

# éclairage



Édito

“ Retrouver des sources de financement pour investir, répondre aux attentes des territoires, et réussir la transition énergétique et écologique. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Pour être à même de répondre à la demande, aux attentes des territoires, et aux objectifs de décarbonation du parc, **les organismes HLM doivent investir**. Or qui dit investissements dit financements. Les bailleurs sociaux ont besoin que leur soient donnés les moyens de leurs ambitions.

Alors que s'ouvre un nouveau quinquennat, nous devons donc adresser aux pouvoirs publics des propositions fortes. À commencer par la **mise en extinction de la RLS**, qui a fait perdre 1 Md € par an aux organismes de logement social et qui est responsable, en grande partie, de la baisse de production de logements neufs. Nous portons

également la proposition d'une **TVA à 5,5 % pour tous les investissements** des organismes de logement social. Pour relever le défi des rénovations énergétiques des bâtiments, dont la facture va passer de 1 à 3 Mds € par an rien que pour les OPH, nous proposons la **création de « MaPrimeRénov'HLM »**. Nous étudions en outre l'idée d'un versement logement dédié aux Autorités organisatrices de l'habitat, sur le même modèle que le versement mobilité, en lien avec les associations d'élus.

Ces propositions seront présentées cet été au nouveau Gouvernement.

## À la Une

### Investissements

## Atteindre 30 000 logements neufs et 80 000 réhabilitations par an



Drôme Aménagement Habitat

À l'occasion de la journée nationale « **Les investissements des Offices au rendez-vous des attentes des territoires** », le 5 avril 2022, la FOPH a encouragé les organismes à investir massivement, pour répondre à la demande et prouver la vitalité d'un modèle parfois malmené.

« Le meilleur moyen pour qu'on ne vienne pas prendre l'argent dans nos caisses, c'est de le dépenser en investissant plus et en prenant des risques ». Face aux dégâts de la RLS et pour **contrecarrer d'éventuelles futures ponctions sur les organismes**, Marcel Rogemont a annoncé la couleur lors de cette journée dédiée

# 19%

**Hausse des investissements des OPH prévue pour les cinq prochaines années**

à l'investissement. « Les OPH devraient faire passer la production de logements de 19 000 à 30 000 par an, et les réhabilitations de 40 000 à 80 000 », a indiqué le président de la Fédération. « Ce sont des objectifs atteignables si les pouvoirs publics accompagnent cette

*mobilisation* ». Ce rendez-vous avait pour vocation de valoriser l'action des Offices et de voir se dessiner, via une étude menée avec le cabinet CMI à partir des mémentos prévisionnels, **une tendance encourageante**. « On prévoit, pour la période 2021-2025, une hausse de 19 % d'investissement des Offices Publics de l'Habitat », explique Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH. « L'investissement annuel moyen des OPH, qui était de 7,6 Mds € sur la période 2014-2020, devrait atteindre 9,1 Mds € pour les cinq années à venir ».

L'exhortation à investir répond aussi au souhait de la Fédération de revaloriser la vitalité des Offices au sein des territoires, et d'**aborder les échanges avec le futur Gouvernement dans une position favorable**, comme l'explique Laurent Goyard, directeur général de la FOPH : « alors que nous allons entrer en discussion avec les pouvoirs publics dans le cadre de la clause de revoyure sur le logement social, avec l'ambition de donner de nouvelles marges financières et un cadre stable aux conditions d'exercice des organismes, nous voulons montrer l'engagement et la détermination de ces derniers à investir ».

# La parole à...



## Michel Ménard

Président du conseil départemental de la Loire-Atlantique, administrateur d'Habitat 44

Alors que son mandat de président de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) touche à sa fin, Michel Ménard revient sur les grands chantiers qui ont rythmé ces trois dernières années, marquées notamment par la loi Élan.

“ Nous avons créé une commission de péréquation et réorganisation pour accompagner les fusions et les regroupements dans le cadre de sociétés de coordination. ”

Ma mission, entamée en 2019, a été en cohérence avec ma volonté de servir le logement HLM. La CGLLS est une instance dont la destinée est de garantir et soutenir les bailleurs qui peinent à équilibrer leurs comptes ou sont dans une situation financière déficitaire. Des organismes faisant face à de lourdes restructurations dans les Quartiers de la Politique de la Ville, ou étant situés en secteur détendu avec des problématiques de logements vacants, etc. Le volet accompagnement a occupé une part importante, avec la loi Élan qui a imposé de lourdes réorganisations.

Nous avons créé une commission de péréquation et réorganisation, la CPR, pour accompagner les fusions et les regroupements dans le cadre de sociétés de coordination. Ces deux dernières années, 110 projets de réorganisation ont été suivis et soutenus par la CGLLS. De ce mandat, je garderai aussi le plaisir d'avoir rencontré des professionnels de très bon niveau, et d'avoir eu des échanges enrichissants avec les services de l'État et l'USH. **Jean-Michel Fabre**, président de l'OPH 31, me succède comme administrateur représentant la FOPH.

## L'actualité juridique

### Un décret de plus sur la gouvernance des OPH ?

Le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 n'est pas un décret de plus qui ajouterait à la complexité existante. C'est un texte qui donne plus de souplesse dans la constitution du CA, mais également plus de responsabilité à la collectivité de rattachement. Les choix qu'elle fera en termes de composition vont déterminer le nombre des administrateurs ainsi que leur nature. C'est de la différenciation en acte appliquée à l'organe délibérant. Il appartient aux collectivités de rattachement de s'emparer de ces nouvelles marges de manœuvre lors des prochains renouvellements, en 2026 et 2027.

En savoir plus



## Publication

### « L'occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années »

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



## Question > Réponse

### Titres participatifs et collectivités de rattachement : où en est-on ?

Une quinzaine de collectivités ont souscrit des titres participatifs émis par leur Office. Derniers exemples en date : Hauts-de-Seine Habitat (70 M€), Toulouse Métropole Habitat (13,7 M€), et Rodez Agglo Habitat (4,6 M€).

Rappelons que pour la collectivité, il ne s'agit pas d'une dépense de fonctionnement mais bien d'un placement permettant d'accélérer les investissements sur son territoire.

## Les chiffres-clés

**53** Nombre de sociétés de coordination avec au moins un OPH (dont 48 agréées au 16 mai 2022)

**117** Nombre d'OPH ayant pris part à une société de coordination

**907 400** Nombre total de logements détenus par des OPH ayant rejoint une société de coordination

## L'agenda fédéral

2 juin 2022

### ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ URBAINE

Marcel Rogemont participera à la table ronde « Le logement social face au défi de la rénovation »

23 et 24 juin 2022

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, À RENNES

L'AG de la FOPH aura pour thème « Logement social : pour un quinquennat utile à nos concitoyens »

5 juillet 2022

### CONSEIL FÉDÉRAL

Invité : l'Institut Montaigne

## @ Recevez cette lettre par email

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».