

éclairage



Édito

“ Les pouvoirs publics doivent agir vite pour booster l'activité des bailleurs sociaux, afin qu'ils puissent répondre à la demande de construction et de rénovation. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Nous présentons depuis plusieurs mois une étude qui explique **comment une partie de la PEEC pourrait financer les autorités organisatrices de l'habitat (AOH)**. Fin 2022, nous avons sollicité une rencontre pour détailler notre proposition à Action Logement, qui n'a jamais donné suite. Nombreux sont ceux, pourtant, qui ont déjà compris les vertus de cette initiative pour porter une vraie décentralisation de la politique de l'habitat. Parmi eux on compte le soutien de France Urbaine, Intercommunalités de France, et Assemblée des départements de France.

La territorialisation des politiques du logement est une priorité pour donner un nouveau souffle au secteur HLM, dans un **contexte économique marqué par une inflation record et une hausse des taux d'intérêt** (lire *La parole à au verso*), venant s'ajouter à une RLS qui n'en finit pas de mettre à mal les capacités d'investissement des organismes.

Les pouvoirs publics doivent agir vite pour **booster l'activité des bailleurs sociaux**, afin de répondre à la demande de construction et de rénovation. Il y a urgence.

À la Une

Décentralisation

Promouvoir le financement de l'autorité organisatrice de l'habitat par la PEEC



La FOPH a publié, en février 2023, une étude réalisée avec les cabinets 1630 Conseil et Earth Avocats, afin de promouvoir l'idée de financer les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) par une affectation d'une partie de la PEEC (participation de l'employeur à l'effort de construction), qui collecte 1,6 Md€ par an.

L'idée fait son chemin. En quelques mois, la Fédération a déjà enregistré des soutiens de poids, avec les associations d'élus France Urbaine, Intercommunalités de France, et Assemblée des départements de France. Et elle compte bien continuer de convaincre. « Cette proposition financière ne coûte pas un euro de plus, elle vise seulement à flécher différemment et plus efficacement les flux financiers », plaide Marcel Rogemont, président de la FOPH. La redirection d'une partie de la PEEC à destination des AOH doterait ces dernières d'un financement dédié pérenne, sur le modèle du versement

18,6 M€

Somme qui serait versée à l'AOH Lyon Métropole par la PEEC selon une simulation de financement à 55 %.

transport dont font l'objet les autorités organisatrices de la mobilité. Si le projet aboutit, voici ce que prévoit l'étude. La PEEC continuera d'être collectée par Action Logement Services, qui aura l'obligation de financer les AOH agréées ayant fait la demande, sous forme de subventions. Le pourcentage versé sera défini lors d'une convention territoriale entre ALS et l'AOH, et devra être compris entre 55 % et 75 % du montant collecté. Par exemple, à Lyon Métropole, où le montant annuel de la PEEC collectée s'élève à 33,80 M€, une simulation de financement basée sur 55 % des prélèvements correspondrait à 18,6 M€.

Il est prévu que l'AOH, quant à elle, utilise cette ressource pour financer les politiques du logement social de son territoire, selon des besoins identifiés dans une commission locale annuelle qu'elle présiderait et à laquelle prendraient part les organismes HLM et partenaires sociaux territoriaux.

La FOPH a adressé, au mois de mars, un courrier aux commissions des finances et des affaires économiques du Sénat et de l'Assemblée nationale, afin de défendre cette proposition.

Depuis, elle multiplie les rencontres pour sensibiliser le plus grand nombre et rassurer ceux qui pourraient y voir une atteinte portée à la PEEC. « C'est au contraire une manière d'améliorer son efficacité et sa légitimité en la territorialisant et en la rendant plus équitable », appuie l'étude.

Consulter l'étude



La parole à...



Yann Tampereau

Chef économiste
du groupe Caisse des Dépôts

Invité du dernier Conseil fédéral de la FOPH, le 4 avril 2023, le responsable des études économiques et financières de la Caisse des Dépôts analyse le contexte économique, marqué par l'inflation, et l'impact pour les organismes de logement social.

