

# éclairage



Édito

“ Les récentes annonces du Premier ministre semblent confirmer le risque de résidualisation du logement social ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Le nouveau ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, arrive dans un contexte tendu, marqué par la crise du logement : chute des agréments, baisse des investissements, dégradation de la santé financière des organismes HLM déjà fortement impactés depuis des années par la RLS...

Dans son discours de politique générale, le 30 janvier 2024, le Premier ministre non seulement n'a rien annoncé pour améliorer la situation, mais a en plus augmenté l'inquiétude du secteur. En cause, l'attaque portée contre la loi SRU, dans laquelle Gabriel Attal voudrait inclure le logement locatif

intermédiaire (LLI). Alors qu'Élisabeth Borne appelait à faire de la mixité sociale, ces récentes annonces semblent aller dans le sens inverse, et confirmer le risque de résidualisation du logement social.

La question du financement est également absente du discours du Premier ministre, alors même que le FNAP se vide de sa substance et que, dès 2027, il n'y aura plus d'argent pour financer la construction de HLM.

Nous nous tenons à disposition du nouveau ministre pour évoquer au plus vite ces sujets capitaux.

## À la Une

### Campagne

## « Notre engagement sans faille pour le logement social » : la campagne de la FOPH s'affiche dans les médias



La Fédération a lancé, le 30 janvier 2024, une campagne médias afin de mettre en avant son engagement et celui des Offices Publics d'HLM et SEM adhérentes pour améliorer le quotidien des locataires. Objectif : valoriser des actions à impact positif, et démontrer l'utilité sociale des HLM publics, bien au-delà de la seule mission de loger.

Déployée dans la presse quotidienne nationale, dans la presse spécialisée et sur les réseaux sociaux, la campagne se décline en trois messages.

### « Avoir un toit sans avoir faim, c'est ça l'habitat social sans faille »

Première thématique : la lutte contre la précarité alimentaire. Parmi les actions récurrentes, les épiceries solidaires en pieds d'immeubles, comme à Plaine Commune Habitat, proposent aux habitants des produits locaux, bio, moins cher que dans la grande distribution. Les partenariats avec des acteurs tels que le réseau VRAC sont nombreux, comme à Est Métropole Habitat, Haute-Savoie Habitat, Lille Métropole Habitat, Nantes Métropole Habitat, la RIVP ou encore Paris Habitat, qui a également lancé des cuisines partagées pour lutter contre la solitude et promouvoir une alimentation saine. Sans oublier les jardins potagers partagés, comme à l'OPAC Saône-et-Loire, Habitat Audois, l'OMh Grand Nancy...

### « Être dans ses murs sans être dans le dur, c'est ça l'habitat social sans faille »

Deuxième thématique : les enjeux énergétiques en lien avec le pouvoir d'achat des locataires. De nombreuses démarches de production locale d'énergies renouvelables fleurissent, comme les opérations d'autoconsommation des résidences grâce au photovoltaïque, à Gironde Habitat, Habitat 17 ou Nantes Métropole Habitat. On citera aussi les expérimentations, telles que les box éoliens sur les toits d'un immeuble de Rouen Habitat, ou la récupération de la chaleur fatale de serveurs informatiques pour chauffer des logements, à Montluçon Habitat, Gironde Habitat, AMSOM, l'OPAC de l'Oise, etc.

### « Être logée sans se geler, c'est ça l'habitat social sans faille »

Dernière thématique : le défi climatique. Entre 2010 et 2021, la part des logements du parc des OPH classés A, B ou C est passée de 28 % à 46,7 %, et la proportion des logements classés D à G a diminué de 18,7 points. Les passoires thermiques, F et G, devraient être en grande partie démolies ou réhabilitées d'ici 2027.

