès aux classes moyennes.

Le logement intermédiaire constitue également un outil utile dans les territoires les plus tendus pour loger de jeunes cadres, notamment.

Le logement social ne concerne donc pas une minorité, mais bien **une majorité de ménages**, en particulier dans les territoires où le marché privé est devenu inaccessible.







### Un levier de stabilité dans un marché sous tension

Dans un contexte de hausse des loyers et de raréfaction de l'offre privée, le logement social joue un rôle déterminant.

Il sécurise les parcours résidentiels, permet le maintien des habitants sur leur territoire et soutient directement l'attractivité locale.

Il constitue ainsi un **amortisseur social et économique**, au service des collectivités comme des habitants.



**À retenir :**

**Le logement social :**

**> accueille une diversité de profils, reflet de la société ;**

**> loge des actifs indispensables au territoire ;**

**> repose sur un modèle généraliste ouvert aux classes populaires et moyennes ;**

**> constitue un levier clé d'équilibre et d'attractivité territoriale.**

# L'OPH en 5 idées clés:

## 01.

### Un opérateur public ancré dans le territoire

L'Office Public de l'Habitat est rattaché à une collectivité et agit en cohérence avec ses orientations.





## 02.

### Un outil au service des politiques locales de l'habitat

Il permet de traduire concrètement les choix politiques en matière de logement et d'aménagement.

## 03.

### Une gouvernance liée à la collectivité

Les élus y occupent une place centrale dans les instances de décision.





## 04.

### Un modèle économique spécifique et sécurisé

Fondé sur des financements de long terme, il permet une action dans la durée.

## 05.

### Un partenaire mobilisable au-delà du logement

Équipements publics, ingénierie, revitalisation : son champ d'intervention est large.



CHAPITRE 1

# Comprendre le rôle d'un OPH dans un territoire

## Les OPH, des opérateurs publics dédiés aux politiques locales de l'habitat

Les OPH jouent un rôle central dans la mise en œuvre des politiques publiques locales. Leur action, principalement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation, s'exerce dans un champ d'intervention étendu. À la croisée des enjeux d'habitat, d'aménagement, d'équipements publics et d'action sociale, les OPH constituent des opérateurs ensembliers au service des collectivités.

## Un objet social tourné vers l'intérêt général

Les OPH ont pour mission principale de produire, gérer et attribuer des logements destinés aux ménages aux revenus modestes, aux classes moyennes (notamment les travailleurs de première ligne). Ils peuvent également développer une offre de logements en accession sociale et de logements locatifs intermédiaires. Leur activité s'inscrit dans un cadre d'intérêt général, qui ouvre droit à différentes aides publiques et exonérations fiscales. Ils concourent également à la diversité de l'habitat et à la mixité sociale. Une séparation comptable garantit la transparence entre les activités relevant du service d'intérêt général et les autres interventions.

## Les sociétés de coordination

Les sociétés de coordination (SC) permettent aux organismes de logement social de se regrouper pour mutualiser leurs moyens et coordonner leur action à l'échelle des territoires. Elles sont dotées de compétences obligatoires et facultatives. La mutualisation qui est au cœur de leur modèle leur permet de réaliser des économies d'échelle en se dotant par exemple de profils professionnels que chaque organisme pris un par un n'est pas en mesure de recruter ou bien d'organiser la circulation de fonds parmi les membres de la SC afin de soutenir un membre qui peut avoir un besoin financier auquel les autres peuvent répondre sans faire appel à un partenaire bancaire tiers. Cette mutualisation, spécifique à chaque SC, doit être en mesure de dégager des gains d'efficience pour chaque membre.

Au 31 décembre 2025, 62 sociétés de coordination sont agréées.

Les adhérents de la Fédération sont largement engagés dans ces dynamiques : 99 OPH et 3 SEM adhérentes sont aujourd'hui membres et actionnaires de sociétés de coordination.

