

# éclairage



Édito

“ La Fédération demande une nouvelle fois à l'État de faire respecter le principe de non-discrimination des aides versées aux organismes HLM. ”

Marcel Rogemont • Président de la Fédération des OPH

Le rapport annuel de l'ANCOLS sur la PEEC et son utilisation par Action Logement vient d'être publié. J'en retiens un point positif et un négatif : positif, par une mobilisation financière en forte hausse, négatif en ce que, comme l'écrit l'ANCOLS, « le principe de non-discrimination, inscrit dans la loi, n'a pas empêché que les deux-tiers des 6,9 milliards d'euros versés aux personnes morales (les OLS) l'ont été à des entités du groupe AL c'est-à-dire très largement au-delà du poids de ces filiales dans le secteur ».

La Fédération demande donc une nouvelle fois à l'État de le faire – enfin – respecter, pour que chaque territoire et chaque OLS soient traités équitablement. **Financer la politique du logement social des AOH par une part de la PEEC** pourrait y contribuer ! Après les inadmissibles violences de ces derniers jours, je voulais remercier tous les acteurs du logement social pour leur mobilisation afin d'assurer la sécurité de nos locataires, et particulièrement les **élus, les dirigeants et les salariés des OPH et des SEM qui ont été au plus près des habitants**, même si ce ne sont pas les quartiers HLM qui ont été les plus touchés.

## À la Une

Étude

## Le fort potentiel de raccordement des HLM aux réseaux de chaleur urbains



En produisant de la chaleur essentiellement à partir d'énergies renouvelables, ils sont un levier majeur de la décarbonation des logements. Les réseaux de chaleur urbains (RCU), auxquels sont aujourd'hui raccordés 19 % des logements du parc des OPH, font l'objet d'une étude lancée par la Fédération afin d'identifier les opportunités de raccordements et les potentialités de création de nouveaux réseaux.

**Passer de 19 à 33 % de logements raccordés à un RCU d'ici à 2050.**

C'est l'objectif des OPH pour être en phase avec la Stratégie nationale bas carbone. Et à en croire l'Étude sur le développement du raccordement du parc social aux réseaux de chaleur urbains, réalisée par la FOPH en partenariat avec la Banque des Territoires, la marche n'est pas trop haute.

Si le parc des OPH compte 408 000 logements raccordés, l'étude en identifie 360 000 potentiellement raccordables d'ici à 2050.

# 360 000

logements du parc des OPH potentiellement raccordables d'ici à 2050

Parmi eux, 237 000 sont considérés comme à fort potentiel de raccordement (à un RCU déjà existant, à créer ou à étendre), selon quatre critères :

la distance au réseau (si RCU déjà existant), qui doit être de moins de 150 mètres ; le nombre de logements, un minimum de 30 permettant une rentabilité financière ; la présence d'une chaufferie collective dans le bâtiment, afin de ne pas occasionner l'installation coûteuse de cet équipement ; des travaux de raccordement menés pendant un programme de réhabilitation énergétique.

L'un des enjeux pour les bailleurs sociaux consiste à **mutualiser les raccordements** en coordonnant leurs démarches. Parmi les aides financières mobilisables, l'étude cite notamment l'éco-prêt logement social, le prêt transformation écologique, ou encore le Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires ».

L'intérêt suscité par les RCU tient aussi à la **moindre dépendance énergétique** que le modèle propose. À l'heure de la flambée des coûts de l'électricité et du gaz, avec les conséquences désastreuses pour les locataires les plus fragiles, ces réseaux sont approvisionnés en moyenne à 63 % en énergies renouvelables et de récupération (incinération de déchets, biomasse, géothermie...) et à 37 % en énergies fossiles.

L'étude sera publiée à l'occasion du Congrès Hlm de Nantes, qui se tiendra du 3 au 5 octobre 2023. Une synthèse présentée lors de la Convention 2023 de la FOPH est disponible ici.

