

## **Extrait du procès-verbal de l'Assemblée générale du 12 juin 2025 à Paris sur l'adoption des résolutions du Rapport financier**

L'exécution du budget 2024 est conforme aux orientations définies par le Bureau et le Conseil fédéral, et approuvées par l'Assemblée générale d'Angers du 6 juin 2024.

Les comptes décrits dans ce rapport sont en conformité avec la comptabilité gérée par l'Union sociale pour l'habitat pour la Fédération.

Après la lecture de la synthèse du Rapport financier par le Trésorier et la lecture des Rapports du Commissaire aux comptes, le Conseil fédéral demande à l'Assemblée générale de se prononcer sur chacune des résolutions suivantes :

1. ⇒ Approuver le Rapport financier et les comptes de l'année 2024 qui lui sont présentés ;
2. ⇒ Donner quitus au Trésorier et quitus de gestion au Conseil fédéral ;
3. ⇒ Affecter les – 547.321 euros de résultat de l'exercice 2024 au report à nouveau qui est ainsi ramené à 3.870.156 euros ;
4. ⇒ Approuver les conventions énoncées dans le Rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
5. ⇒ Approuver le projet de budget pour 2025 ;
6. ⇒ Approuver les barèmes des cotisations 2025 pour les ressources de la Fédération ;
7. ⇒ Approuver une diminution en 2025 de la part des cotisations reversée à l'USH selon la décision des instances fédérales ;
8. ⇒ Approuver le barème des contributions 2025 à l'exercice au plan national des droits syndicaux ;
9. ⇒ Approuver le barème des cotisations des membres associés ;
10. ⇒ Approuver les imputations faites sur le budget des droits syndicaux ;
11. ⇒ Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour remplir toutes formalités qu'il appartiendra, notamment de dépôt.

***Les 11 résolutions ont été adoptées à l'unanimité des 128 voix exprimées.***

Fait à Paris, le 12 juin 2025  
Extrait conforme aux votes de l'Assemblée générale 2025

Marcel ROGEMONT, Président



COMPTES ANNUELS

PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Fédération des Offices  
14 RUE LORD BYRON

75008 PARIS

## SOMMAIRE

Bilan et Compte de résultat .....	2
- Bilan Actif - .....	3
- Bilan Passif - .....	4
- Compte de résultat (partie 1) - .....	5
- Compte de résultat (Suite) - .....	6
Annexes.....	7
Description de l'association et faits significatifs .....	8
Principes, règles et méthodes comptables.....	9
Variation des fonds propres .....	10
Immobilisations .....	11
Amortissements .....	13
Immobilisations financières.....	13
Valeurs mobilières de placements.....	14
Disponibilités .....	14
Informations sur les parties liées .....	14
Provisions .....	15
Etat des créances et des dettes .....	16
Autres informations.....	17

Copie des états financiers 2024  
conforme à l'original, le 09/07/2025

Michel MÉNARD  
Président de la FOPH



<p>Bilan et Compte de résultat</p>
--



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Actif -

(Euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations incorporelles	245 757	49 151	196 606	216 680
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>245 757</b>	<b>49 151</b>	<b>196 606</b>	<b>216 680</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	76 225	69 949	6 275	8 585
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	334 937	294 212	40 726	59 401
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>411 162</b>	<b>364 161</b>	<b>47 001</b>	<b>67 986</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	44 398		44 398	44 398
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<i>Total immobilisations financières</i>	<b>44 398</b>		<b>44 398</b>	<b>44 398</b>
<b>TOTAL 1</b>	<b>701 318</b>	<b>413 312</b>	<b>288 005</b>	<b>329 065</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	591 630		591 630	101 080
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	12 038		12 038	14 304
Valeurs mobilières de placement	2 367 500		2 367 500	326 435
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 372 278		2 372 278	6 003 716
Charges constatées d'avance	21 007		21 007	18 471
<b>TOTAL II</b>	<b>5 364 453</b>		<b>5 364 453</b>	<b>6 464 006</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 065 771</b>	<b>413 312</b>	<b>5 652 459</b>	<b>6 793 071</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Passif -

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>FONDS PROPRES</b>		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres réserves		
Report à nouveau	4 417 478	4 490 879
<b>Excédent ou déficit de l'exercice</b>	(547 321)	(73 401)
<i>Total situation nette</i>	<b>3 870 156</b>	<b>4 417 478</b>
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement sur biens non renouvelables		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
<b>TOTAL I</b>	<b>3 870 156</b>	<b>4 417 478</b>
<b>FONDS REPORTES ET DEDIES</b>		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
Comptes de liaison		
<b>TOTAL II</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	686 000	443 000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL III</b>	<b>686 000</b>	<b>443 000</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 008 518	1 701 453
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	42 251	42 097
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	45 534	189 043
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 096 302</b>	<b>1 932 593</b>
Ecart de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>5 652 459</b>	<b>6 793 071</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (partie 1) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation</b>			
Cotisations		11 951 198	11 347 627
Ventes de biens et services		105 770	81 945
Ventes de biens			
<i>dont ventes de dons en nature :</i>			
Ventes de prestations de service		105 770	81 945
<i>dont parrainages</i>			
Produits de tiers financeurs		1 290 623	1 290 623
Concours publics et subventions d'exploitation		1 290 623	1 290 623
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable			
Ressources liées à la générosité du public			
<i>Dons manuels</i>			
<i>Mécénats</i>			
<i>Legs, donations et assurances-vie</i>			
Contributions financières			
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges			200
Utilisations des fonds dédiés			
Autres produits		138 897	164 913
<b>Total I</b>		<b>13 486 488</b>	<b>12 885 309</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats de marchandises			340
Variation de stock			
Autres achats et charges externes		13 848 873	12 808 415
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés		39 230	39 903
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		74 985	25 063
Dotations aux provisions		243 000	243 000
Reports en fonds dédiés			
Autres charges		17 255	14 973
<b>Total II</b>		<b>14 223 342</b>	<b>13 131 694</b>
<b>Operations en commun :</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée	<b>Total III</b>		
Perte supportée ou bénéfice transféré	<b>Total IV</b>		
<b>1. Résultat d'exploitation (I - II)</b>		<b>(736 854)</b>	<b>(246 385)</b>
<b>Produits financiers :</b>			
De participation			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		189 839	172 991
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total V</b>		<b>189 839</b>	<b>172 991</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées			6
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total VI</b>			<b>6</b>
<b>2. Résultat financier (V - VI)</b>		<b>189 839</b>	<b>172 985</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)</b>		<b>(547 015)</b>	<b>(73 401)</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (Suite) -

Rubriques (Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	836	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>Total VII</b>	<b>836</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 142	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total VIII</b>	<b>1 142</b>	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII- VIII)</b>	<b>(306)</b>	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I + III + V+ VII)</b>	<b>13 677 163</b>	<b>13 058 300</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI +VIII+ IX + X)</b>	<b>14 224 485</b>	<b>13 131 701</b>
<b>Excédent ou déficit</b>	<b>(547 321)</b>	<b>(73 401)</b>

## Annexes

<b>Description de l'association et faits significatifs</b>
--

**Objet social de l'association**

La Fédération Nationale des Offices a pour objet de promouvoir le caractère public des offices et le caractère de service public de leur l'activité, de celle de leurs filiales constituées conformément à l'art. 4 des statuts et des autres adhérents, de développer leur mission sociale et désintéressée, et plus généralement de faire connaître l'œuvre qu'ils poursuivent.

**Nature, périmètre des activités et moyens mis en œuvre**

La Fédération exerce son activité :

- En créant un lien permanent entre ses adhérents, et en veillant au respect des règles de morale professionnelle qu'ils décident de se donner ;
- En étudiant toutes les questions d'ordre administratif, juridique, technique et financier, relatives à l'activité de ses adhérents, en constituant à leur profit une documentation relative au logement social et à l'urbanisme, et en mettant à leur disposition une palette d'outils (techniques, informatiques, juridiques ou de toute autre nature) ;
- En assurant la représentation des adhérents dans leurs relations à établir avec les pouvoirs publics et les organismes analogues existant en France ou à l'étranger ;
- En négociant, en tant qu'association d'employeurs, des conventions et accords collectifs nationaux pour les offices publics de l'habitat conformément à l'art. L. 421-24 du CCH (25/09/2017) et pour les sociétés coopératives d'HLM conformément à l'arrêté de fusion en date du 16/11/2018, publié au JO du 27/11/2018, ainsi qu'éventuellement pour d'autres branches qui rejoindraient la branche des offices ;
- En prenant part, le cas échéant, à des groupements d'intérêt général et à des sociétés par actions à but non lucratif (dont des fondations ou des fonds de dotation) et d'utilité publique ou agréées par l'État, pour permettre ou faciliter la mise en œuvre de l'objet social des adhérents.
- En promouvant, par tout moyen de communication, les actions des adhérents.

**Faits significatifs de l'exercice**

La fédération des OPH ayant voté lors de son AG du 6 juin 2024 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH, dont le montant a été fixé à 243 000 € par le Conseil fédéral du 26 juin 2024, la fédération a décidé de ne pas reverser 243 000 Euros sur les 5 779 767 Euros représentant la part de 50%. En conséquence, le montant de reversement de cotisations à l'USH s'est élevé à 5 536 767 Euros, laissant un montant de cotisations revenant à la fédération égale à 6 022 767 Euros. Toutefois, cette retenue prise sur le reversement de la cotisation étant contestée par l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de la fédération.

En date du 27 juin 2023, le Conseil Fédéral de la fédération a validé le principe de la création d'un centre de formation des apprentis (CFA) « hors les murs » porté par la FOPH. Le Conseil Fédéral a également validé la proposition de prise en charge des dépenses de lancement du CFA, jusqu'à hauteur de 464 000 € non remboursables, ainsi que l'embauche d'un préfigureur (CDD). Au 31/12/2024, la FOPH a supporté des charges (y compris le coût du CDD) à hauteur de 454 730,15 € au titre de la prise en charge des dépenses de lancement du CFA.

**Évènements importants survenus entre la date de fin d'exercice et la date de fin d'arrêté des comptes**

NEANT

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

<b>Principes, règles et méthodes comptables</b>
---

En tant qu'association, la Fédération des Offices applique le règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif ainsi que le règlement ANC n°2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général à défaut de dispositions spécifiques prévues par le règlement ANC n°2018-06

Ces règles sont conformes aux principes comptables généralement admis en France dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes comptables et d'indépendance des exercices.

**Immobilisations corporelles et incorporelles**

Il est rappelé que l'actif de la Fédération des Offices est un actif non décomposable.

De ce fait, l'avis 2004-11 du 23/06/2004 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux modalités de la comptabilisation par composants des immobilisations et par l'application des règlements N° 2002-10 du CRC, 2003-7 et du 03/11/2005 ne s'applique pas.

La durée d'utilisation des immobilisations est en accord avec la durée d'usage. Aucun retraitement sur l'actif n'a impacté les capitaux propres.

Site internet	5 ans
Agencements et installations (avant le 01/01/05)	5 ou 10 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	4 ans

**Immobilisations financières**

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée, représentée par les titres de participation détenus.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est déterminée selon la méthode "premier entré, premier sorti".

Les immobilisations financières ont, le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	4 490 879	(73 401)			4 417 478
Excédent ou déficit de l'exercice	(73 401)	73 401		(547 321)	(547 321)
<b>Situation nette</b>					
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total</b>	<b>4 417 478</b>			<b>(547 321)</b>	<b>3 870 156</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Immobilisations

(Euros)	Valeur brute début	Augmentations	
		Réévaluations courant	Acquisitions courant
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	216 680		245 757
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>216 680</b>		<b>245 757</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
<b>Constructions :</b>			
- Constructions sur sol propre	76 225		
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>			
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 382		
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	318 524		5 991
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>415 130</b>		<b>5 991</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	44 398		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<i>Total immobilisations financières</i>	<b>44 398</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>676 209</b>		<b>251 748</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(Euros)	Diminutions		Valeur brute fin	Valeur d'origine
	Virements courant	Cessions courant		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	216 680		245 757	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>216 680</b>		<b>245 757</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Sur sol propre			76 225	
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements et amgt divers			20 382	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		9 960	314 556	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>		<b>9 960</b>	<b>411 162</b>	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			44 398	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
			<b>44 398</b>	
	<b>216 680</b>	<b>9 960</b>	<b>701 318</b>	

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Amortissements

Immobilisations amortissables (Euros)	Montant à l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Montant à la clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles		49 151		49 151
<i>Total immobilisations incorporelles</i>		<b>49 151</b>		<b>49 151</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Constructions sur sol propre	67 640	2 310		69 949
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements, amén. divers	19 539	436		19 975
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	259 966	23 088	8 817	274 237
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>347 144</b>	<b>25 834</b>	<b>8 817</b>	<b>364 161</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>347 144</b>	<b>74 985</b>	<b>8 817</b>	<b>413 312</b>

Immobilisations financières

Titres de participations :	Quantité	Valeur brute (euros)	Provision	Valeur nettes (euros)
Sté de Garantie de l'accession	3750	37 500	0,00	37 500
Habitat et Territoires Conseil	207	3 048	0,00	3 048
GIE HLM Participation	50	3 811	0,00	3 811
HABITAT CREDIT	1	38	0,00	38
<b>TOTAL</b>		<b>44 398</b>	<b>0,00</b>	<b>44 398</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Variation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SG		2 000 000	2 000 000
CAT SMABTP	300 000		300 000
Intérêts courus	26 435	41 065	67 500
<b>Total</b>	<b>326 435</b>	<b>2 041 065</b>	<b>2 367 500</b>

Disponibilités

Banques	Montant euros
Société Générale Exploitation	119 574
Livret A	83 394
Livret associatif	2 146 980
CDC Cotisations	22 331
<b>Total</b>	<b>2 372 278</b>

Informations sur les parties liées

Postes (Euros)	2024	2023
Dettes cotisation U.S.H	14 884	188 943
Dettes Fournisseurs U.S.H.	597 383	1 224 934
Dettes Fournisseurs HTC		9 984
Dettes Habsis	250	
<b>Total Dettes</b>	<b>612 517</b>	<b>1 423 861</b>
Créance COOP	6 982	13 539
<b>Total Créances</b>	<b>6 982</b>	<b>13 539</b>

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Provisions						
Nature des provisions (Euros)	Montant au début	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
<b>Provisions réglementées</b>						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>						
<b>Provisions pour risques et charges</b>						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges	443 000	243 000				686 000
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>443 000</b>	<b>243 000</b>				<b>686 000</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations						
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>						
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>443 000</b>	<b>243 000</b>				<b>686 000</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		243 000				
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						

La provision de 686 000 Euros correspond à la part de cotisations non reversée à l'USH en 2022, 2023 & 2024 dont le caractère définitif n'est pas acté au 31 décembre 2024.