## Un outil stratégique pour les collectivités

Pour les collectivités, et en particulier pour les collectivités de rattachement, qui disposent de la majorité au sein de la gouvernance, les OPH constituent un levier essentiel de l'action publique locale. La diversité de leurs compétences leur permet de répondre concrètement aux enjeux contemporains, quelle que soit la physionomie du territoire : développement du logement social et intermédiaire, inclusion, revitalisation territoriale et transition vers un aménagement durable. Ils interviennent aussi bien dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat portées par les collectivités que pour répondre à leurs besoins en matière d'aménagement, de réalisation d'équipements publics ou, plus largement, d'équipements d'intérêt général, tels que les écoles, les crèches ou les équipements médicaux et paramédicaux. Ils peuvent également accompagner les collectivités en ingénierie urbaine et assurer la gestion d'immeubles appartenant à ces dernières.

## Un ancrage territorial fort

Même si la compétence territoriale des OPH s'exerce à l'échelle régionale, avec la possibilité d'intervenir dans les départements voisins après accord de la commune d'implantation de l'opération, leur périmètre principal d'intervention demeure celui de leur collectivité de rattachement. Cette organisation renforce leur ancrage local et leur permet d'adapter leurs actions aux besoins spécifiques des territoires. Cela signifie que les loyers des locataires, principale ressource financière des OPH, seront réinvestis sur le territoire de la collectivité ou du groupement de collectivités de rattachement.

**Pour aller plus loin :**

**Statut et objet des OPH**
Livret de l'administrateur d'un Office Public de l'Habitat

Une expertise et un savoir-faire opérationnel au service des collectivités locales

**La société de coordination**
en 11 questions

**Pourquoi ce sujet est important**

Un Office Public de l'Habitat constitue un levier direct et opérationnel pour déployer une politique locale de l'habitat adaptée aux besoins du territoire.





CHAPITRE 2

# Une gouvernance territoriale à votre main

**Pourquoi ce sujet est important**

La gouvernance d'un OPH conditionne sa capacité à agir en cohérence avec les orientations de la collectivité.

**Depuis le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022, l'organisation des Offices Publics de l'Habitat a évolué autour de trois objectifs : alléger les règles de fonctionnement, renforcer l'autonomie locale et conforter le rôle des instances de direction.**

## Conseil d'administration : une organisation plus souple et plus adaptable

Les anciens seuils fixes de 17, 23 et 27 administrateurs ont été supprimés au profit d'une limite maximale unique de 35 membres. Les règles encadrant la composition des conseils d'administration ont également été allégées, afin de laisser davantage de latitude au cadre législatif général.

Cette évolution permet à l'entité de rattachement (établissement public de coopération intercommunale, département ou syndicat mixte) d'ajuster plus librement l'effectif et la composition du conseil d'administration, en fonction de la réalité démocratique, des besoins du territoire et de la taille de l'organisme.

Dans le respect des équilibres fixés par la loi - majorité des représentants de la collectivité de rattachement et présence d'au moins un sixième de représentants élus des locataires - la collectivité peut ainsi moduler la place des élus locaux et des personnalités qualifiées.

À l'issue des élections municipales, le renouvellement du conseil d'administration intégrera des administrateurs salariés disposant d'une voix délibérative. Cette évolution s'inscrit dans une logique de renforcement du dialogue social et d'élargissement des processus de décision.

Cette nouvelle règle s'appliquera aux OPH départementaux après les élections départementales de 2028.

## Un bureau recentré et représentatif

Le bureau peut compter entre 4 et 6 membres, en plus de la présidence, avec l'obligation d'intégrer au moins un représentant des locataires.

Sa composition vise à concilier efficacité opérationnelle et représentation des parties prenantes.

La présidence de l'OPH est assurée par un élu de la collectivité de rattachement. À ce titre, il ou elle garantit la cohérence entre la politique de l'habitat portée par la collectivité et l'action de l'Office.

Il ou elle préside le conseil d'administration, veille à la qualité des débats stratégiques et procède, après accord du conseil, à la nomination de la direction générale.

## Une direction générale aux habilitations et délégations du conseil d'administration élargies

Les évolutions récentes renforcent les capacités d'action de la direction générale, notamment à travers :

> la possibilité de recevoir délégation du conseil d'administration pour l'émission de titres participatifs ;

> une habilitation générale à agir en justice ;

> une extension des délégations de pouvoirs et de signature de la direction générale avec possibilité de subdélégation.

Ces mesures visent à renforcer l'agilité opérationnelle des Offices et leur capacité à répondre efficacement aux attentes des collectivités.

