

éclairage



Édito

“ Si décentralisation des politiques du logement il y a, elle ne devra pas exonérer le Gouvernement de ses responsabilités, et devra être accompagnée de moyens financiers. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Après la signature du texte proposé par le Gouvernement intitulé *Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026* lors du Congrès Hlm de Nantes, l'heure est à la mise en œuvre. La mesure vraiment importante de ce texte, **l'enveloppe de 1,2 Md€ sur trois ans pour accompagner l'accélération des opérations de rénovation énergétique**, a été inscrite dans le budget de l'État pour 2024, c'est un point positif.

Sur d'autres sujets, comme **la décentralisation des politiques de l'habitat et du logement**, souhaitée par le ministre Patrice Vergriete, **nous sommes plus que jamais attentifs**. Car si décentralisation il y a, et nous y sommes largement favorables pour que les politiques soient les mieux adaptées possible aux spécificités territoriales, elle ne devra pas exonérer le Gouvernement de ses responsabilités, et devra être accompagnée de moyens financiers (lire au verso *La parole à...*). Nous sommes fortement mobilisés pour participer à son élaboration.

À la Une

Étude

Les OPH continuent d'investir massivement malgré un contexte financier dégradé



La Fédération des OPH a réalisé une étude, avec le cabinet CMI Stratégies, intitulée *Les investissements des OPH à l'épreuve de leur modèle économique*. Ce travail porte sur la dynamique d'investissement des organismes en se basant sur les 15 dernières années, afin d'identifier les différents comportements et stratégies des bailleurs.

L'étude fait apparaître que **les OPH, qui ont beaucoup investi au début de la période étudiée, à hauteur par exemple de 8,4 Mds€ en 2006, ne se sont pas laissés abattre par la dégradation significative du contexte économique**. Ainsi entre 2017 et 2021, malgré la RLS, la hausse des coûts de construction, etc., venues percuter leur potentiel financier, les adhérents de la FOPH ont investi en moyenne 7,7 Mds€ par an. Cette capacité à résister peut s'expliquer en partie par l'arrivée en 2019 des titres participatifs comme nouveaux outils à disposition des bailleurs. Ce dispositif de quasi-fonds propres a joué un effet de levier compensant en partie les pertes liées à la RLS, estimées pour les OPH à 1,5 Md€ depuis 2019.

10 Mds€

Montant que les OPH prévoient d'investir en moyenne par an entre 2022 et 2026

Aujourd'hui, malgré un autofinancement net connaissant une baisse brutale (de 10,4 % en 2021 à 4,1 % en 2023), et malgré des besoins en fonds propres supérieurs aux ressources dégagées par l'activité, les perspectives d'investissements restent encourageantes. En effet, selon l'étude,

les OPH ont l'intention d'investir, entre 2022 et 2026, environ 10 Mds€ par an, soit une hausse de 42 % de leurs investissements.

Construire ou rénover ? Le dilemme se pose pour les OPH compte tenu des tensions financières et des défis de la loi Climat et résilience. Depuis 2017, on observe une baisse des investissements dédiés à la construction neuve et une progression des investissements dans l'existant.

Ces perspectives positives vont très probablement être impactées par l'inflation et la hausse du taux du livret A. Il est à craindre que l'étude, renouvelée l'année prochaine, fasse apparaître une hausse des investissements moins importante. C'est pour cela que la Fédération va continuer de plaider pour la suppression de la RLS, en espérant que le Gouvernement mobilisera effectivement les 1,2 Md€ de subventions promis pour la rénovation énergétique.

Elle continuera également de militer pour un taux de TVA à 5,5 %, notamment sur la production des PLUS et des PLS, afin de favoriser leur financement par rapport à celui du LLI.



La parole à...

Au lendemain du colloque organisé par la FOPH au Palais du Luxembourg sur le thème « Quelle décentralisation pour les politiques du logement et de l'habitat ? », double témoignage sur un enjeu majeur.



Dominique Estrosi-Sassone

Sénatrice des Alpes-Maritimes
Présidente de la commission des affaires économiques



Christophe Ferrari

Président de Grenoble Alpes Métropole

La décentralisation doit impérativement s'inscrire dans une grande politique nationale de l'habitat, avec une ambition commune du Gouvernement, des associations d'élus et des parlementaires. Nous sommes face à un mur, celui de la rénovation thermique, des nouveaux besoins pour loger les salariés à proximité des zones d'emploi, pour accueillir les personnes

“ La décentralisation ne va pas se faire en claquant des doigts. Elle doit être encadrée, avec des lignes directrices les plus claires possibles et une répartition équitable des ressources. ”

Le président de la République et le ministre chargé du logement ont annoncé leur intention de procéder à une nouvelle étape de décentralisation des politiques de l'habitat et du logement, via un projet de loi pour le printemps 2024. Si une décentralisation est évidemment souhaitable pour que soient mieux prises en compte les spécificités locales, nous devons être très attentifs à ce qu'elle ne soit pas pour l'État un transfert de fardeau. **Si de nouvelles compétences sont données aux collectivités**, il faudra bien définir de quelles compétences on parle, et **elles devront s'accompagner de moyens financiers et humains.**

L'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH), que j'ai fait inscrire dans la loi 3DS, doit être l'un des outils de la décentralisation. Un **outil à ce stade largement perfectible** pour que ses compétences soient élargies au service d'une efficacité et d'une plus grande réactivité face aux réalités locales, pour qu'un financement dédié lui soit alloué, par exemple via une convention avec Action Logement comme le propose la FOPH, et pour que les départements puissent être eux aussi candidats sur la base du volontariat.

en grande précarité... Or chaque territoire ayant sa réalité, comment composer avec cette hétérogénéité ? La décentralisation des politiques du logement et de l'habitat doit répondre à cette question en identifiant **qui doit porter les compétences** en fonction des territoires (intercommunalités, communautés de communes, départements...) et en **prévoyant les moyens avec lesquels ces acteurs pourront fonctionner efficacement.**

L'Autorité organisatrice de l'habitat peut être l'une des clés de ces ambitions, à condition de s'inscrire dans une dynamique aussi positive que celle qui a guidé les autorités organisatrices de la mobilité. Il faut maintenant lui donner du contenu, des moyens, en faire le couteau suisse au service des élus.

Question > Réponse

Qu'est-ce que la Convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social ?

Après cinq ans de négociations, un accord de convergence a été signé le 28 novembre 2023 par la FOPH et les organisations syndicales CFDT, CGT et FO pour donner naissance à une Convention collective commune aux OPH et aux Coop'HLM. Elle s'adressera à l'ensemble du personnel des OPH et des Coop'HLM, ainsi qu'à des sociétés de coordination et à des SEM adhérentes à la FOPH.

Les chiffres-clés

6,2 % Taux de travailleurs handicapés employés par les OPH en 2022, soit 2 625 personnes

2 % Écart salarial ajusté entre les femmes et les hommes au sein des OPH

+ de 70 % Taux d'OPH ayant mis en place des mesures environnementales au travail (sobriété énergétique, tri des déchets, mobilité douce...)

L'agenda fédéral

12 déc. 2023

CONSEIL FÉDÉRAL D'INSTALLATION
Installation du nouveau CF
et élection du président de la FOPH

1^{er} fév. 2024

JOURNÉE PROFESSIONNELLE RH
Espace du Centenaire, Paris

19 mars 2024

**3^e JOURNÉE NATIONALE
DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION**
Espace du Centenaire, 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 ».