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etat des créances et des dettes				
ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2023
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
<i>Total actif immobilisé</i>				
<b>Actif circulant</b>				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	591 630	590 675	955	101 080
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				35
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)				
Débiteurs divers	12 038	12 038		14 269
<i>Total actif circulant</i>	<i>603 668</i>	<i>602 713</i>	<i>955</i>	<i>115 385</i>
Charges constatées d'avance	21 007	21 007		18 471
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>624 675</b>	<b>623 720</b>	<b>955</b>	<b>133 855</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2023
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	1 008 518	1 008 518			1 701 453
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	378	378			311
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	41 873	41 873			41 787
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	14 884	14 884			188 943
Autres dettes	30 650	30 650			100
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1 096 302</b>	<b>1 096 302</b>			<b>1 932 593</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les cotisations et subventions

Au titre de l'année 2024 la fédération a perçu 11 559 535 € de cotisations de la part de ses membres au titre de la cotisation fédérale et 379 163 € au titre de Droits syndicaux et 12 500 € d'autres membres, soit un total de 11 951 198 € (6 414 431 Euros nets, après reversement de la part USH de 5 536 767 Euros).

La Subvention CGLLS est un concours public versé par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention 2022/2024, d'un montant annuel de 1 280 623 €. Elle vise à financer les actions de la fédération en matière de prévention des difficultés financières et de rétablissement de l'équilibre de ses adhérents.

Autres informations

**Rémunération des dirigeants :**

Aucune rémunération n'est versée aux dirigeants de l'association.

**Imposition à l'I.S :**

La fédération n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés).

**Honoraires des Commissaires aux Comptes :**

Ils s'élèvent à 10 800 € TTC au titre du contrôle légal des comptes.



# **FEDERATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT**

Siège social :

14 rue Lord Byron

75008 PARIS

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2024**



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2024**

A l'Assemblée Générale de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Fédération à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les paragraphes suivants de l'annexe :

- Faits significatifs de l'exercice, page 8 des comptes annuels, relatif aux conséquences comptables d'une décision arrêtée lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 2024 et d'une décision du 27 juin 2023 sur la création d'un centre de formation des apprentis (CFA) « hors les murs » porté par la Fédération des OPH et la prise en charge des dépenses de lancement.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Plus généralement les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport financier du Conseil Fédéral et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement de l'entité relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Fédération à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Fédération ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil Fédéral.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Fédération.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Fédération à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à La Madeleine, le 12 mai 2025

**Pour AEQUITAS AUDIT**

Grégoire MONFORT  
Associé

Arnaud DHAUSSY  
Associé

Commissaires aux Comptes

Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Actif -

(Euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations incorporelles	245 757	49 151	196 606	216 680
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>245 757</b>	<b>49 151</b>	<b>196 606</b>	<b>216 680</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	76 225	69 949	6 275	8 585
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	334 937	294 212	40 726	59 401
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>411 162</b>	<b>364 161</b>	<b>47 001</b>	<b>67 986</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	44 398		44 398	44 398
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<i>Total immobilisations financières</i>	<b>44 398</b>		<b>44 398</b>	<b>44 398</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>701 318</b>	<b>413 312</b>	<b>288 005</b>	<b>329 065</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	591 630		591 630	101 080
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	12 038		12 038	14 304
Valeurs mobilières de placement	2 367 500		2 367 500	326 435
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 372 278		2 372 278	6 003 716
Charges constatées d'avance	21 007		21 007	18 471
<b>TOTAL II</b>	<b>5 364 453</b>		<b>5 364 453</b>	<b>6 464 006</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 065 771</b>	<b>413 312</b>	<b>5 652 459</b>	<b>6 793 071</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Passif -

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>FONDS PROPRES</b>		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres réserves		
Report à nouveau	4 417 478	4 490 879
<b>Excédent ou déficit de l'exercice</b>	(547 321)	(73 401)
<i>Total situation nette</i>	<b>3 870 156</b>	<b>4 417 478</b>
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement sur biens non renouvelables		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
<b>TOTAL I</b>	<b>3 870 156</b>	<b>4 417 478</b>
<b>FONDS REPORTES ET DEDIES</b>		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
Comptes de liaison		
<b>TOTAL II</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	686 000	443 000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL III</b>	<b>686 000</b>	<b>443 000</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 008 518	1 701 453
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	42 251	42 097
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	45 534	189 043
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 096 302</b>	<b>1 932 593</b>
Ecart de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>5 652 459</b>	<b>6 793 071</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (partie 1) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation</b>			
Cotisations		11 951 198	11 347 627
Ventes de biens et services		105 770	81 945
Ventes de biens			
<i>dont ventes de dons en nature :</i>			
Ventes de prestations de service		105 770	81 945
<i>dont parrainages</i>			
Produits de tiers financeurs		1 290 623	1 290 623
Concours publics et subventions d'exploitation		1 290 623	1 290 623
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable			
Ressources liées à la générosité du public			
<i>Dons manuels</i>			
<i>Mécénats</i>			
<i>Legs, donations et assurances-vie</i>			
Contributions financières			
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges			200
Utilisations des fonds dédiés			
Autres produits		138 897	164 913
<b>Total I</b>		<b>13 486 488</b>	<b>12 885 309</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats de marchandises			340
Variation de stock			
Autres achats et charges externes		13 848 873	12 808 415
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés		39 230	39 903
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		74 985	25 063
Dotations aux provisions		243 000	243 000
Reports en fonds dédiés			
Autres charges		17 255	14 973
<b>Total II</b>		<b>14 223 342</b>	<b>13 131 694</b>
<b>Operations en commun :</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée	<b>Total III</b>		
Perte supportée ou bénéfice transféré	<b>Total IV</b>		
<b>1. Résultat d'exploitation (I - II)</b>		<b>(736 854)</b>	<b>(246 385)</b>
<b>Produits financiers :</b>			
De participation			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		189 839	172 991
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total V</b>		<b>189 839</b>	<b>172 991</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées			6
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total VI</b>			<b>6</b>
<b>2. Résultat financier (V - VI)</b>		<b>189 839</b>	<b>172 985</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)</b>		<b>(547 015)</b>	<b>(73 401)</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (Suite) -

Rubriques (Euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	836	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>Total VII</b>	<b>836</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 142	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total VIII</b>	<b>1 142</b>	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII- VIII)</b>	<b>(306)</b>	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I + III + V+ VII)</b>	<b>13 677 163</b>	<b>13 058 300</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI +VIII+ IX + X)</b>	<b>14 224 485</b>	<b>13 131 701</b>
<b>Excédent ou déficit</b>	<b>(547 321)</b>	<b>(73 401)</b>



## Annexes





## Description de l'association et faits significatifs

### Objet social de l'association

La Fédération Nationale des Offices a pour objet de promouvoir le caractère public des offices et le caractère de service public de leur l'activité, de celle de leurs filiales constituées conformément à l'art. 4 des statuts et des autres adhérents, de développer leur mission sociale et désintéressée, et plus généralement de faire connaître l'œuvre qu'ils poursuivent.

### Nature, périmètre des activités et moyens mis en œuvre

La Fédération exerce son activité :

- En créant un lien permanent entre ses adhérents, et en veillant au respect des règles de morale professionnelle qu'ils décident de se donner ;
- En étudiant toutes les questions d'ordre administratif, juridique, technique et financier, relatives à l'activité de ses adhérents, en constituant à leur profit une documentation relative au logement social et à l'urbanisme, et en mettant à leur disposition une palette d'outils (techniques, informatiques, juridiques ou de toute autre nature) ;
- En assurant la représentation des adhérents dans leurs relations à établir avec les pouvoirs publics et les organismes analogues existant en France ou à l'étranger ;
- En négociant, en tant qu'association d'employeurs, des conventions et accords collectifs nationaux pour les offices publics de l'habitat conformément à l'art. L. 421-24 du CCH (25/09/2017) et pour les sociétés coopératives d'HLM conformément à l'arrêté de fusion en date du 16/11/2018, publié au JO du 27/11/2018, ainsi qu'éventuellement pour d'autres branches qui rejoindraient la branche des offices ;
- En prenant part, le cas échéant, à des groupements d'intérêt général et à des sociétés par actions à but non lucratif (dont des fondations ou des fonds de dotation) et d'utilité publique ou agréées par l'État, pour permettre ou faciliter la mise en œuvre de l'objet social des adhérents.
- En promouvant, par tout moyen de communication, les actions des adhérents.

### Faits significatifs de l'exercice

La fédération des OPH ayant voté lors de son AG du 6 juin 2024 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH, dont le montant a été fixé à 243 000 € par le Conseil fédéral du 26 juin 2024, la fédération a décidé de ne pas reverser 243 000 Euros sur les 5 779 767 Euros représentant la part de 50%. En conséquence, le montant de reversement de cotisations à l'USH s'est élevé à 5 536 767 Euros, laissant un montant de cotisations revenant à la fédération égale à 6 022 767 Euros. Toutefois, cette retenue prise sur le reversement de la cotisation étant contestée par l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de la fédération.

En date du 27 juin 2023, le Conseil Fédéral de la fédération a validé le principe de la création d'un centre de formation des apprentis (CFA) « hors les murs » porté par la FOPH. Le Conseil Fédéral a également validé la proposition de prise en charge des dépenses de lancement du CFA, jusqu'à hauteur de 464 000 € non remboursables, ainsi que l'embauche d'un préfigurateur (CDD). Au 31/12/2024, la FOPH a supporté des charges (y compris le coût du CDD) à hauteur de 454 730,15 € au titre de la prise en charge des dépenses de lancement du CFA.

### Évènements importants survenus entre la date de fin d'exercice et la date de fin d'arrêté des comptes

NEANT



<b>Principes, règles et méthodes comptables</b>
---

En tant qu'association, la Fédération des Offices applique le règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif ainsi que le règlement ANC n°2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général à défaut de dispositions spécifiques prévues par le règlement ANC n°2018-06

Ces règles sont conformes aux principes comptables généralement admis en France dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes comptables et d'indépendance des exercices.

**Immobilisations corporelles et incorporelles**

Il est rappelé que l'actif de la Fédération des Offices est un actif non décomposable.

De ce fait, l'avis 2004-11 du 23/06/2004 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux modalités de la comptabilisation par composants des immobilisations et par l'application des règlements N° 2002-10 du CRC, 2003-7 et du 03/11/2005 ne s'applique pas.

La durée d'utilisation des immobilisations est en accord avec la durée d'usage. Aucun retraitement sur l'actif n'a impacté les capitaux propres.

Site internet	5 ans
Agencements et installations (avant le 01/01/05)	5 ou 10 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	4 ans

**Immobilisations financières**

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée, représentée par les titres de participation détenus.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est déterminée selon la méthode "premier entré, premier sorti".

Les immobilisations financières ont, le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	4 490 879	(73 401)			4 417 478
Excédent ou déficit de l'exercice	(73 401)	73 401		(547 321)	(547 321)
<b>Situation nette</b>					
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total</b>	<b>4 417 478</b>			<b>(547 321)</b>	<b>3 870 156</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Immobilisations

(Euros)	Valeur brute début	Augmentations	
		Réévaluations courant	Acquisitions courant
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	216 680		245 757
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>216 680</b>		<b>245 757</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
<b>Constructions :</b>			
- Constructions sur sol propre	76 225		
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>			
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 382		
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	318 524		5 991
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>415 130</b>		<b>5 991</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	44 398		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<i>Total immobilisations financières</i>	<b>44 398</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>676 209</b>		<b>251 748</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(Euros)	Diminutions		Valeur brute fin	Valeur d'origine
	Virements courant	Cessions courant		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	216 680		245 757	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>216 680</b>		<b>245 757</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Sur sol propre			76 225	
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements et amgt divers			20 382	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		9 960	314 556	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>		<b>9 960</b>	<b>411 162</b>	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			44 398	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
			<b>44 398</b>	
	<b>216 680</b>	<b>9 960</b>	<b>701 318</b>	



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Amortissements**

Immobilisations amortissables (Euros)	Montant à l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Montant à la clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles		49 151		49 151
<i>Total immobilisations incorporelles</i>		<b>49 151</b>		<b>49 151</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Constructions sur sol propre	67 640	2 310		69 949
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements, amén. divers	19 539	436		19 975
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	259 966	23 088	8 817	274 237
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>347 144</b>	<b>25 834</b>	<b>8 817</b>	<b>364 161</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>347 144</b>	<b>74 985</b>	<b>8 817</b>	<b>413 312</b>

**Immobilisations financières**

Titres de participations :	Quantité	Valeur brute (euros)	Provision	Valeur nettes (euros)
Sté de Garantie de l'accession	3750	37 500	0,00	37 500
Habitat et Territoires Conseil	207	3 048	0,00	3 048
GIE HLM Participation	50	3 811	0,00	3 811
HABITAT CREDIT	1	38	0,00	38
<b>TOTAL</b>		<b>44 398</b>	<b>0,00</b>	<b>44 398</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Variation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SG		2 000 000	2 000 000
CAT SMABTP	300 000		300 000
Intérêts courus	26 435	41 065	67 500
<b>Total</b>	<b>326 435</b>	<b>2 041 065</b>	<b>2 367 500</b>

Disponibilités

Banques	Montant euros
Société Générale Exploitation	119 574
Livret A	83 394
Livret associatif	2 146 980
CDC Cotisations	22 331
<b>Total</b>	<b>2 372 278</b>

Informations sur les parties liées

Postes (Euros)	2024	2023
Dettes cotisation U.S.H	14 884	188 943
Dettes Fournisseurs U.S.H.	597 383	1 224 934
Dettes Fournisseurs HTC		9 984
Dettes Habsis	250	
<b>Total Dettes</b>	<b>612 517</b>	<b>1 423 861</b>
Créance COOP	6 982	13 539
<b>Total Créances</b>	<b>6 982</b>	<b>13 539</b>



Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Provisions						
Nature des provisions (Euros)	Montant au début	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
<b>Provisions réglementées</b>						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>						
<b>Provisions pour risques et charges</b>						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges	443 000	243 000				686 000
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>443 000</b>	<b>243 000</b>				<b>686 000</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations						
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>						
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>443 000</b>	<b>243 000</b>				<b>686 000</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		243 000				
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						

La provision de 686 000 Euros correspond à la part de cotisations non reversée à l'USH en 2022, 2023 & 2024 dont le caractère définitif n'est pas acté au 31 décembre 2024.