**Pour aller plus loin :**

Analyse renouvellement des CA post réforme gouvernance *in Kit* d'accompagnement de la réforme réglementaire de la gouvernance des OPH



**En pratique :**

Au début du mandat, le renouvellement des instances constitue un moment structurant dans la relation entre la collectivité et son OPH.

**À retenir :**

**> La collectivité dispose d'un rôle central dans la gouvernance**
**> Les évolutions récentes permettent davantage de souplesse**
**> La gouvernance influence directement la stratégie de l'Office**

CHAPITRE 3

# Comprendre le modèle économique des OPH



**Pourquoi ce sujet est important**

Comprendre ce modèle permet d'appréhender concrètement les capacités d'action de l'OPH, mais aussi les contraintes qui encadrent son intervention.

**Le fonctionnement des OPH repose sur un modèle économique spécifique, qui conditionne directement leur capacité d'action.**

## Les grands équilibres du modèle économique

Le modèle économique des OPH articule financement de la production, gestion du patrimoine et équilibre d'exploitation, dans un cadre globalement sécurisé.

### 1. Les OPH en 2024

Les OPH gèrent un parc de **2 272 892 logements**, dont :

**2 139 190** logements familiaux

**133 702** équivalents-logements

Parmi eux, **2 035 603 logements familiaux occupés** logent **4,6 millions de personnes**, illustrant leur rôle structurant dans l'accès au logement.

L'investissement total des OPH en 2024 s'élève à **7,1 Md€**, répartis entre :

**4,5 Md€** en logements nouveaux

**2,6 Md€** en travaux

### 2. Financements

**Les logements nouveaux sont principalement financés par des emprunts réglementés à long terme** (40 ans pour la construction et 50 à 80 ans pour le foncier) contractés auprès de **la Banque des Territoires**, l'un des métiers de la Caisse des Dépôts et Consignations qui distribue des financements et dispense des conseils aux acteurs territoriaux.

Plan de financement moyen d'un logement en 2024 pour un coût moyen de 173 500 € :

| | | |
|---|---|---|
| • **Emprunts** | **128 300 €** | **74 %** |
| • Subventions d'État | 4 800 € | 3 % |
| • Subventions collectivités locales | 9 900 € | 6 % |
| • Subventions ou prêts Action Logement | 2 100 € | 1 % |
| • **Fonds propres** | **28 400 €** | **16 %** |

### Emprunts et fonds propres représentent 90 % du financement d'un logement

Les emprunts réglementés sont financés sur **le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations**, qui centralise 60 % des dépôts sur les livrets réglementés (Livret A, Livret d'Epargne Populaire et Livret Développement Durable), soit près de 400 Md€ en 2024.

Ce mode de financement s'appuyant sur un **mécanisme de transformation de dépôts liquides en financement long terme**, les emprunteurs doivent obtenir des garanties en cas de défaut de paiement, afin de garantir la liquidité du système. D'où **l'importance des garanties accordées aux bailleurs sociaux par les collectivités locales**, véritable engagement auprès de ces bailleurs.

Cette garantie n'impacte ni les ratios financiers ni la capacité d'emprunt de la collectivité.

**Au contraire, elle permet aux collectivités qui accordent leurs garanties 20 % de droit de réservation de logements pendant au moins la durée du prêt (40 à 60 ans).**

À ce jour, ces garanties n'ont pas eu à être mobilisées, compte tenu du niveau de sécurité du modèle et du cadre de contrôle des organismes.

CHAPITRE 3

# Comprendre le modèle économique des OPH

## 3. Exploitation

### A. AUTOFINANCEMENT

Les logements locatifs sociaux, une fois mis en service, sont loués sur des périodes très longues, d'où le double impératif pour le maître d'ouvrage social :

1. Disposer de ressources propres suffisantes pour financer ses opérations ;
2. Dégager un autofinancement suffisant par la gestion de ses logements pour renouveler ses fonds propres et permettre ainsi de nouveaux investissements.