“ Les derniers indicateurs prospectifs font état d'un pic de l'inflation et des taux d'intérêt courant 2023, avant une décrue lente dans les années à venir. ”

Le contexte économique se caractérise par une inflation très élevée, à 5,6 % en mars 2023, et probablement supérieure à 5 % au 1^{er} semestre 2023. En réponse, la Banque centrale européenne (BCE) augmente ses taux d'intérêt : il ne s'agit pas tant de lutter contre l'inflation actuelle, due à des chocs d'offre (Covid-19, guerre en Ukraine...) insensibles aux taux d'intérêt, mais de prévenir l'inflation future. La BCE affiche sa volonté de faire converger l'inflation à 2 %.

Les bailleurs sociaux sont particulièrement affectés par la hausse des taux d'intérêt, avec une compression des marges : les charges (financières, d'entretien, de construction, de réhabilitation) augmentent

d'avantage que les recettes (revalorisation de loyers plafonnée).

Pour le secteur, la liquidité va rester abondante grâce à la spécificité du financement par le fonds d'épargne. La Banque des Territoires met en œuvre des boucliers pour lisser le choc de taux en cours. Les derniers indicateurs prospectifs font état d'un pic de l'inflation, des taux directeurs et du taux du livret A « formule » courant 2023, avant une décrue lente dans les années à venir. L'étude « Perspectives » de la Banque des Territoires, qui paraîtra en septembre, permettra de donner une vision pluriannuelle des nouveaux équilibres financiers des acteurs du logement social.

Étude

Panorama des OPH et des regroupements au 1^{er} mars 2023

Le panorama du tissu des Offices Publics de l'Habitat (OPH) et des regroupements a été mis à jour à l'occasion de la journée nationale des sociétés de coordination, organisée par la Fédération le 30 mars dernier, et intitulée « Quelles stratégies de groupes ? Dynamiques, moyens, contraintes ». Il présente la répartition, région par région, des OPH, des fusions et des sociétés de coordination (SC).

L'occasion d'observer une intensification des rapprochements, et la place prépondérante prise par les SC, puisque plus de la moitié des Offices et de leur patrimoine font désormais partie d'un groupe horizontal.

À ce jour, on compte 54 sociétés de coordination avec au moins un Office (47 agréées et 7 en cours d'agrément), regroupant au total 207 organismes HLM pour 1,82 M de logements.

Dans ces SC, les OPH, au nombre de 113, représentent 54 % des associés ou actionnaires, et 55 % du parc de logements de ces sociétés (1 M de logements).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, 18 fusions ont été réalisées, concernant 45 OPH avant fusion, représentant un total de 385 000 logements.

À noter qu'au 1^{er} mars 2023, on dénombre 176 OPH pour 2,2 M de logements. 52 d'entre eux, représentant 1 M de logements, n'ont pas fusionné ni rejoint une société de coordination.

Panorama



Question > Réponse

Quel est le bilan des aides délivrées par la commission de péréquation et de réorganisation (CPR) post loi ELAN de la CGLLS, qui a pris fin le 31/12/2022, pour accompagner les regroupements ?

Sur les 84 M€ distribués par la CPR, l'aide aux regroupements, réorganisations et fusions a représenté 71 M€, pour 87 dossiers concernant 250 organismes. On compte 37 créations de sociétés de coordination et 32 fusions accompagnées, dont la moitié a concerné des OPH.

Les chiffres-clés

54

Nombre de sociétés de coordination (SC) avec au moins un Office Public de l'Habitat, au 1^{er} mars 2023

113

Nombre d'OPH ayant pris part à une SC, représentant 55 % du parc de ces sociétés

52

Nombre d'OPH n'ayant ni rejoint une SC ni fusionné, sur un total de 176 Offices

L'agenda fédéral

2 mai 2023

AUDITION DE MARCEL ROGEMONT À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Dans le cadre d'une mission sur la politique budgétaire et la fiscalité du logement

1^{er} et 2 juin 2023

CONVENTION DE LA FOPH, À NANCY

Programme disponible sur foph.fr

6 juin 2023

ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ URBAINE

Participation de Marcel Rogemont à la table ronde « Foncier, ZAN, et adaptation au changement climatique : à la recherche de nouveaux modèles opérationnels et financiers ». À la Cité internationale universitaire de 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 ».