Société : Fédération des Offices  
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Etat des créances et des dettes**

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2023
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
<i>Total actif immobilisé</i>				
<b>Actif circulant</b>				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	591 630	590 675	955	101 080
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				35
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)				
Débiteurs divers	12 038	12 038		14 269
<i>Total actif circulant</i>	<i>603 668</i>	<i>602 713</i>	<i>955</i>	<i>115 385</i>
Charges constatées d'avance	21 007	21 007		18 471
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>624 675</b>	<b>623 720</b>	<b>955</b>	<b>133 855</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2023
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	1 008 518	1 008 518			1 701 453
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	378	378			311
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	41 873	41 873			41 787
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	14 884	14 884			188 943
Autres dettes	30 650	30 650			100
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1 096 302</b>	<b>1 096 302</b>			<b>1 932 593</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					



## Les cotisations et subventions

Au titre de l'année 2024 la fédération a perçu 11 559 535 € de cotisations de la part de ses membres au titre de la cotisation fédérale et 379 163 € au titre de Droits syndicaux et 12 500 € d'autres membres, soit un total de 11 951 198 € (6 414 431 Euros nets, après reversement de la part USH de 5 536 767 Euros).

La Subvention CGLLS est un concours public versé par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention 2022/2024, d'un montant annuel de 1 280 623 €. Elle vise à financer les actions de la fédération en matière de prévention des difficultés financières et de rétablissement de l'équilibre de ses adhérents.

## Autres informations

### **Rémunération des dirigeants :**

Aucune rémunération n'est versée aux dirigeants de l'association.

### **Imposition à l'I.S :**

La fédération n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés).

### **Honoraires des Commissaires aux Comptes :**

Ils s'élèvent à 10 800 € TTC au titre du contrôle légal des comptes.



# RAPPORT D'ACTIVITÉ

DE LA FÉDÉRATION

---

CONVENTION - PARIS 2025

2024



OPH  
LA FÉDÉRATION



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>LES AXES DE TRAVAIL DE LA FÉDÉRATION EN 2024</b>	<b>5</b>
<b>LES FAITS MARQUANTS 2024</b>	<b>6</b>
<b>1. LA CONVENTION ET LES INSTANCES FÉDÉRALES</b>	<b>8</b>
1. La Convention de la FOPH	9
2. Les instances fédérales	10
3. La participation de la Fédération à l'action confédérale dans l'Union	12
4. Les représentations de la Fédération dans les instances nationales de concertation et de coopération internationale	12
<b>2. LES ACTIONS FÉDÉRALES EN 2024</b>	<b>13</b>
1. Le Congrès Hlm 2024, à Montpellier	14
2. Les actions du Comité fédéral d'autocontrôle	16
3. Les rencontres professionnelles	17
4. L'activité de la branche professionnelle en 2024	20
5. La formation professionnelle dans la branche	21
6. L'activité de conseil et d'assistance aux adhérents	23
7. L'activité communication	26
<b>3. ANNEXES</b>	<b>30</b>
1. Exécution du plan d'action fédéral	31
2. Organigramme de la Fédération des OPH au 01/01/2025	32

## INTRODUCTION

Au cours de l'année 2024, la Fédération a engagé et finalisé de nombreuses études qui témoignent de ses priorités. Les enjeux liés à la transition écologique viennent en bonne place avec deux études qui visent à tracer un cap clair et précis pour les OPH (*Étude sur les vecteurs de décarbonation de la chaleur dans le parc social et Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux*). Une autre étude veut rappeler au Gouvernement que les territoires détendus sont trop souvent des territoires délaissés (*Logement social et « territoires détendus » : de la déprise à la reprise*).

Ces études résultent d'un travail intensif de réflexion et de débat collectif, mené au sein de groupes de travail réunissant des dirigeants d'OPH ainsi que des experts, qu'ils soient issus de ces mêmes Offices ou externes. En 2024, un groupe de travail a été constitué pour examiner l'avenir du modèle économique des Gendarmeries, reflétant la mission d'aménageur des territoires des OPH et leurs préoccupations quant à l'équilibre économique de ces opérations. Ce groupe a engagé un dialogue constructif avec les autorités nationales de la Gendarmerie et la Banque des Territoires. La situation des EHPAD a également été abordée, ces établissements faisant face à des difficultés financières importantes, tant pour les gestionnaires publics que privés. Par ailleurs, la Fédération a approfondi ses réflexions sur l'innovation servicielle et les modalités de financement via la finance durable. Enfin, pour documenter les conséquences du durcissement du Supplément de loyer de solidarité (SLS) dans le cadre du projet de loi DOLA (retirée pour cause de dissolution de l'Assemblée nationale), la Fédération a mené des études de cas précises pour analyser son impact sur des travailleurs clefs. Ces réflexions, initiées en 2024, se poursuivent en 2025 et nourriront les démarches fédérales auprès des pouvoirs publics.

Il est également essentiel de souligner l'importance de la création du Centre de formation des apprentis La Fhabrique en 2024, qui a rapidement identifié et placé des apprentis au sein des OPH, tout en concluant une convention de partenariat avec un organisme de formation pour le CAP de gardien d'immeuble. Une initiative similaire est en cours pour le BTS professions immobilières. Ce CFA créé et porté par la FOPH est un formidable vecteur de valorisation des métiers des OPH auprès des jeunes. Nous sommes convaincus qu'en promouvant l'apprentissage, les OPH demeurent fidèles à leur mission d'insertion, tout en offrant une formidable opportunité de faire découvrir la richesse des parcours professionnels proposés aux futures générations.

# LES AXES DE TRAVAIL DE LA FÉDÉRATION EN 2024

## Le travail de la Fédération en 2024 a porté sur :

- l'information et le travail d'expertise auprès des Offices pour la prévention des risques, la consolidation financière et le redressement des difficultés avec la CGLLS ;
- l'expertise financière des Offices qui le souhaitent et l'utilisation de Visial pour l'élaboration des analyses prévisionnelles à 10 ans ;
- l'action d'information et de formation des administrateurs des Offices ;
- l'organisation et le suivi des négociations paritaires, en vue, notamment, de finaliser un accord sur la Gestion des emplois et des parcours professionnels (GEPP)
- l'information et le conseil relatif au statut d'OPH ;
- la consolidation de la montée en puissance des sociétés de coordination ;
- le déploiement sur les réseaux sociaux d'une nouvelle stratégie de communication digitale ;
- la consolidation du déploiement du nouveau site internet [www.foph.fr](http://www.foph.fr) ;
- l'organisation de journées professionnelles, destinées aux DAF, aux RH et aux sociétés de coordination ;
- la mise en place de groupes de travail associant toutes les parties prenantes sur le devenir du modèle économique de la construction des casernements de la Gendarmerie nationale, sur les moyens de remédier à la fragilisation du modèle des EHPAD, ainsi que sur les modes de financement innovants pour développer une offre de services complémentaires au logement pour les locataires.

**Ce rapport, présenté par la direction générale, rend compte des travaux menés pour appuyer les actions de la Fédération, en accord avec le plan d'action annuel et le budget approuvé par le Conseil fédéral.**



©Alpes Isère Habitat



Val Touraine Habitat@Tours2Drone



Office64 de l'Habitat ©X. Dumoulin



Ophéa@Mathilde Millot



# LES FAITS MARQUANTS 2024

18 JANVIER

## Face au silence d'Action Logement, la Fédération des OPH agit

Devant l'absence de dialogue avec Action Logement et le Gouvernement sur l'application du principe de non-discrimination dans la distribution de la PEEC, la FOPH dépose deux recours contentieux, devant le tribunal administratif de Paris et le Conseil d'État.



30 JANVIER

## Campagne médias 2024

### Un engagement sans faille pour le logement social

La FOPH déploie une campagne médias mettant en valeur les actions à impact positif conduites par ses adhérents : la lutte contre la précarité alimentaire, les enjeux énergétiques en lien avec le pouvoir d'achat des locataires et le défi climatique.



1<sup>ER</sup> FÉVRIER

## Journée professionnelle Ressources Humaines

Au programme de la journée, nouvelle classification des emplois, nouveautés et évolutions de la convention collective nationale. 139 organismes adhérents étaient représentés.



©FOPH/H.Thouroude

19 MARS

## Journée nationale des sociétés de coordination

Cette troisième édition avait pour thème « Les sociétés de coordination, créatrices de valeurs ! Services, performance ». Elle a réuni 86 participants.



©FOPH/Olivier Rolfe



6 ET 7 JUIN

### Convention de la FOPH

## Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires

La Convention avait pour objectif de mettre en valeur la capacité des organismes à innover et à se réinventer pour répondre aux nouveaux besoins des territoires et des habitants, tout en relevant les défis de la transition énergétique. Elle visait également à identifier des solutions concrètes pour sortir de la crise du logement.

Organisée à Angers, la Convention a réuni 218 participants, soit 138 organismes adhérents.



©FOPH/H.Thouroude

15 JUILLET

### Tribune

## Du logement social solide au logement abordable liquide

Marcel Rogemont alerte sur le risque que la production de LLI, que le projet de loi DOLA prévoyait de soutenir davantage, n'empiète sur la production de LLS, jugés prioritaires par la FOPH.



30 AOÛT

### Entretiens d'Inxauseta à Bunus

## Logement : territoires en danger

Marcel Rogemont est intervenu à la table ronde « Du choc de l'offre au logement pour tous ».



©FOPH

24 AU 26 SEPTEMBRE

## 84<sup>e</sup> Congrès Hlm, à Montpellier

La FOPH a réuni ses adhérents et partenaires autour des thématiques « investir pour la décarbonation et pour les territoires en déprise » et « développer la formation axée sur les métiers de l'habitat social ».



©FOPH/H.Thouroude

15 OCTOBRE

## Journée professionnelle des directions financières

Au programme, notamment, le projet de loi de finances 2025, durabilité/taxonomie : quels impacts pour les adhérents ? Comment concilier SNBC et contraintes financières ?

103 organismes adhérents étaient représentés.



©FOPH/H.Thouroude

17 DÉCEMBRE

## « RSE, ESG, taxonomie et durabilité » : lancement du cycle de webinaires « Durabilité »

Ce premier webinar a apporté aux OPH et SEM adhérentes une vision globale des enjeux ESG, de la durabilité et de la CSRD, tout en présentant des retours d'expérience d'adhérents ayant intégré cette démarche à leur stratégie globale. Il a rassemblé 69 organismes adhérents.

# 1 LA CONVENTION ET LES INSTANCES FÉDÉRALES

---

1. La Convention de la FOPH
2. Les instances fédérales
3. La participation de la Fédération à l'action confédérale dans l'Union
4. Les représentations de la Fédération dans les instances nationales de concertation et de coopération internationale



## 1. La Convention de la FOPH

La Convention annuelle de la FOPH s'est tenue cette année au centre de Congrès Jean Monnier en plein cœur d'Angers. Son thème programmatique était : « Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires ». La résolution de la Convention et les 11 points du rapport financier ont été approuvées à l'unanimité.

Outre la dimension statutaire, la journée du jeudi a permis de se pencher sur l'innovation portée par les OPH, tant du point de vue de la transition énergétique que de l'aménagement du territoire.

Le débat a porté sur les premières conclusions de l'étude conduite par la Fédération, en collaboration avec la Banque des Territoires sous l'égide de Pouget Consultants sur le potentiel de décarbonation du parc des OPH, au regard des neuf vecteurs de décarbonation les plus usités.

Dans un second temps, le débat a porté sur les conditions d'exercice des OPH en fonction des tensions présentes dans les territoires où ils interviennent.. Le cabinet 1630 Conseil a présenté une étude sur les territoires « en déprise », tandis que l'AORIF a partagé

ses propositions pour relancer la production HLM en Île-de-France. Enfin, la Fédération a exposé les conclusions de son étude, soulignant le caractère « in house » des OPH et l'importance de cette qualification dans la relation avec la collectivité de rattachement.

Le dernier temps de cette après-midi a mis en avant les innovations portées par les OPH dans la création d'une offre de services plus diversifiée et mieux adaptée aux besoins de leurs locataires. Cette dimension servicielle permet aux OPH de nouer une relation plus forte et plus riche avec leurs locataires en les considérant non plus seulement comme des clients, mais surtout comme des citoyens.

Le lendemain, la table ronde de clôture composée d'élus nationaux et locaux de différentes orientations a abouti à un constat commun : en matière de politique du logement, il est nécessaire de reconnaître et, par conséquent, d'encourager, la différenciation des politiques locales.