### B. LOYERS

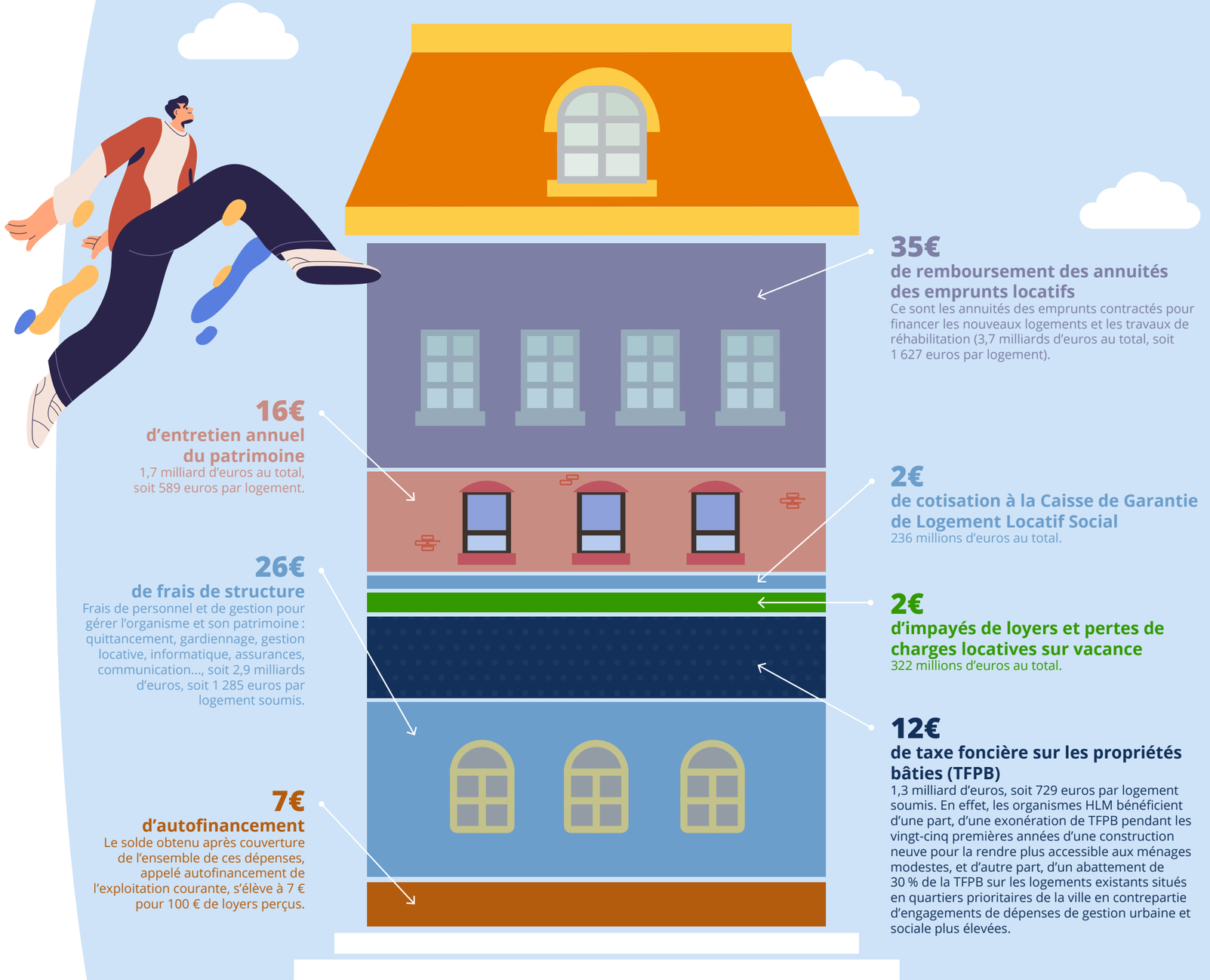
Les logements sont loués avec un double plafonnement :

1. **Les loyers sont plafonnés** dans le cadre d'une convention signée avec l'État et leur évolution est limitée chaque année à celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) ;
2. Les locataires entrants doivent avoir **des revenus inférieurs à des plafonds règlementaires**, mis à jour chaque année. Ceux-ci varient en fonction de la composition familiale et de la situation géographique des logements (4 zones).

### C. DÉPENSES

Les dépenses pour 100 euros de loyers :

Chaque année, les OPH doivent assurer des dépenses régulières grâce aux loyers perçus, soit 10,4 milliards au total (loyer moyen mensuel de 399 euros).