Découvrir la campagne



# La parole à...



## Stéphane Peu

Député de la Seine-Saint-Denis

Stéphane Peu réagit au discours de politique générale du Premier ministre du 30 janvier 2024, et à son intention de modifier la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

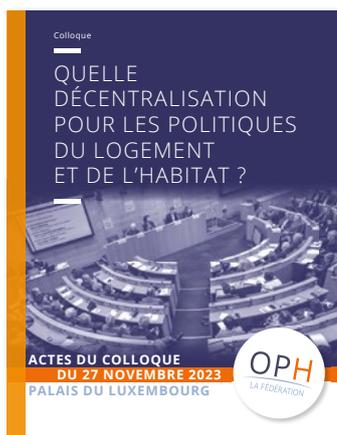
“ La loi SRU n'est pas un problème, c'est au contraire une partie de la solution. ”

Le Premier ministre a fait part de sa volonté d'intégrer les logements locatifs intermédiaires dans le quota de logements HLM assignés aux communes soumises à la loi SRU. Depuis, cette annonce fait l'objet de très vives réactions du mouvement HLM, mais aussi de nombreux maires et du secteur associatif, qui y voient unanimement **un détricotage de la loi SRU**. Lors de la présentation du 29<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France, le 1<sup>er</sup> février, Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, a qualifié ce projet de dérive inacceptable. Dans le contexte actuel d'extrême tension sur le logement, en particulier de l'offre locative abordable, tandis qu'aucun ministre du Logement de plein exercice ne figure

dans l'actuel Gouvernement (propos recueillis le 6 février 2024, deux jours avant la nomination de Guillaume Kasbarian au poste de ministre délégué au Logement), cette mesure sonne comme **un énième désengagement de l'État dans ce secteur**. Non, le logement locatif intermédiaire ne répond pas à la crise du logement. Les loyers sont bien trop élevés pour la classe moyenne, pourtant visée par cette mesure. Ainsi, seuls 3 % des 2,6 millions de ménages demandeurs d'un logement HLM y sont éligibles au regard de leurs ressources. Je m'interroge sur les raisons d'une telle annonce et espère que le Premier ministre envisagera finalement d'y renoncer, après avoir pris la mesure des conséquences.

## Publication

Parution des actes du colloque FOPH « Quelle décentralisation pour les politiques du logement et de l'habitat ? »



Organisé par la FOPH le 27 novembre 2023, à l'initiative de la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone, le colloque « Quelle décentralisation pour les politiques du logement et de l'habitat ? » a réuni, au Palais du Luxembourg, des parlementaires, des élus et associations d'élus, des présidents et directeurs généraux d'OPH, et des universitaires sur le thème de la décentralisation des politiques du logement et de l'habitat. Au programme notamment : un retour sur les lois de décentralisation 40 ans après ; les perspectives de différenciation des politiques de l'habitat à droit constitutionnel constant ; et l'avenir des autorités organisatrices de l'habitat.

Les actes et le replay



## Question > Réponse

Quelle suite va donner la Fédération des OPH à ses recours amiables dénonçant la discrimination dont les OPH ont fait l'objet dans la distribution de la PEEC ?

En l'absence de réponse d'Action Logement et de l'État dans les délais impartis sur l'application du principe de non-discrimination, la FOPH a été contrainte de déposer, le 18 janvier 2024, deux recours contentieux, devant le tribunal administratif de Paris et le Conseil d'État.

## Les chiffres-clés

124 000	Nombre d'agrément en 2016 pour les organismes d'HLM
95 000	Nombre d'agrément en 2022 pour les organismes d'HLM (82 000 en 2023)
51 000	Nombre de logements HLM et foyers mis en chantier en 2022
29 000	Solde net des nouveaux logements déduction faite des ventes et démolitions

## L'agenda fédéral

19 mars 2024	<b>3<sup>e</sup> JOURNÉE NATIONALE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION</b> « Les sociétés de coordination, créatrices de valeur ! » Espace du Centenaire, Paris
6 et 7 juin 2024	<b>CONVENTION 2024 DE LA FÉDÉRATION DES OPH</b> Centre de congrès Jean Monnier, Angers
25 juin 2024	<b>JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES JURISTES D'OPH ET SEM ADHÉRENTES</b> 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](mailto:contact@foph.fr) en précisant en objet de mail « éclairage ».