## 2. Les instances fédérales

### 2.1. Le Conseil fédéral

Le Conseil fédéral, qui administre la Fédération dans le cadre des orientations définies par la Convention, est composé de 63 membres, dont 44 élus parmi les administrateurs (hors locataires) dans 22 circonscriptions électorales, six élus parmi les administrateurs locataires, sept élus parmi les directeurs généraux des organismes, et six cooptés.

Le mandat des conseillers fédéraux est de quatre ans, avec un renouvellement des collèges « administrateurs » et « cooptés » par moitié tous les deux ans et à la fois intégralement et alternativement pour les collèges « locataires » et « directeurs généraux ». Le Conseil fédéral désigne le directeur général, sur proposition du président. Un Bureau, composé de 13 membres élus par le Conseil fédéral parmi ses pairs, met en œuvre les décisions du Conseil et celles de la Convention, il anime et coordonne l'activité de la Fédération et arrête notamment les modalités pratiques des élections fédérales et le plan d'actions fédéral. En 2024, le Conseil fédéral et le Bureau se sont réunis

respectivement à sept et quatre reprises. Ils ont délibéré sur l'ensemble des initiatives fédérales en lien avec l'actualité de la politique du logement social et l'action fédérale au sein de l'Union, ainsi que sur les actions spécifiques engagées dans le cadre du plan d'action de la Fédération.

#### En 2024, les principaux thèmes abordés lors des réunions du Conseil et du Bureau ont concerné :

- le suivi des négociations paritaires en cours ;
- le suivi de la production des Offices et les évolutions des loyers ;
- l'examen des textes et les questions d'actualité concernant le logement social et leurs conséquences pour les Offices ;
- le déploiement des sociétés de coordination et des titres participatifs ;
- la question de la non-discrimination de la distribution des ressources de la PEEC et l'engagement d'un contentieux sur cette question par la Fédération.

### 2.2. Le Comité fédéral d'autocontrôle

Le Comité fédéral d'autocontrôle est une instance d'orientation pour le travail du dispositif professionnel d'expertise de la Fédération. Placé sous le contrôle du Conseil fédéral, il peut exercer un rôle d'alerte sur les situations anormales. Il est composé de 20 membres issus des collèges « administrateurs » et « directeurs généraux » (10 membres élus et 10 désignés par le Conseil fédéral), auxquels le Conseil fédéral peut associer des personnalités qualifiées, également désignées. Les mandats sont de quatre ans, renouvelables par moitié tous les deux ans. Le Comité fédéral d'autocontrôle est chargé de suivre, pour le Conseil fédéral, le travail du dispositif d'expertise de la Fédération. Il oriente et supervise le travail technique du dispositif, exerce un rôle d'appréciation des situations anormales et de propositions auprès du Conseil fédéral sur les actions de sensibilisation et de conseil à engager auprès des Offices. Il suit le travail réalisé avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et la Société de garantie de l'accession (SGA).

#### Les principaux thèmes abordés par le CFA en 2024 ont concerné :

- la prospective financière des adhérents de la FOPH face aux enjeux importants d'investissement liés notamment à la décarbonation, malgré des contraintes financières fortes ;
- le retour d'expérience de l'USH Pays de la Loire qui a déployé une démarche de massification de la rénovation pour les bailleurs sociaux à l'échelle régionale ;
- les résultats 2023 des adhérents FOPH issus des Dossiers individuels de situation (DIS) ;
- la synthèse des rapports de contrôles publiés par l'ANCOLS en 2024 ;
- la perspective de mise en place d'un « Dossier de situation de groupe » qui, en complément du DIS individuel, pourrait renforcer l'autocontrôle et permettre aux groupes de se situer.





©OPAC de l'Oise - Christian Schryve

ENTRETIEN AVEC

## Vincent Peronnaud

Directeur général de l'OPAC de l'Oise



### En quoi l'étude menée par le Comité fédéral d'autocontrôle (CFA) de la FOPH est intéressante pour nos adhérents et les pouvoirs publics ?

L'étude du chiffrage d'un parc BBC à l'horizon 2050 a plusieurs vertus : elle propose différents scénarios et elle les chiffre. Elle met en évidence la disparité très forte des besoins selon les territoires. Elle peut faire prendre conscience aux différents acteurs, en particulier aux pouvoirs publics, de la montagne d'investissement nécessaire et de l'impossibilité, qui est la nôtre, de financer seuls la transition énergétique pour être aux rendez-vous de 2034 et 2050.

### À l'échelle de l'OPAC de l'Oise, comment orientez-vous les efforts financiers pour répondre à vos enjeux, et notamment aux objectifs de la loi Climat et résilience et d'un parc BBC à horizon 2050 ?

À l'impossible nul n'est tenu. Par contre, cela nous permet de définir une stratégie de rénovation massive en privilégiant le volume de logements traités plutôt que la surperformance. En effet, à budget équivalent, on peut faire gagner 30 % d'économie d'énergie à trois logements plutôt que 50 % à un seul. La première option est deux fois plus efficace en termes d'économie de CO<sub>2</sub> et socialement beaucoup plus acceptable car trois fois plus de familles voient leurs charges maîtrisées. Cela n'a pas empêché l'OPAC de l'Oise de doubler

ses budgets consacrés à la rénovation thermique des bâtiments, en passant de 20 millions d'euros à 40 millions d'euros en 2024 et 2025. Par contre, nous ne serons pas en capacité financière de tenir ce rythme d'investissement au-delà.

### Quelles seront vos priorités pour cette année 2025 ?

Nos priorités seront l'optimisation des équipements existants, en particulier la ventilation et le chauffage, car ces investissements peu onéreux donnent des résultats très significatifs en termes de baisse de consommation. Nous poursuivons également une politique d'isolation massive des bâtiments réellement énergivores, c'est-à-dire non pas en fonction d'étiquettes DPE peu fiables, mais en fonction des consommations réelles que nous avons enfin pu obtenir sur l'ensemble de notre parc auprès de nos fournisseurs d'énergie.



on peut faire gagner  
30 % d'économie  
d'énergie à trois  
logements  
plutôt que 50 %  
à un seul





### 3. La participation de la Fédération à l'action confédérale dans l'Union

#### 3.1. Participation aux instances du Mouvement social pour l'habitat

- Le Conseil national du Mouvement HLM.
- Le Comité exécutif, son bureau et l'assemblée générale de l'Union sociale pour l'habitat.
- La Conférence des présidents.
- L'Instance de la Rénovation Urbaine.
- Le Comité confédéral.



©Archipel Habitat

#### 3.2. Participation aux commissions et groupes de travail du Comité exécutif de l'Union

La Fédération est représentée dans les réunions et groupes de travail interfédéraux chargés d'élaborer les propositions de l'Union dans les domaines de l'actualité du logement social et de préparer les positions exprimées lors du Congrès du Mouvement. Elle participe aux travaux des commissions constituées à l'initiative du Comité exécutif portant sur les thèmes suivants :

- attribution, mixité et gestion sociale ;
- qualité de service ;
- quartiers ;
- territoires détendus et cœurs de ville ;
- transition et résilience du parc de logements ;
- accession, syndic, copropriétés ;
- prospective.

### 4. Les représentations de la Fédération dans les instances nationales de concertation et de coopération internationale

**La Fédération est représentée dans des institutions nationales de concertation et de consultation de la politique du logement :**

- la Commission nationale de concertation (CNC) : consultations, concertation et négociations ;
- le Conseil national de l'habitat (CNH) : consultations, études et avis.

**La Fédération est également présente dans les instances de coopération internationale :**

- le Réseau habitat et francophonie (RHF) dont le président est Jacques Hojlo ;
- Housing Europe (ex-CECODHAS).

**Autre participation de la Fédération :**

- Le Pacte du pouvoir de vivre.

# 2 LES ACTIONS FÉDÉRALES EN 2024

---

1. Le Congrès Hlm 2024, à Montpellier
2. Les actions du Comité fédéral d'autocontrôle
3. Les rencontres professionnelles
4. L'activité de la branche professionnelle en 2024

5. La formation professionnelle dans la branche
6. L'activité de conseil et d'assistance aux adhérents
7. L'activité communication



## 1. Le Congrès Hlm 2024, à Montpellier

La Fédération a organisé divers événements sur son stand. C'est ainsi qu'en partenariat avec Pouget Consultants, Carole Debras a présenté une **étude scénarisant différentes trajectoires d'investissement permettant de répondre tant aux exigences de la loi Climat et résilience qu'à celles de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC)**. Cette étude propose plusieurs scénarios à l'échelle du parc des OPH, en tenant compte des spécificités régionales et des zones de tension. Face aux volumes d'investissements requis, notamment à court terme (entre 2,7 et 3,4 milliards d'euros d'ici 2034 selon les scénarios), l'objectif est d'alerter les pouvoirs publics sur l'ampleur des besoins et les contraintes financières incontournables.

La FOPH a, en outre, mis en avant sur le stand de la Banque des Territoires, l'étude sur les vecteurs de décarbonation de la chaleur dans le parc social, réalisée en partenariat avec cette dernière.

La Fédération a également dévoilé une **étude sur les territoires en déprise** en s'appuyant sur le témoignage de deux OPH départementaux agissant dans ce contexte spécifique. C'est ainsi que l'OPH de l'Ariège a présenté sa participation à la redynamisation du centre-ville de Foix et l'OPH du Lot son dispositif « Loca truck » qui lui permet d'aller à la rencontre des habitants des résidences dispersées sur le département. Ces présentations permettent d'identifier plus précisément la fonction d'un OPH dans des territoires détendus, qu'ils soient urbains ou ruraux.

Enfin, Jean-Christophe Margelidon et Sylvie Baudet, qui pilotent le Centre de formation des apprentis (CFA) **La Fhabrique** à la FOPH, sont intervenus aux côtés d'une représentante d'un organisme de formation avec lequel le CFA a passé un accord de partenariat pour la formation au CAP de gardien d'immeuble. Séverine Leplus, directrice générale de Val d'Oise Habitat, administratrice du CFA, était également présente, représentant un Office employant de nombreux apprentis.







©Val d'Oise Habitat

## ENTRETIEN AVEC

### Séverine Leplus

Directrice générale de Val d'Oise Habitat et secrétaire de La Fabrique, CFA



#### Pourquoi privilégier l'apprentissage comme mode de recrutement ?

Je suis assez persuadée que l'apprentissage est un levier stratégique essentiel pour les entreprises dans leur processus de recrutement. Ce mode de formation combine théorie et pratique, ce qui permet aux employeurs de former des talents selon leurs besoins spécifiques, tout en offrant aux apprenants une opportunité concrète de s'intégrer dans le monde professionnel. Ils sont en effet formés dans un contexte réel, ce qui ne peut que faciliter par la suite leur intégration future sur un emploi pérenne. De plus, accompagner, former un alternant, lui consacrer du temps c'est aussi une façon de développer chez lui un sentiment d'appartenance fort et un souhait d'engagement pour la structure qui lui aura permis de développer ses compétences. Je vois donc l'alternance non pas comme une simple alternative de recrutement mais comme une stratégie gagnant-gagnant pour les bailleurs et les apprenants. En s'appuyant sur ce mode de formation, les employeurs peuvent non seulement répondre à leurs besoins spécifiques en compétences, mais aussi bâtir une relation professionnelle loyale, qualifiée et engagée.

#### Quel est l'intérêt d'un CFA porté par la FOPH ?

Le CFA porté par la FOPH joue un rôle clé dans le développement des compétences et dans la transmission de savoir-faire adaptés aux besoins spécifiques de notre secteur d'activité. L'expertise sectorielle de la branche professionnelle garantit des contenus pédagogiques actualisés et parfaitement alignés sur les exigences du marché du travail des bailleurs. Les apprenants bénéficient ainsi d'une formation en phase avec les évolutions technologiques, les réglementations et les attentes des employeurs de la branche. Ce n'est pas que de la théorie, c'est actuel. Je conçois également le CFA de la FOPH comme un vecteur d'innovation, favorisant l'échange d'idées et, pourquoi pas, la mise en place de projets collaboratifs entre les apprenants, les formateurs et les professionnels. Cette dynamique enrichissante pour tous, permettrait à notre secteur de poursuivre son adaptation pour continuer à

relever les défis qui se présentent. En somme, un centre d'apprentissage rattaché à une branche professionnelle représente une véritable synergie entre formation, employabilité et innovation, au bénéfice de tous les acteurs impliqués.

#### Quelle en est la valeur ajoutée pour Val d'Oise Habitat ?

C'est une chance pour Val d'Oise Habitat de pouvoir recourir à ce CFA qui axe les parcours qu'il propose aux besoins des Offices comme le nôtre. Les parcours sont créés par des personnes qui connaissent parfaitement les métiers du secteur et les attentes des bailleurs. En effet, la proximité et l'interaction entre le CFA et les Offices permettent d'identifier les besoins en compétences et d'ajuster en continu les parcours de formation. Cela garantit une adéquation parfaite entre l'offre de formation et les attentes des recruteurs, tout en contribuant à la compétitivité de nos structures. Le CFA nous propose des personnes du territoire, il s'agit aussi de développer l'emploi de proximité.

#### Que pensez-vous du rôle des tuteurs dans la transmission de la culture de l'OPH ?

J'ai toujours pensé que les tuteurs étaient la clef d'une intégration réussie d'un alternant. En tant que véritables ambassadeurs de la **culture d'entreprise**, ils incarnent les principes fondamentaux de leur Office. Par leur comportement et leur attitude, ils montrent l'exemple et influencent directement les personnes qu'ils accompagnent. Leur expertise du secteur du logement social leur permet d'accomplir une véritable transmission vivante et personnalisée des spécificités du secteur. Ils vont pouvoir partager leurs connaissances techniques, le vocabulaire propre au monde des bailleurs, mais aussi les normes implicites, telles que les codes sociaux par exemple. Les tuteurs ne se contentent donc pas d'accompagner sur le plan opérationnel ; ils sont les piliers d'une transmission culturelle essentielle au maintien de l'identité et de la compétitivité des bailleurs. Investir dans un programme de tutorat solide, c'est donc investir dans la durabilité et l'âme de l'organisation.