**35€**
**de remboursement des annuités des emprunts locatifs**
Ce sont les annuités des emprunts contractés pour financer les nouveaux logements et les travaux de réhabilitation (3,7 milliards d'euros au total, soit 1 627 euros par logement).

**16€**
**d'entretien annuel du patrimoine**
1,7 milliard d'euros au total, soit 589 euros par logement.

**2€**
**de cotisation à la Caisse de Garantie de Logement Locatif Social**
236 millions d'euros au total.

**26€**
**de frais de structure**
Frais de personnel et de gestion pour gérer l'organisme et son patrimoine : quittancement, gardiennage, gestion locative, informatique, assurances, communication..., soit 2,9 milliards d'euros, soit 1 285 euros par logement soumis.

**2€**
**d'impayés de loyers et pertes de charges locatives sur vacance**
322 millions d'euros au total.

**12€**
**de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**
1,3 milliard d'euros, soit 729 euros par logement soumis. En effet, les organismes HLM bénéficient d'une part, d'une exonération de TFPB pendant les vingt-cinq premières années d'une construction neuve pour la rendre plus accessible aux ménages modestes, et d'autre part, d'un abattement de 30 % de la TFPB sur les logements existants situés en quartiers prioritaires de la ville en contrepartie d'engagements de dépenses de gestion urbaine et sociale plus élevées.

**7€**
**d'autofinancement**
Le solde obtenu après couverture de l'ensemble de ces dépenses, appelé autofinancement de l'exploitation courante, s'élève à 7 € pour 100 € de loyers perçus.

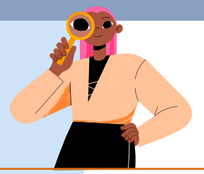


# CE MODÈLE ÉCONOMIQUE IMPLIQUE POUR VOTRE COLLECTIVITÉ :

La capacité de production de logements dépend directement des garanties que la collectivité est en mesure d'accorder et pour lesquelles elle aura 20 % de droit de réservation des logements.

Le modèle économique des OPH est structuré et sécurisé, mais encadré, ce qui limite les marges de manœuvre à court terme.

L'investissement dans le logement social s'inscrit dans des temporalités longues, qui nécessitent une vision stratégique dès le début du mandat.



## Pour aller plus loin :

*Sur le site de la FOPH :*

**Livret de l'administrateur d'un Office Public de l'Habitat**




**Activité et statistiques financières des adhérents de la FOPH en 2023**




*Sur le site de l'USH :*

**HLM en chiffres**
**Édition 2025**




**Chiffres clés du logement social**
**Édition nationale 2025**



CHAPITRE 4

# Les garanties d'emprunt: un levier décisif

**Pourquoi ce sujet est important**

La garantie d'emprunt constitue souvent une condition essentielle à la réalisation des opérations.

## Un levier indispensable pour construire des logements sociaux

Les organismes de logement social dépendent des prêts de la Banque des Territoires, qui nécessitent, dans la plupart des cas, une garantie d'emprunt apportée par la collectivité.

Sans cette garantie, l'accès aux financements est plus limité et souvent plus coûteux. À l'inverse, elle permet d'obtenir des conditions financières avantageuses et de rendre possible la réalisation de programmes répondant aux besoins locaux en logements.

L'organisme emprunteur sollicite en général la collectivité sur laquelle l'opération est implantée. La garantie peut également être apportée conjointement par plusieurs collectivités.

Son octroi fait l'objet d'une délibération de l'assemblée délibérante.

## Un dispositif sécurisé et sans impact sur les finances communales

La garantie d'emprunt s'inscrit dans un cadre fortement sécurisé et contrôlé : suivi financier des bailleurs sociaux, contrôles nationaux (Agence nationale de contrôle du logement social – ANCOLS, Caisse de garantie du logement locatif social – CGLLS) et analyse systématique des projets.

Le risque pour la commune est historiquement faible, les bailleurs sociaux étant les bénéficiaires les plus sûrs parmi les organismes pouvant demander une garantie.

Cette garantie n'impacte pas les indicateurs financiers de la collectivité (ratios dits "Galland", qui mesurent notamment sa capacité d'endettement) et n'affecte pas sa capacité d'emprunt.