Consulter la synthèse



# La parole à...



**Lionel Causse**

Député Renaissance des Landes

Fervent défenseur de la décentralisation des politiques de l'habitat, Lionel Causse s'exprime sur la nécessité de doter l'autorité organisatrice de l'habitat (AOH) de nouvelles compétences et d'un financement dédié.

## “ Les AOH sont un nouveau levier de la décentralisation pour construire une politique du logement ambitieuse. ”

Les AOH représentent une véritable **opportunité d'acter la décentralisation des politiques de l'habitat**. Force est de constater que ce sont aujourd'hui des coquilles vides, qu'il est urgent de doter de nouvelles compétences pour faire vivre le triptyque emploi-logement-mobilités en arrêtant de siloter ces politiques qui doivent aller de pair. Elles constituent un outil pertinent pour **adapter les dispositifs nationaux existants aux spécificités territoriales** (zonage, PTZ, aides à l'investissement locatif, régulation des meublés touristiques, compétence DALO).

**De nouvelles compétences nécessitent de nouveaux financements**. Je pense notamment à l'extension de l'assiette

de la PEEC afin de ne pas compromettre la mission d'Action Logement. Les recettes issues de cette extension pourraient être fléchées vers les AOH.

Par ailleurs, fervent défenseur d'une révision des zonages pour l'application de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, je pense qu'une part de cette majoration vers les AOH constitue une solution de financement pérenne et à même d'engager les élus vers une planification plus importante.

Il est temps de travailler collectivement pour relever ce défi majeur. C'est dans cette perspective que **je formulerai très prochainement ces propositions à l'Assemblée nationale**.

## Innovation

### Un nouveau baromètre de la performance RSE et de durabilité des OPH

La Fédération des OPH s'apprête à lancer son baromètre de la performance RSE et de durabilité des OPH. Cette plateforme, dont l'inauguration est prévue à l'occasion du Congrès Hlm, qui se tient à Nantes du 3 au 5 octobre 2023, aura pour objet de rendre compte, au niveau national, des actions et de la performance des organismes en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), et de valoriser leur contribution au développement durable et inclusif des territoires. 83 indicateurs ont été identifiés. Ils visent à évaluer la capacité des OPH à :

- agir avec et pour les parties prenantes ;
- répondre aux besoins des habitants et assurer l'équilibre social du territoire ;
- agir pour la sobriété, préserver l'environnement et s'adapter au changement climatique ;



- agir pour un développement local et durable ;
- agir en employeur responsable.

Le projet a été présenté par Laurent Goyard, directeur général de la Fédération, lors de la Convention 2023 de la FOPH, le 1<sup>er</sup> juin à Nancy.

[Consulter la présentation](#)



## Question > Réponse

### Quel serait l'impact pour le secteur HLM du passage du taux du livret A de 3 à 4 % ?

Le passage du taux du livret A de 0,5 % à 3 % a augmenté les charges d'intérêt des bailleurs sociaux de près de 4 Md€, avec un impact très lourd sur les résultats d'exploitation et les capacités d'investissement. Une nouvelle augmentation, par exemple d'un point, en août prochain aurait pour conséquence d'augmenter de nouveau de près d'1,5 Md€ le poids des frais financiers.

## Les chiffres-clés

**19 %** Part des logements des OPH raccordés à un RCU, soit 408 000 (contre 17 % pour l'ensemble des HLM)

**33 %** Objectif à atteindre pour le parc des OPH à horizon 2050 pour être en phase avec la Stratégie nationale bas carbone

**237 000** Nombre de logements du parc des OPH à fort potentiel de raccordement (à un RCU existant, à créer ou à étendre)

## L'agenda fédéral

3 au 5 oct. 2023

### 83<sup>e</sup> CONGRÈS HLM

Parc des expositions de Nantes  
Thème : « Toutes nos énergies pour le logement »

17 oct. 2023

### JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES DAF

Espace du Centenaire, Paris

27 nov. 2023

### COLLOQUE DE LA FOPH

Palais du Luxembourg, Paris  
Thème : « Quelle décentralisation pour les politiques du logement social ? »

## @ 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 ».