## 2. Les actions du Comité fédéral d'autocontrôle

Le CFA a publié, en 2024, une étude intitulée « Loi Climat et résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux », (cf. page 14).

Cette étude a été réalisée avec un groupe de travail composé majoritairement de directeurs généraux d'adhérents de la FOPH, émanant des membres du CFA. Il s'est réuni trois fois entre avril et juin 2024 afin de partager les hypothèses socles de l'étude et la pertinence des différents scénarios étudiés ; la restitution des premiers résultats des travaux a été présentée au CFA fin juin.

### Contexte et enjeux de l'étude

Les bailleurs HLM doivent faire face à des enjeux d'investissement majeurs, dans un contexte financier particulièrement contraint. Produire des logements sociaux neufs pour répondre aux 2,6 millions de demandeurs de logement social, tout en rénovant massivement le parc, nécessite des moyens financiers importants. Pourtant, la capacité des bailleurs à générer des fonds propres est grevée par la taxe sur le chiffre d'affaires (la Réduction de loyer de solidarité), la hausse des taux d'intérêt, la hausse de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et l'inflation.

Le CFA a souhaité étudier et chiffrer, au global et à titre individuel, l'enjeu pour les adhérents FOPH :

- de la loi Climat et résilience, avec la disparition des logements classés E, F et G d'ici 2034 ;
- ainsi que la contribution essentielle de nos adhérents à la Stratégie nationale bas-carbone à horizon 2050.

En effet, chaque bailleur, chaque territoire, n'est pas impacté au même niveau d'effort d'investissement.

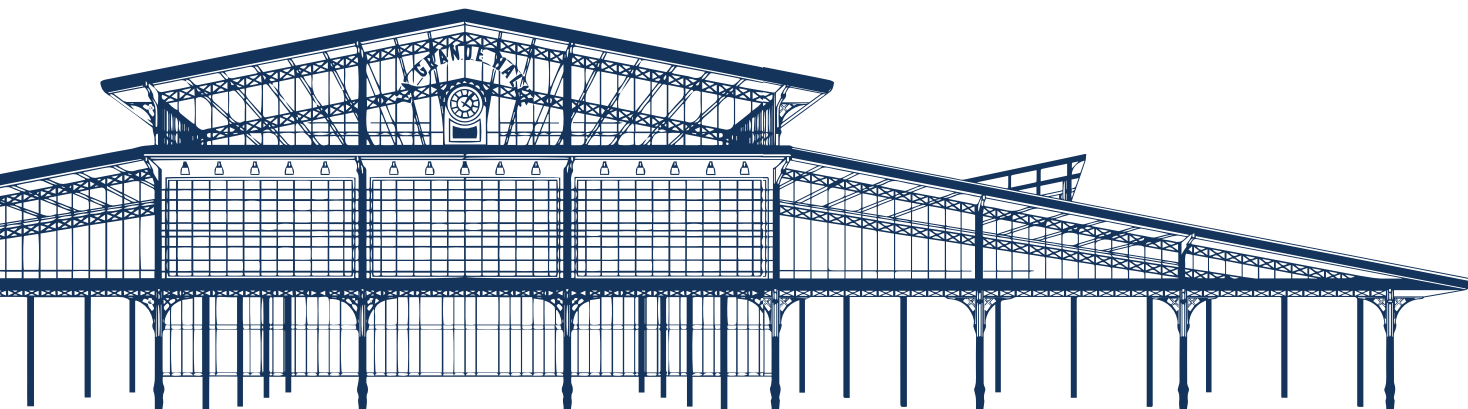
Cette analyse évalue les volumes d'investissement nécessaires selon plusieurs scénarios (rythme et ambition des rénovations).

### Apports de l'étude

L'étude a chiffré de façon précise les enjeux d'investissement et mis en exergue la nécessité (par manque de fonds propres), pour certains bailleurs de réaliser des opérations de rénovation en deux fois afin de lisser les volumes d'investissement dans le temps. Elle a également mis en exergue d'importantes disparités territoriales.

L'étude a également permis d'identifier, individuellement, les bailleurs présentant un risque important de manquer de fonds propres pour réaliser le programme d'investissement nécessaire au respect de la loi Climat et résilience.

Après la publication de l'étude au Congrès Hlm, chaque bailleur a pu disposer de ses résultats individuels et créer des scénarios alternatifs (mise à disposition d'un outil modifiable).



## 3. Les rencontres professionnelles

### 3.1. 3<sup>e</sup> journée nationale des sociétés de coordination

#### « Les sociétés de coordination, créatrices de valeurs ! Services, performance »

La Fédération a organisé sa troisième journée nationale dédiée aux sociétés de coordination (SC) mardi 19 mars 2024. Animée par Louise Briet, directrice générale de Cellance, la réflexion et les débats ont tourné autour de la thématique de la création de valeur par les SC. Cette journée a rassemblé 86 participants et 58 organismes. Le format de ce type de journée est désormais établi : il constitue à la fois une occasion de réflexion autour de thématiques et une présentation de ce qui se fait au sein des différentes SC. La philosophie de ces journées reste inchangée : mettre en lumière la diversité des modèles émergents tout en incitant les acteurs à une mutualisation plus efficace des processus et activités.

Les débats ont notamment abordé une thématique qui n'est pas spécifique aux SC, mais qui est susceptible de les impacter en tant que groupe d'organismes de logements sociaux, à savoir le dispositif du groupe TVA applicable aux SC. Il apparaît que, dès qu'une SC mutualise un ensemble conséquent d'activités et que des prestations suffisamment significatives existent entre les membres, la nécessité de centraliser au niveau de la SC ou d'un membre la qualité d'unique assujéti à la TVA s'impose. Les premiers groupes TVA existants ont pu décrire les avantages et contraintes de ce dispositif.

Il a été également longuement question du rôle très structurant des Systèmes d'information (SI). Si, en la matière, les stratégies diffèrent au regard des modes de mutualisation choisis, il n'en reste pas moins que ce questionnement devient incontournable. Les débats ont permis aux intervenants d'exposer les raisons qui ont poussé certains à se doter d'un ERP commun et d'autres à décrire la mise en place progressive d'une interopérabilité croissante des différents systèmes existants.

La table ronde du début d'après-midi a permis d'apprécier comment les SC mettent en place une stratégie patrimoniale commune. D'un point de vue strictement juridique, cela renvoie au développement d'une compétence obligatoire, mais plus fondamentalement, à la capacité d'impulser et de favoriser le développement des SC sur les territoires dans lesquels elles interviennent.

Enfin, une table ronde plus institutionnelle a permis à l'ANCOLS d'expliquer sa démarche de contrôle de ce nouveau venu que sont les SC, tandis que la CGLLS a apporté des précisions sur les tenants et aboutissants de son projet d'observatoire des groupes d'OLS. Participants à cette table ronde, Christophe Bérion, DG d'Orvitis et dirigeant d'Idélians, ainsi que Laurent Goyard, DG de la FOPH, ont insisté sur l'impérieuse nécessité de permettre aux SC de se développer selon un rythme et des modalités dépendant à la fois de la nature des membres et des exigences des territoires concernés.





### 3.2. La journée professionnelle des DAF



FOPH - © H.Thouroude

La 13<sup>e</sup> Journée professionnelle des directions financières, organisée par la FOPH le 15 octobre 2024 à Paris, a fortement mobilisé les adhérents de la Fédération. « L'environnement actuel est marqué par des enjeux d'investissements massifs pour les bailleurs sociaux, liés à la construction neuve mais aussi aux objectifs de la rénovation énergétique et de décarbonation fixés par la loi Climat et résilience et par la SNBC », a introduit Carole Debras devant 173 participants représentant 103 organismes adhérents.

L'occasion pour la directrice du pôle d'expertise économique et financière de la Fédération de présenter l'étude *Loi Climat et résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux* (Cf. P. 14).

#### Projet de loi de finances 2025

La journée a été l'occasion d'évoquer plusieurs sujets d'actualité et particulièrement **le projet de loi (PJJ) de finances 2025. Il fit comme à chaque édition l'objet d'une séquence**, avec pour particularité cette année le contexte d'incertitude législatif. Plusieurs points d'inquiétude ont été soulevés, notamment concernant le niveau de RLS et le financement du FNAP par les bailleurs sociaux *via* la cotisation CGLLS, qui serait susceptible d'augmenter de 300 M€. La FOPH s'est engagée à suivre de près le travail parlementaire jusqu'à l'adoption finale du texte afin d'éclairer au plus tôt ses adhérents.

À date de rédaction du rapport, la loi de finances adoptée pour 2025 acte une baisse de 200 M€ de la RLS.

#### Report de la réforme comptable

La FOPH, avec la confédération, a pu obtenir le report d'un an de la réforme comptable.

Les organismes HLM sont le seul secteur à avoir obtenu un report d'un an de l'application de la Modernisation des états financiers. La réforme s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2026. Ce délai est à mettre au profit d'un meilleur déploiement, dans l'ensemble des comptabilités des bailleurs sociaux, des changements de paramétrage et d'une acculturation de la nouvelle lecture des états et ratios financiers. Cette réforme, par la quasi-disparition des éléments exceptionnels, entraînera la remontée des ventes HLM et des dégrèvements de la TFPB en exploitation, modifiant fondamentalement la lecture des résultats des bailleurs sociaux.

#### Le règlement ANC sur les CEE (Certificats d'économie d'énergie)

À la suite de la saisine des Fédérations HLM, un règlement est venu préciser la comptabilisation des certificats d'économie d'énergie et des primes incitatives afférentes, à comptabiliser en produits d'exploitation.

Ces deux points ont été validés le 19 décembre 2024 par deux règlements spécifiques de l'Autorité des normes comptables.

#### La taxonomie et la durabilité

Les enjeux de la durabilité et de la taxonomie s'inscrivent aujourd'hui dans une ambition européenne. La législation vise à standardiser la publication d'informations sur les investissements et les produits financiers durables en lien avec les enjeux Environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et à augmenter la transparence des investisseurs envers leur clients.

Concrètement, la directive CSRD (*Corporate sustainability reporting directive*) prévoit que les entreprises vont devoir produire des informations qualitatives (actions et moyens déployés pour gérer ces enjeux), mais aussi quantitatives (indicateurs de résultats et objectifs à court, moyen et long terme).

Si les OPH et les sociétés de coordination ne sont pas encore soumis à cette obligation réglementaire, certains Offices ont pris les devants. C'est notamment le cas d'Habitat 76, qui prévoit de publier un rapport de durabilité d'ici 2026.



La séquence visait à inviter les organismes à s'intéresser à la question, devenue incontournable.

Après avoir publié le Baromètre 2023 de la performance RSE et de durabilité des OPH, la Fédération poursuit son engagement sur ces thématiques afin d'encourager ses adhérents à les déployer. En partenariat avec Delphis, elle éditera une nouvelle édition du Baromètre au premier semestre 2025. Une série de cinq webinaires sera également programmée.

La Fédération a débuté en décembre 2024 ce cycle de webinaires, qui intéresse particulièrement les bailleurs (cf. paragraphe 3.3 « Lancement du cycle de webinaires « Durabilité » et première séquence de travail »).

### L'actualité des partenaires

**La Caisse de garantie du logement locatif social a présenté ses actualités.** La dernière Commission de péréquation et de réorganisation (CPR) avait vu accordés 110 M€ de subventions sur trois ans. L'actuelle CPR prévoit quatre catégories d'aides : accompagnement aux regroupements ; soutien à la rénovation urbaine ; remboursements territoriaux et aide à la structuration des groupes une fois créés. Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) devrait dépasser en 2024 les 8 M€.

Isabelle Pellaumail, directrice des aides à la CGLLS, est venue rappeler le rôle essentiel de la prévention des risques, reposant sur l'autocontrôle de la Fédération, et a affiché la volonté de la CGLLS de détecter au plus tôt les difficultés des organismes pour optimiser les chances de rétablissement de l'équilibre.

Le conseil d'administration de la CGLLS du 12 décembre 2024 a acté la refonte du FSI. La mise en application des modalités sera effective au 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Par ailleurs, la Banque des Territoires a partagé sa vision de la prospective des bailleurs sociaux ainsi que l'actualité sur ses produits.

L'analyse financière prospective 2023-2062 présentée dans *Perspectives 2024, l'étude sur le logement social*, fait apparaître que, compte tenu du contexte économique dégradé, les bailleurs sociaux pourraient être contraints d'opérer un arbitrage et privilégier la réhabilitation afin de répondre aux enjeux de transformation écologique, au prix d'une baisse de la construction.

En 2024, 17 Md€ de prêts ont été signés (+69 %). De nouveaux dispositifs ont également été déployés : *Duoz*, pour les financements de court terme et le préfinancement des opérations ; le prêt de haut de bilan 2<sup>e</sup> génération, pour financer l'urbanisme de transformation ; les prêts OFS, pour la dissociation foncier/bâti, désormais ouverts à l'échelle nationale et sur toutes les zones ; un crédit d'ingénierie pour les PSP ; et PrioRéno Logement social, outil d'aide à la programmation des rénovations énergétiques.

### 3.3. Lancement du cycle de webinaires « Durabilité » et première séquence de travail

La FOPH a lancé en 2024 un cycle de cinq webinaires consacrés à la durabilité. En effet, qu'il s'agisse d'obligation ou de démarche volontaire, la durabilité impacte tous les secteurs incluant le logement locatif social. Si les OPH n'ont pas de contrainte réglementaire à la différence des SA d'HLM et des SEM atteignant une certaine taille (sociétés commerciales), la durabilité n'en est pas moins un enjeu majeur pour les années à venir et donc un élément essentiel à intégrer dans la stratégie.