## Des bénéfices directs pour la commune

- Réservation de 20 % des logements produits, pour la commune
- Production de logements abordables et adaptés aux besoins des habitants,
- Soutien à l'attractivité et au développement économique
- Contribution à la cohésion territoriale et sociale



# CE QUE CELA IMPLIQUE POUR VOTRE COLLECTIVITÉ

L'octroi d'une garantie conditionne directement la réalisation des opérations de logement social sur votre territoire.

Ce levier est financièrement sécurisé et sans impact direct sur vos équilibres budgétaires.

La réactivité de la collectivité dans l'instruction des garanties influence les délais de production des logements.




CHAPITRE 4

## Les garanties d'emprunt: un levier décisif

### Des points de vigilance à anticiper

Dans la pratique, les collectivités peuvent rencontrer plusieurs difficultés :

> retard de transmission des informations nécessaires à l'actualisation des garanties (remboursements anticipés, restructurations, changements d'opérateurs),

> complexité de suivi des engagements dans les systèmes d'information,

> difficultés à obtenir rapidement les comptes certifiés ou les documents financiers des bailleurs,

> multiplicité des interlocuteurs (prêteurs, bailleurs, services de l'État) qui ralentit les processus de validation.

### Pourquoi faciliter l'octroi de ces garanties ?

L'apport rapide d'une garantie est souvent la clé de la faisabilité et du calendrier d'un programme de logements sociaux. Les projets structurants, tels que les ZAC intégrant des logements sociaux, nécessitent une mobilisation rapide des acteurs publics. Une simplification interne des procédures, un suivi rigoureux et une meilleure coordination entre services permettent de réduire les délais et d'accélérer la production de logements.

L'octroi des garanties d'emprunt constitue un outil majeur de la politique du logement. Sécurisé, utile et structurant, il conditionne directement la capacité à produire les logements dont les habitants ont besoin.

CHAPITRE 5

# Les titres participatifs: soutenir l'investissement

## Comment booster les capacités d'investissement des Offices Publics de l'Habitat

Depuis la loi de finances rectificative de 2020, la collectivité de rattachement peut souscrire des titres participatifs émis par son OPH.

Ces titres participatifs constituent des quasi-fonds propres, alloués à l'opérateur permettant un effet de levier sur les investissements réalisés par l'OPH. Ils ne nécessitent pas de garantie de la part de la collectivité locale.

La souscription de titres participatifs permet à la collectivité locale, en complément des politiques locales de l'habitat qui aident sous forme de subventions, de renforcer les liens en soutenant financièrement son OPH, en contrepartie d'une rémunération annuelle qu'elle perçoit (fixe et variable, définie dans le contrat d'émission).

Cette rémunération perçue, même peu importante, est de toute façon supérieure à celle que perçoit la collectivité en contrepartie de ses placements auprès du Trésor.

La partie variable de la rémunération a pour but de fournir au souscripteur (la collectivité locale) un complément de rémunération en cas d'amélioration de l'indicateur financier défini dans le contrat d'émission avec son OPH.

Ainsi, la souscription de titres participatifs permet à la collectivité de rattachement d'avoir une rémunération en contrepartie de ses placements.

**Pourquoi ce sujet est important**

Les titres participatifs constituent un outil financier mobilisable pour soutenir durablement l'action de l'Office Public de l'Habitat.

## Des modalités simples de mise en œuvre

Les différentes étapes décrites ci-dessous prennent en compte les spécificités liées à la gouvernance des OPH et non celles liées à la gouvernance des collectivités locales :

**01.** Négociation entre la direction générale de l'OPH et la collectivité des conditions d'émission des titres

**02.** Décision prise par le conseil d'administration de l'OPH relative à l'émission des titres

**03.** Signature par la direction générale et la collectivité du contrat d'émission et de souscription des titres sous conditions suspensives

**04.** Constatation de la levée des conditions suspensives

**05.** Émission des titres participatifs par l'émetteur matérialisée par l'inscription des titres sur le registre d'émission créé à cet effet et justification de l'émission auprès de la collectivité

**06.** Paiement du prix de souscription par la collectivité des titres



CHAPITRE 5

# Les titres participatifs: soutenir l'investissement



## EN BREF !

### Le titre participatif :

Le titre participatif offre au souscripteur une rémunération variable selon la performance de l'organisme, décomposée entre une part de rémunération fixe et une part variable (dont le taux varie en fonction de la performance) ;

Le titre participatif n'a pas de durée de vie limitée ; son remboursement est flexible et laissé à l'initiative de l'émetteur à compter de la huitième année ;

Le titre participatif est sans garantie et est négociable et cessible entre investisseurs ;

Le titre participatif est de dernier rang, c'est-à-dire qu'en cas de liquidation, il n'est remboursé qu'après tous les autres titres.