Le premier webinaire, organisé dans le cadre d'un partenariat avec l'Association Delphis a permis de donner aux adhérents FOPH une vision globale de la durabilité et des enjeux ESG (Environnement social, gouvernance). Il a été également l'occasion de partager le retour d'expérience de deux adhérents, Paris Habitat et Domanys, qui ont inscrit cette démarche dans leur stratégie globale.

Les quatre webinaires suivants permettront de mettre en perspective les impacts pour les adhérents du point de vue des partenaires financiers (Arkéa, BPCE, Action Logement Services et Banque des Territoires) et des collectivités locales. Le dernier webinaire sera l'occasion de partager les mises en œuvre de la durabilité dans d'autres secteurs d'activité. Ils seront réalisés avant juin 2025.

Parallèlement, un groupe de travail constitué d'adhérents va travailler à l'élaboration d'un livret intitulé « Vers la durabilité : guide pour la structuration d'une stratégie RSE ».



## 4. L'activité de la branche professionnelle en 2024

En 2024, on note un retour à la normale en ce qui concerne l'activité des instances paritaires nationales de la branche professionnelle des OPCHS, désormais commune aux Coop'HLM et aux OPH. En effet, le nombre de réunions de ces instances est tombé à 19 (8 CPPNI, 7 CPNEF, 3 Observatoires prospectifs des métiers, 1 Observatoire de la négociation) par rapport aux 32 réunions des mêmes instances en 2023. Ce ralentissement est dû à la signature des deux accords de convergences le 28 novembre 2023, qui forment la nouvelle convention collective nationale applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cependant, on peut citer deux événements majeurs en 2024 qui sont venus concrétiser les suites de la convergence des deux ex-branches professionnelles : d'une part, la signature d'un accord commun relatif à la gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels et, d'autre part, des nouveautés sur la formation professionnelle, comme la fusion des fonds de formation CFESSES des Coop'HLM et des OPH et le développement du CFA La Fhabrique.

### 4.1. La signature de l'accord sur la Gestion des emplois et des parcours prévisionnels (GEPP) dans la branche OPCHS

Dans le cadre du chapitre X de la nouvelle convention collective des OPCHS, sont inscrits plusieurs thèmes listés comme étant ceux à négocier en priorité dans les années à venir : la protection sociale complémentaire, la GEPP (Gestion des emplois et des parcours professionnels), la BDESE, la qualité de vie et les conditions de travail.

Si le niveau le plus pertinent du déploiement de la GEPP reste celui des organismes, car celle-ci est très liée aux orientations stratégiques des organismes, sur lesquelles le CSE est consulté, à leur organisation interne ainsi qu'à leur localisation, la branche professionnelle a également un rôle à jouer :

- la branche professionnelle a une obligation de négociation au moins tous les quatre ans « sur les conditions de travail, la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, et sur la prise en

compte des effets de l'exposition aux facteurs de risques professionnels » (article L. 2241-1, 3<sup>o</sup> du Code du travail) ;

- la négociation sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences peut se décliner à l'échelle du territoire et s'appuie sur les travaux de l'observatoire prospectif des métiers et des qualifications, mis en place par la commission paritaire nationale emploi et formation au niveau de chaque branche, tout en veillant à l'objectif de mixité des métiers. Cet observatoire porte une attention particulière aux mutations professionnelles liées aux filières et aux métiers de la transition écologique et énergétique.

Ainsi, l'accord signé le 5 novembre 2024 à l'unanimité des organisations syndicales et patronales a confié la réalisation de deux études à la CPNEF et à son observatoire. La première est en phase de réalisation après plusieurs groupes de travail avec des Coop'HLM et des OPH, un comparatif avec d'autres branches professionnelles, et plusieurs itérations de terrain réalisées par le cabinet Sauléa, sélectionné après appel d'offre. Rendu final de l'étude attendu pour le premier trimestre 2025.

### 4.2. La signature d'un accord sur les barèmes de rémunération pour 2025

Cet accord, signé le 12 décembre 2024, revalorise les anciens barèmes de rémunération des Coop'HLM et des OPH, ainsi que la nouvelle grille de rémunération issue de la convention collective des OPCHS. Il vise à se mettre en conformité avec la revalorisation du SMIC au 1<sup>er</sup> novembre 2024, mais également permettre une revalorisation de 1,2 % en moyenne de la grille des rémunérations de base applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## 5. La formation professionnelle dans la branche

### 5.1. 2024 : une année record pour l'utilisation du fonds conventionnel des OPH

En 2024, le fonds conventionnel de formation des OPH, avec son catalogue de formations, ses DAF conventionnelles et ses priorités de formation, a été maintenu avec des mesures exceptionnelles prises pour consommer les reliquats dus aux reports causés par les années COVID et post-COVID.

En 2023, ce fonds était doté de 4 M€, en 2024 un budget exceptionnel a été voté à hauteur de 6,2 M€, grâce auquel pas moins de 7 659 personnels ont accédé à la formation dans les OPH. À cela, il faut ajouter un effort supplémentaire de formation voulu par les partenaires sociaux, avec une ouverture d'enveloppe à 110 % de la collecte, votée par les partenaires sociaux en soutien aux politiques de formation des OPH, ainsi que la mise en place de formations sur la nouvelle CCN et la nouvelle classification des emplois qui en découle soit :

- formation nouvelle classification : 572 personnes formées sur 38 sessions de formation ;
- formation nouvelle CCN : 316 personnes formées sur 21 sessions de formation.

Toutes ces mesures soutiennent l'effort de formation des OPH dans une période où leur budget est particulièrement contraint et elles envoient un signal fort aux OPH dans le soutien à la performance de l'activité des organismes en fonction de leurs besoins en compétences.

Une enveloppe spéciale de 300 K€ a été décidée par les partenaires sociaux pour alimenter les réflexions sur la politique d'alternance et d'apprentissage de la branche, ainsi que sur l'ingénierie de formation, en vue de créer des titres et formations certifiantes ou diplômantes. Il faut également ajouter que c'est la première année que la formation des tuteurs et des maîtres d'apprentissage est prise en charge par ce fonds conventionnel.

### 5.2. La convergence des fonds de la formation professionnelle des Coop'HLM et des OPH à horizon 2026

Le principe de la fusion des fonds conventionnels des Coop'HLM et des OPH, à horizon du 1<sup>er</sup> janvier 2026, a été acté dans ses grandes lignes dans la nouvelle convention collective commune, dite OPCHS. Ainsi, il reste à faire converger les deux fonds conventionnels préexistants à la fusion des champs d'application des deux conventions collectives nationales sur leurs modalités et les taux de prises en charge par formation.

Pour ce faire, les partenaires sociaux se sont dotés d'un calendrier de travail au sein de la CPNEF, afin de fusionner le fonds conventionnel CFESSES et les deux fonds conventionnels complémentaires au plan de développement des compétences des Coop'HLM et des OPH. Une première étape a été franchie en avril 2024 par délibération de la CPNEF, permettant de fusionner les fonds CFESSES sur des principes de mutualisation et des modalités d'utilisation communes aux deux fonds. Cela permet de ne plus avoir deux fonds conventionnels séparés, offrant ainsi une facilité de gestion opérationnelle et quotidienne pour l'OPCO Uniformalion, opérateur à qui la gestion de ce fonds, désormais unique, a été délégué (ce fonds représente une collecte de 200 K€ annuel).

Pour les fonds conventionnels de formation, dont les montants de la collecte annuelle (450 K€ pour les Coop'HLM et 3 M€ pour les OPH) sont très différents, plusieurs principes et modalités de gestion ont été actés, qui préfigureront la mise en place, au 1<sup>er</sup> janvier 2026, du fonds conventionnel commun des Coop'HLM, des OPH, des sociétés de coordination et des SEM appliquant la convention collective des OPCHS. Ces principes sont les suivants :

- la conservation de ses éventuels reliquats après le 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour les consommer jusqu'à épuisement sur des actions de formation spécifiques à son secteur (pour les OPH, ceux-ci sont actuellement estimés à 1,6 M€, le chiffre exact sera connu à la clôture des comptes de l'année 2025) ;



- la ventilation du budget total en trois grandes sous-enveloppes pour accéder aux financements de la formation *via* ce fonds conventionnel avec :
  - un catalogue de branche doté d'un million d'euros pour 2025 et qui deviendra commun (ouverture aux Coop'HLM à compter de 2026) ;
  - des Demandes d'actions de formation (dites DAF) orientées prioritairement vers certains thèmes de formation ou publics prioritaires, avec un plafond d'utilisation de 50 000 € par OPH (dotée d'une enveloppe de 3,5 M€) et une DAF dite « libre », sous la responsabilité des OPH, avec un plafond de 10 000 € par OPH (dotée d'une enveloppe de 1,8 M€) ;
- des projets qualifiés de branches ou d'actions collectives de branche (ACN), avec notamment la première session de formation au parcours certifiant inscrit au répertoire spécifique des formations sous l'égide du ministère du Travail, portés par la FOPH et Grenoble École de Management (GEM) pour les « managers » des OPH. Par cette inscription, ce parcours est désormais reconnu au niveau national, avec une équivalence européenne ;
- les actions de formation à destination des professionnels des sociétés de coordination, tant sur les finances (combinaison des comptes...) que sur la gouvernance de ces sociétés, ont été lancées en 2023 et se sont poursuivies en 2024 à un rythme moindre.

### 5.3. La Fhabrique a ouvert ses portes

À la suite d'une étude approfondie des pratiques d'alternance des Offices, il a été démontré que l'effort de formation en alternance et apprentissage des Offices méritait d'être encouragé par la création d'un Centre de formation des apprentis (CFA) dit « hors-les-murs » pour développer le recours à l'apprentissage dans tous les territoires où ils sont implantés.

Créée en juin 2024 sous forme associative (type loi de 1901), avec une gouvernance paritaire et à l'initiative de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (FOPH), le CFA La Fhabrique a pour mission de devenir la porte d'entrée pour les jeunes dans les métiers de l'habitat social.

L'objectif principal de La Fhabrique est de répondre aux besoins de recrutement des organismes HLM dans tous les territoires, tout en offrant aux apprenants



©Emeraude Habitat

des formations professionnalisantes et des parcours porteurs de sens. La Fhabrique déploie ses formations directement sur les territoires intéressés grâce à ses partenaires sélectionnés, et adresse ses candidatures retenues pour mobiliser les employeurs et favoriser la rencontre entre l'offre et la demande.

Dédié aux métiers du logement social, ce CFA propose des formations en alternance qui préparent les apprenants à des carrières enrichissantes et significatives dans ce secteur. Le CFA offre un accompagnement global pour aider les étudiants à trouver des entreprises pour leur alternance, garantissant ainsi une formation pratique et théorique équilibrée. Les formations proposées incluent des diplômes tels que le CAP Gardien(ne) d'immeuble et le BTS Professions immobilières. En choisissant l'alternance avec La Fhabrique, les alternants bénéficient d'une expérience professionnelle précieuse, développent des compétences recherchées et facilitent leur entrée sur le marché du travail. La Fhabrique s'engage à fournir un encadrement personnalisé et à soutenir les apprenants tout au long de leur parcours. La première rentrée a eu lieu en septembre 2024 avec une promotion de futurs gardiens d'immeuble. La Fhabrique a obtenu la certification QUALIOPH en octobre 2024 après audit du COFRAC.



#### 5.4. Le renouvellement de la convention avec le CNFPT (Centre national de la fonction publique territoriale)

La convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre le CNFPT et la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat pour le développement et la mise en œuvre d'actions de formation, d'événementiels, d'actions de communication à destination des 4 235 agents publics des Offices. Il s'agit de la troisième convention signée entre les deux entités susvisées pour une durée de trois ans. Elle décline les axes de collaboration entre les deux signataires à destination des OPH. La nouveauté cette année consiste en la transmission régulière, aux Offices, d'informations et de formations aux concours internes de la fonction publique territoriale (dates, lieux, modalités de préparation...).

##### L'action fédérale de formation des administrateurs des Offices

La Fédération poursuit son action de formation en direction des administrateurs avec les webinaires pour les administrateurs des Offices.

Cette formation s'organise en deux sessions : une consacrée à la présentation du Mouvement HLM, les compétences des OPH et leur gouvernance, le cadre budgétaire et comptable, les dispositifs de prévention, de garantie et de contrôle, l'autre destinée à des approfondissements sur la gestion financière, le cadre d'intervention de la CAO et celui de la CALEOL. Un focus particulier continue à être fait sur la réforme de la gouvernance des OPH.

Six sessions ont été tenues, auxquelles se sont inscrits 73 participants pour 41 Offices.

Cette action s'appuie également sur le livret de l'administrateur disponible sous forme de fiches facilement accessibles en ligne sur le site de la Fédération.

## 6. L'activité de conseil et d'assistance aux adhérents

### 6.1. L'activité de conseil financier et statistique

L'activité du pôle financier concerne plusieurs types de missions.

#### Enquêtes et statistiques : analyses de premier niveau

Un premier niveau d'analyse s'appuie sur un échange d'informations et l'étude de documents sur pièces dans le cadre des enquêtes fédérales : activité, ressources humaines, financier et prévisionnel. L'ensemble de ces enquêtes permet l'établissement de documents statistiques individuels et la publication de statistiques nationales d'activité et financières des adhérents de la FOPH : rapports statistiques, mémentos financiers, mémentos prévisionnels, Dossiers individuels de situation (DIS). Ce niveau constitue une obligation statutaire pour tous les adhérents de la Fédération.

#### Expertises financières approfondies

Des missions d'expertise financières approfondies sont conduites dans plusieurs cas de figure : suivi de protocole d'aide CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social), commission de prévention des difficultés de la CGLLS, sur proposition de la Fédération dans le cadre de l'autocontrôle, ou à la demande d'un organisme (regroupement, NPNRU, contraintes financières prévisionnelles...). En 2024, 30 missions d'expertise financière approfondie sont en cours ou finalisées durant l'année, principalement auprès d'organismes en protocole CGLLS ou en prévention. Ce niveau constitue une obligation statutaire pour l'analyse approfondie en matière financière, lorsque la mission est déclenchée sur proposition de la Fédération à partir des éléments du niveau 1.



### Visial Web : outil de simulation prévisionnelle

Le pôle financier contribue également à la définition des évolutions dans Visial Web (association Visial Développement), outil de simulation de gestion prévisionnelle reconnu par la profession depuis 2001 et largement déployé au sein des bailleurs sociaux. Il sert à mesurer l'évolution des grands équilibres financiers d'un organisme HLM, en fonction d'hypothèses de développement et de financement.

### Accession sociale à la propriété

Le suivi de l'activité d'accession sociale, en lien avec la Société de garantie de l'accession, est réalisé par le pôle financier. En effet, la Société de garantie de l'accession des organismes d'HLM (SGAHLM), qui a pour objet de garantir les organismes HLM contre les risques financiers encourus dans leurs opérations d'accession sociale, délègue la majeure partie des travaux d'instruction et de suivi des dossiers aux dispositifs d'expertise des fédérations : demandes de garantie et renouvellements annuels (ainsi que les révisions éventuelles en cours d'année), collecte et fiabilisation des reportings trimestriels des opérations en cours, ainsi que des résultats comptables générés par l'activité.

### Financements des regroupements et des innovations

Le pôle d'expertise financière réalise également l'instruction des dossiers de financement de la CGLLS dans le cadre du Fonds de soutien à l'innovation (financements des actions d'innovation et de modernisation, en lien avec les associations régionales), et des regroupements (aides au regroupement sous forme de fusion ou sociétés de coordination, aide à la rénovation urbaine et au remembrement).

Il est à noter qu'en 2024, plusieurs groupes de travail avec la CGLLS ont permis de réaliser la refonte du Fonds de soutien à l'innovation, dont le nouveau règlement sera applicable à partir de juillet 2025.

### Questions/Réponses et évolutions de la comptabilité

Pour finir, le pôle financier répond régulièrement aux questions des adhérents sur les sujets d'actualité comptables et financiers, et contribue aux évolutions comptables applicables aux adhérents (OPH, SEM, SC) en lien avec les autres fédérations HLM et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). En 2024, les travaux ont plus particulièrement concerné la réforme comptable induite par l'évolution du plan



Tours Métropole Habitat © F. Paillet

comptable général, avec plusieurs groupes de travail entre la DHUP et les autres fédérations OLS.

## 6.2. Activité juridique, statistique et animation du réseau RH des OPH

Le pôle RH a poursuivi son activité d'assistance-conseil auprès des OPH en matière de ressources humaines. L'édition du rapport de branche annuel a eu lieu en novembre 2024, alors que les Dossiers individuels de situation Ressources humaines (DIS RH) ont été livrés en décembre 2024. À ces statistiques s'ajoutent la production et la diffusion de diverses notes d'analyse et de cadrage sur les politiques de rémunération pratiquées dans les OPH.

Dans le cadre de l'animation du « réseau RH » des OPH, il faut noter que la journée annuelle professionnelle à destination des services ressources humaines a eu lieu le 1<sup>er</sup> février 2024, sur le thème de la nouvelle convention collective nationale et de la classification des emplois (nombre d'inscrits : 241 pour 130 organismes).

Trois autres webinaires ont également été organisés dans l'année :

- le 10 octobre 2024 sur la classification, avec 190 inscrits (118 organismes) ;
- le 16 octobre 2024 et le 5 décembre 2024 sur la réduction générale des cotisations de sécurité sociale, respectivement avec 248 inscrits (146 organismes) et 167 inscrits (108 organismes).

### 6.3. Le conseil et l'assistance juridique aux adhérents

Les missions de conseil juridique de la Fédération concernent l'information des adhérents sur les questions juridiques relatives à leur activité et à leur gouvernance, notamment dans les domaines spécifiques liés au statut public des Offices ou à leur rattachement local.

Ce travail s'organise en lien avec le dispositif d'assistance juridique de l'Union sociale pour l'habitat. La Fédération dispose également d'une expertise juridique en matière de ressources humaines.

Outre la principale activité qui concerne le conseil juridique aux adhérents, il convient de souligner quelques actions phares, notamment :

- un travail important de propositions d'amendements au projet de loi DOLA, projet abandonné suite à la dissolution de l'Assemblée nationale. Ces propositions pourront être remises sur la table à l'occasion d'un prochain véhicule législatif adapté ;
- un webinaire sur la réforme de la gouvernance des OPH qui s'est tenu le 11 septembre 2024, dans la mesure où cette réforme a des conséquences importantes sur le fonctionnement des OPH, notamment quant à la composition du conseil d'administration, mais également en matière d'organisation, avec particulièrement le développement important de l'outil pour le directeur général qu'est celui des délégations. Cette matinée a également permis de faire un point sur les éléments de dématérialisation dont peut profiter la gouvernance des OPH. Ont participé à ce webinaire 73 Offices avec 110 participants ;
- un guide sur la dématérialisation en matière de gouvernance.

#### La gouvernance des OPH

- La composition du Conseil d'administration, du Bureau et des commissions.
- Les règles de fonctionnement de ces organes.
- La répartition des compétences entre le Conseil, le Bureau, le président et le directeur général.
- Le régime des délégations de compétences et de signature.
- Le contrat des directeurs généraux.
- Les indemnités des administrateurs et la prise en charge des frais de déplacements.

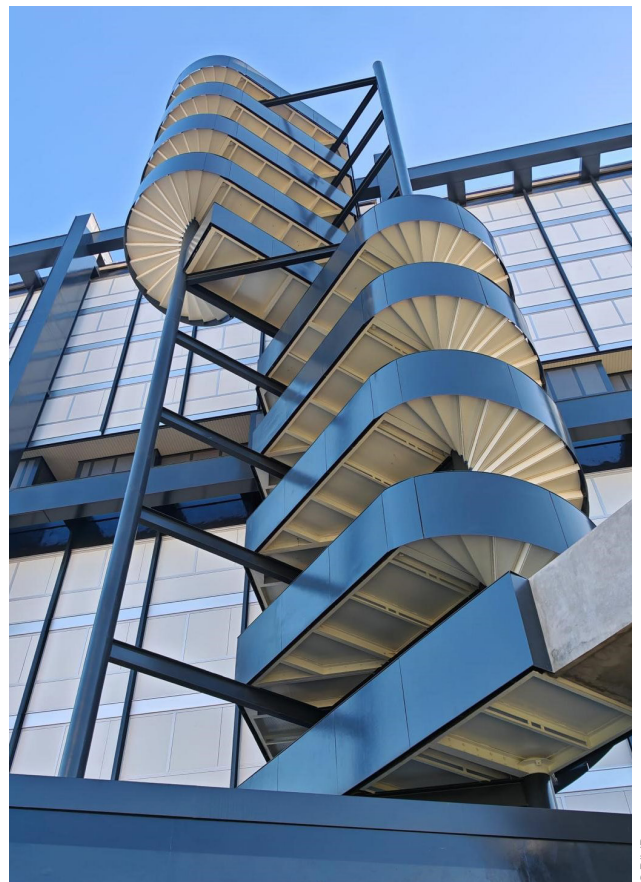
La Fédération a continué à accompagner les adhérents dans l'intégration de la réforme de la gouvernance des OPH, opérée par le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022, relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

#### Les compétences matérielles

- L'interprétation particulièrement des articles L.421-1 à L.421-4 du CCH concernant les compétences des OPH.
- Les modalités de coopération entre Offices et avec d'autres partenaires.

#### Les regroupements et fusions

La Fédération continue d'accompagner les organismes regroupés en Société de coordination, ainsi que ceux engagés dans un processus de fusion.





### Questions d'ordre déontologique et d'ordre pénal

- Les conflits d'intérêts et les risques d'ordre pénal associés.
- Les conventions réglementées.
- Les droits et obligations des administrateurs.
- Les questions d'ordre déontologique.

### Groupe professionnel des juristes d'OPH

L'espace collaboratif dédié à ce groupe professionnel permet des échanges sur le forum et la publication d'analyses et autres documents destinés particulièrement à ce public.



Caen la mer Habitat © CLMH

## 7. L'activité communication

### 7.1. Les éditions parues en 2024

Concernant les publications périodiques fédérales, trois numéros d'*Atouts*, la revue d'initiatives digitale des OPH, ont été publiés en 2024 (janvier, mai et septembre),

Le magazine *Avec Vous*, destiné aux adhérents de la FOPH, a relayé les actualités fédérales à travers ses trois éditions d'avril, juillet et octobre 2024.

Enfin, quatre numéros de cette newsletter institutionnelle *éclairage* à destination des élus, parlementaires et partenaires sont parus au cours de l'année écoulée (février, avril, juillet et octobre).

En complément, les équipes des pôles Expertise comptable, économique et financière et les Ressources humaines ont respectivement publié les newsletters *Métier Focus DAF* (janvier) et *Focus RH* (novembre).

Enfin, de nouvelles études sont parues en 2024 :

- *Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur du parc social*, septembre 2024





- *Loi Climat et résilience & Stratégie nationale bas-carbone - Scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux*, septembre 2024
- *Logement social et « territoires détendus » : de la déprise à la reprise*



Ces éditions sont disponibles dans la documentation du site web de la FOPH.

### 7.2. Bilan positif de la première année du site web foph.fr

L'année 2024 a été la première année complète de mise en ligne du site fédéral [www.foph.fr](http://www.foph.fr), lancé à l'été 2023. L'analyse des tendances du trafic global au cours de la période indique une augmentation du volume de visites, avec près de 140 000 visiteurs uniques en 2024. Les visiteurs adhérents sont également de plus en plus nombreux à se connecter pour profiter des contenus qui leur sont spécifiquement réservés : replay de webinaires, programmes d'événements, actualités du secteur, espaces collaboratifs, etc.

Ces indicateurs en croissance rendent compte d'une stratégie de promotion qui s'appuie notamment sur le renforcement de la visibilité du site sur les différents canaux de trafic : newsletters métiers *Focus RH* et *Focus DAF*, newsletter fédérale hebdomadaire sur abonnement et lancée fin 2024, *Atouts*, les comptes FOPH sur les médias sociaux.

Les pages d'accueil de documentation et l'annuaire des adhérents sont les plus visitées du site. Parmi la dizaine d'espaces collaboratifs métiers réservés aux adhérents, les plus consultés sont ceux dédiés au juridique, au groupe professionnel des directions financières, suivi de l'espace consacré au dialogue social.

Les contenus les plus populaires concernent les ressources humaines, et notamment la convention collective nationale des OPCHS, les formations sur la nouvelle classification de la branche OPCHS et l'accord portant sur la revalorisation des minima de rémunération de branche.

### 7.3. Médias sociaux : une communauté en croissance sur LinkedIn et des abonnés X qui migrent vers d'autres plateformes de microblogging

Au cours de l'année 2024, les audiences du compte LinkedIn de la Fédération ont poursuivi leur progression. Ce média social affiche 13 184 abonnés au 31/12/2024, contre 11 182 au 31/12/2023, soit une croissance de 17,9 %. Cette progression témoigne de l'attractivité croissante des contenus publiés et de la capacité de la FOPH à attirer de nouveaux abonnés.

Sur LinkedIn, les publications suivantes ont enregistré le plus de vues :

#### Top 3 des posts LinkedIn 2024

Marcel Rogemont, président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, réagit aux propos du ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, publiés dans *Les Échos*, où il affirme vouloir mettre fin au « logement social à vie ».

Le président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, Marcel Rogemont, commente la nomination de Guillaume Kasbarian au poste de ministre délégué en charge du Logement.

Campagne médias : « Un engagement sans faille pour le logement social ». La FOPH a déployé une campagne médias dans la presse nationale et spécialisée, mettant en valeur les actions à impact positif conduites par ses adhérents sur trois thèmes :

- la lutte contre la précarité alimentaire ;
- les enjeux énergétiques en lien avec le pouvoir d'achat des locataires ;
- le défi climatique.

En 2024, un ralentissement de la croissance du nombre de followers sur le compte X a été observé (4 008 à la fin de 2024). Il s'explique notamment par la migration vers de nouvelles plateformes : une partie de son audience a pu en effet se tourner vers des plateformes émergentes telles que Bluesky, attirée par de nouvelles fonctionnalités et une expérience utilisateur différente. Les premiers indicateurs de 2025 confirment une tendance à la baisse du nombre d'abonnés.



### 7.4. Médias : un bilan 2024 marqué par les temps forts fédéraux : la Convention annuelle de la FOPH et le Congrès Hlm

On comptabilise 300 articles de presse écrite et médias en ligne obtenus avec une progression notable des retombées en presse généraliste nationale (+10 %), 20 rédactionnels diffusés en rebond aux actualités de la FOPH mais aussi du secteur, et 35 interviews/rencontres avec des journalistes organisées sur la période considérée.

Les séquences médiatiques les plus intenses de l'année restent, en 2024 encore, celles se rapportant aux événements et prises de parole lors du Congrès Hlm de Montpellier et de la Convention nationale de la Fédération à Angers. S'ajoute, sur la période considérée, la réaction de Marcel Rogemont à la nomination de Valérie Létard comme ministre du Logement.

Retombées médias, le top 3 des sujets FOPH les plus médiatisés en 2024 :

1. les événements fédéraux lors du Congrès Hlm de Montpellier, en septembre 2024 ;
2. Marcel Rogemont réagit à la nomination de Valérie Létard comme ministre du Logement, en septembre 2024 ;
3. la Convention annuelle de la FOPH à Angers de juin 2024.

On note une progression notable des retombées presse publiées par les médias de la presse quotidienne nationale (+10 %).