**Pour aller plus loin :**

OPH
LA FÉDÉRATION
Avec vous, solidaires
et pour longtemps

## CE QUE CELA IMPLIQUE POUR VOTRE COLLECTIVITÉ

La collectivité peut soutenir directement la capacité d'investissement de son OPH sans mobiliser de subventions supplémentaires

Elle bénéficie d'une rémunération en contrepartie de son engagement financier

Cet outil renforce le lien stratégique et financier entre la collectivité et son Office



CHAPITRE 6

# La contractualisation : un outil stratégique

**Dans un contexte où le logement social connaît de profondes évolutions - qu'il s'agisse des nombreuses réformes législatives dont il a fait l'objet, des transformations des organismes, de la transition écologique ou encore des défis de cohésion sociale et territoriale - la contractualisation entre les OPH et les collectivités territoriales apparaît comme un outil stratégique. Elle permet de consolider l'ancrage local des Offices, de sécuriser leur modèle économique, de renforcer l'impact des politiques publiques menées à l'échelle des territoires, bien au-delà du seul champ du logement social, et donc, de réellement répondre aux besoins des collectivités.**

## Une démarche souple et construite à l'échelle locale

La contractualisation repose sur un accord bilatéral, élaboré librement entre une collectivité de rattachement et son OPH. Elle se distingue des dispositifs légaux et réglementaires par son caractère très opérationnel : des objectifs précis, des engagements réciproques, des contreparties identifiées, ainsi qu'un pilotage et une évaluation mieux structurés. Sa force tient à sa flexibilité et à sa capacité à s'adapter aux réalités propres à chaque territoire.

## Les bénéfices pour les collectivités

Pour une collectivité, s'appuyer sur son OPH, acteur public de proximité, permet de donner plus de cohérence et d'efficacité à ses politiques territoriales. La contractualisation assure une production de logements en phase avec les besoins locaux, contribue aux équilibres territoriaux et peut devenir un levier majeur sur des enjeux prioritaires : transition énergétique, revitalisation des centres-bourgs, vieillissement de la population, cohésion sociale, etc.

## Les bénéfices pour les OPH

Pour les Offices, un contrat avec la collectivité renforce la lisibilité politique de leur action, sécurise leur modèle économique grâce à des engagements clairs et favorise l'innovation. C'est aussi un moyen de mobiliser les équipes autour d'un projet d'entreprise ancré dans les besoins du territoire et reconnu par les acteurs locaux.

## Des conditions de réussite clairement identifiées

Une contractualisation aboutie suppose : des objectifs clairs, des engagements équilibrés, un modèle économique soutenable, un pilotage partagé et une évaluation régulière. Elle repose avant tout sur une relation de confiance et une démarche de co-construction sur le long terme.

**Pourquoi ce sujet est important**

La contractualisation permet de structurer la relation entre la collectivité et son OPH.

## EN BREF !

**La contractualisation constitue un outil structurant pour renforcer la gouvernance territoriale. Elle transforme la relation entre collectivités et OPH en un partenariat stratégique, au service de l'intérêt général et du développement durable des territoires.**



**Pour aller plus loin :**

- La contractualisation entre les collectivités et les OPH en 7 questions
- Pratiques de la contractualisation entre les OPH et les collectivités
- Contractualisation entre les Offices Publics de l'Habitat et les collectivités de rattachement
- L'analyse du cabinet EY et la synthèse de la FOPH sur les relations entre les OPH et leurs collectivités de rattachement au regard de la commande publique
- L'analyse du Gridauh sur les relations entre les OPH, leurs collectivités de rattachement et l'exception du *in house* en droit de la commande publique.



OPH
LA FÉDÉRATION

**Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat**

—

14 Rue Lord Byron,
75008 Paris

—

www.foph.fr