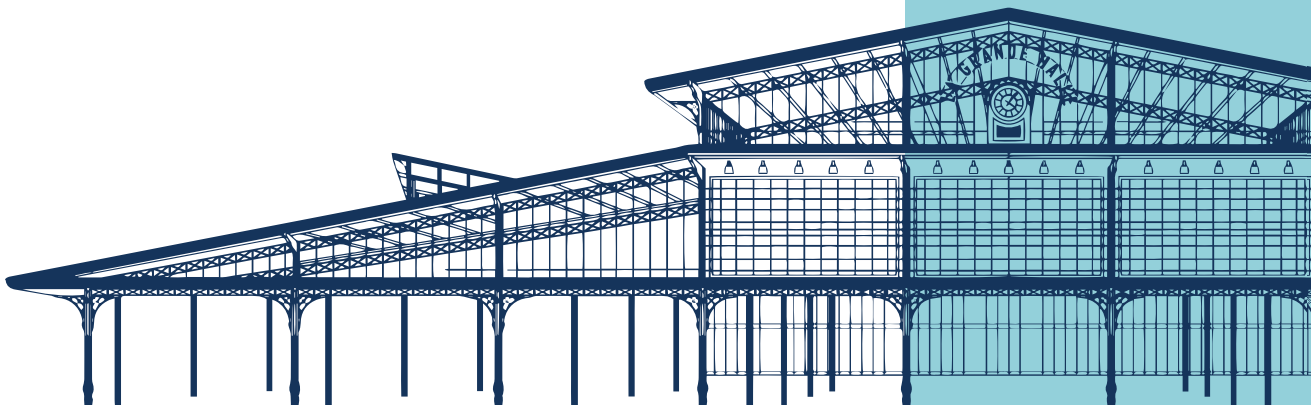
FOPH - © H.Thouroude



FOPH - © H.Thouroude



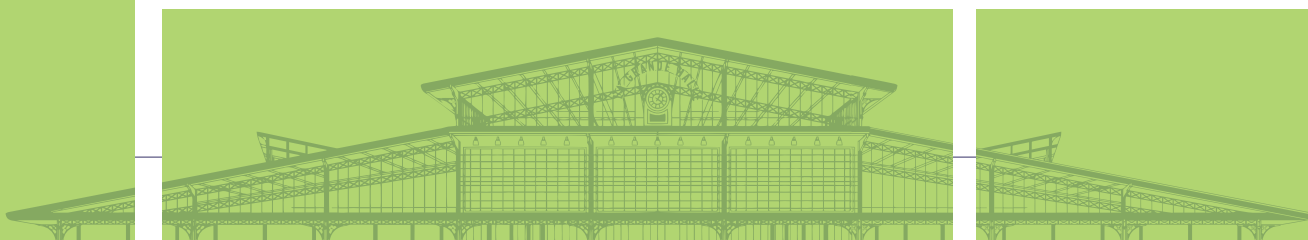
FOPH - © H.Thouroude



# 3 ANNEXES

---

1. Exécution du plan d'action fédéral
2. Organigramme de la Fédération





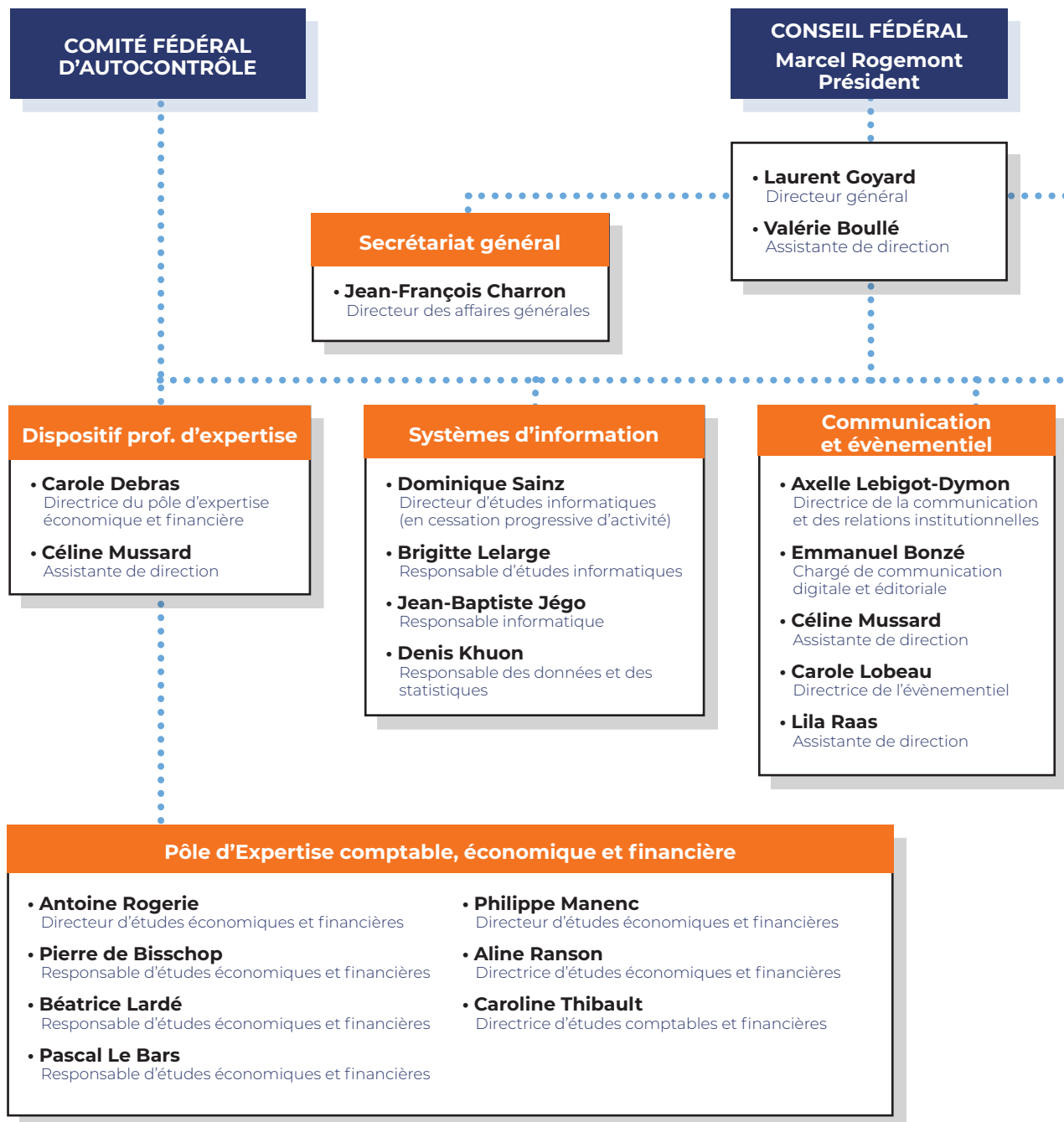
# 1. Exécution du plan d'action fédéral 2024

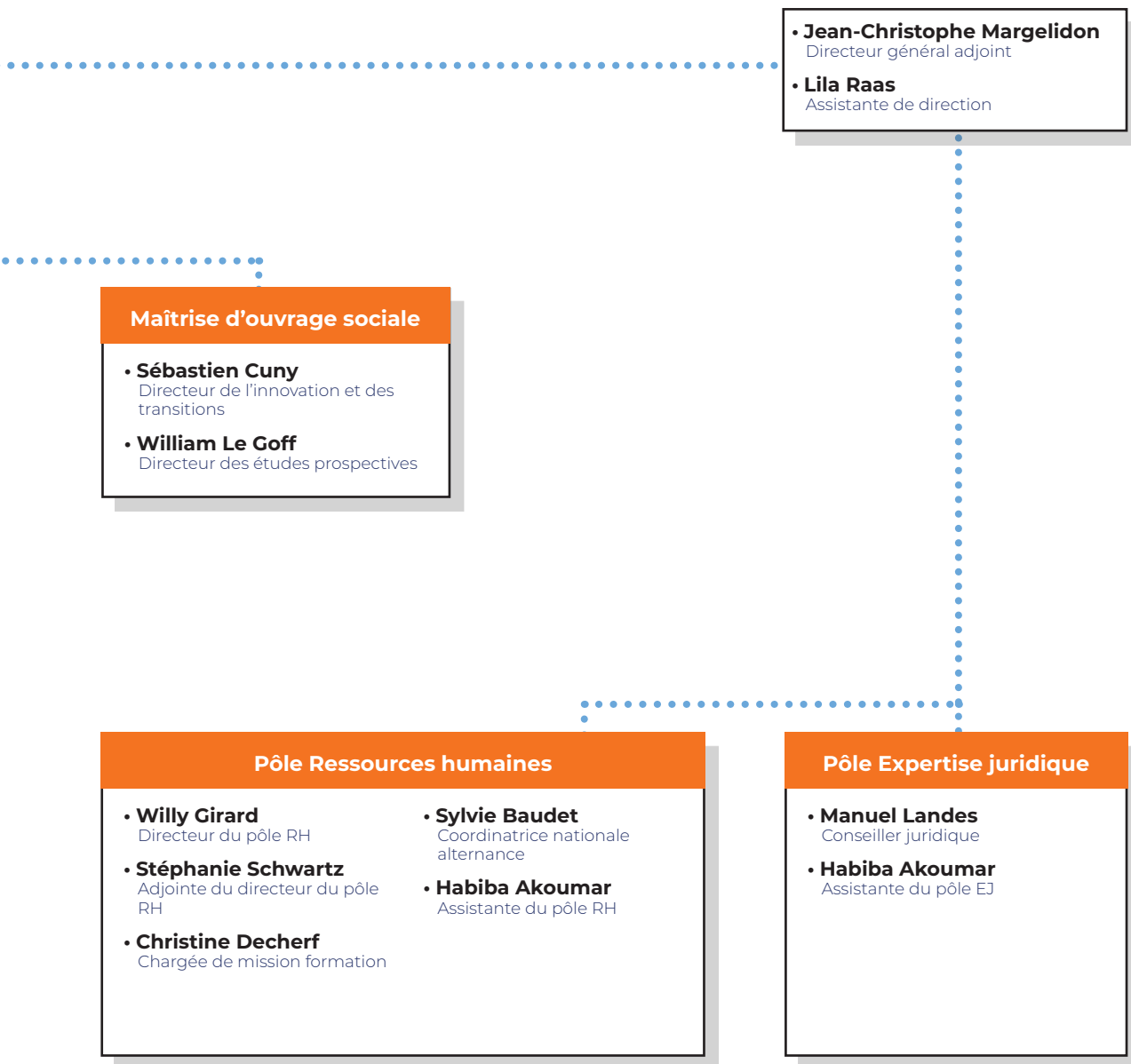
En milliers d'euros

NATURE DES ACTIONS	DÉPENSES TOTALES	FINANCEMENTS	
		Ressources fédérales	
		Recettes d'activité	Budget plan d'action
<b>ÉTUDES</b>	<b>568,9</b>		
- Études et consultations juridiques (experts et avocats)	293,4	7,2	286,2
- Étude sur les services aux habitants	95,2		95,2
- Étude sur le potentiel de décarbonation de la chaleur du parc des adhérents à la FOPH	69,7	34,9	34,8
- Étude sur le durcissement du Supplément de loyer de solidarité (SLS)	64,6		64,6
- Étude sur les territoires détendus	36,0		36,0
- Programme de recherche sur le foncier (convention triennale avec l'USH)	10,0		10,0
<b>ASSISTANCE - CONSEIL</b>	<b>126,7</b>		
- Contrats d'assistance pour la production des statistiques RH (rapport de branche et DIS dématérialisé)	43,6		43,6
- Missions de liquidation d'offices	21,0	62,0	-41,0
- Accompagnement pour évaluer les moyens nécessaires aux OPH pour respecter la loi Climat & Résilience	19,1		19,1
- Partenariat avec l'association Delphis sur la Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	16,0		16,0
- Contrat d'assistance pour l'autocontrôle des sociétés de coordination	15,0		15,0
- Missions sur l'éradication des passoires thermiques	12,0		12,0
<b>SÉMINAIRES ET GROUPES DE TRAVAIL</b>	<b>126,0</b>		
- Journée professionnelle et webinaires sur les aspects ressources humaines	50,8	26,3	24,5
- Journée nationale sur les sociétés de coordination	23,8	4,2	19,6
- Journée professionnelle sur les aspects financiers	21,3	16,4	4,9
- Rencontres avec les OPH	19,7	3,1	16,6
- Journée professionnelle Juridique	8,4		8,4
- Commissions/groupes de travail fédéral	2,0		2,0
- Webinaires d'information et de formation des administrateurs d'OPH		8,6	-8,6
<b>AUTRES INITIATIVES FÉDÉRALES</b>	<b>687,0</b>		
- Lancement du centre de formation « La Fhabrique »	345,5		345,5
- Cotisation à l'association Visial Développement	222,1		222,1
- Congrès HIm	57,4	9,0	48,4
- Participation à l'accompagnement au changement	30,0		30,0
- Participation à des instances de coopération internationale	16,0		16
- Hébergement et maintenance du mooc pour la formation digitale des administrateurs d'OPH	9,8		9,8
- Reliquat à l'accompagnement à la définition d'un plan stratégique et des missions de la FOPH	6,2		6,2
<b>COMMUNICATION</b>	<b>425,8</b>		
- Campagne médias	198,1		198,1
- Publications pour les organismes (guides pratiques, fascicules divers)	83,0		83,0
- Relations presse	39,0		39,0
- Site Internet de la Fédération	32,0		32,0
- Autres réalisations (dont Avec Vous et éclairage)	73,7		73,7
<b>TOTAL</b>	<b>1 934,4</b>	<b>171,7</b>	<b>1 762,7</b>



## 2. Organigramme de la Fédération des OPH au 01/01/2025











Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat  
14 rue Lord Byron • 75008 Paris

**[www.foph.fr](http://www.foph.fr)**



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Mai 2025

Conception/exécution : **ComIPACT** - © Gavrinis