

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°644 en date du 5 Juin 2023

Pensée du moment : « *Il ne s'agit pas seulement d'être solidaires mais d'être fraternels. La cordée est signe d'une solidarité : accepter de marcher sans abandonner le plus fragile. La fraternité va plus loin encore : elle conduit à partir avec celui qui n'imaginait pas pouvoir être invité* ». **Bernard DEVERT** Président d'HABITAT ET HUMANISME.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Organisation de **l'Assemblée Générale Ordinaire le 26 juin de 17 heures à 19 heures en visioconférence**.

Outre les rapports d'activités et financiers, intervention de François ROCHON auteur du livre **LOGEMENT : CRITIQUE D'UNE POLITIQUE IMPOSSIBLE**.

Nécessité d'avoir le quorum c'est-à-dire être au minimum 89 DG présents ou représentés. L'invitation a été transmise le 1^{er} juin à tous les adhérents. Merci à chacun de prendre contact avec le Président de son Association régionale en cas d'impossibilité d'y assister (pouvoir).

Merci de **RETENIR LA DATE des 9/10 Novembre 2023 pour le prochain Congrès de la Fédération qui se tiendra à TOURS** – Palais des Congrès.

Thème : **Devant l'urgence climatique, quels arbitrages pour les DG d'OPH – « Le DG équilibré du changement »**.

Le Groupe de travail avec l'animation du Cabinet CELLANCE procède à la rédaction du RAPPORT INTRODUCTIF et la participation d'intervenants extérieurs. Une enquête va être transmise prochainement aux adhérents afin de cerner : - la maturité interne des enjeux climatiques – la stratégie climat et sa mise en action – la maturité climatique des parties prenantes externes.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-417 du 31 mai 2023 relatif aux **modalités techniques de résiliation des contrats par voie électronique**.

Ce texte assure au consommateur et au non-professionnel la possibilité de notifier au

professionnel **la résiliation d'un contrat en quelques validations ou « clics »** en lui garantissant un accès rapide, facile, direct et permanent à la fonctionnalité prévue par la loi. Modalités particulières pour un contrat de communications électroniques.

Décret n°2023-431 du 2 juin 2023 relatif au **financement en prêt locatif aidé intégration des logements-foyers dénommés habitat inclusif**.

Ouverture de la possibilité de financement de ces foyers **après agrément**.

Directive n°2023-970 du 10 mai 2023 du Parlement Européen et du Conseil visant à renforcer **l'application du principe de l'égalité des rémunérations entre les femmes et les hommes** pour un même travail ou un travail de même valeur par la transparence des rémunérations et les mécanismes d'application.

Application au 6 juin pour les employeurs des secteurs public et privé avec des exigences minimales.

Arrêté du 17 mai 2023 (JO 28.5.) fixant le **coefficient de proportionnalité pour la contribution tarifaire sur les prestations de transport et de distribution de gaz naturel**.

Quote-part relative à l'utilisation des réseaux de transport de gaz naturel pour les consommateurs finals raccordés à un réseau de distribution.

QPC n°2023-1050 du 26 mai 2023. En cas de **délivrance d'un congé à un locataire âgé et disposant de faibles ressources, obligation de proposition d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans des limites géographiques**.

Avis du 26 mai 2023 (JO 28.5.) concernant le **taux d'usure**.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Relèvement du taux pour les crédits immobiliers et les prêts pour travaux à **4,68 %**.

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Alors que de nombreuses voix s'élèvent pour alerter sur la situation du logement – voir déclaration Présidente USH le 31 mai ou Président FOPH lors de la Convention ci-dessous :

Le **CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION (C.N.R.) LOGEMENT** doit **restituer ses propositions le 5 juin** en présence de la Première Ministre et du Ministre du logement.

Le Ministre du logement a déjà indiqué que ce C.N.R. est « *tout sauf une fin en soi* ».

La **CONVENTION de la FOPH** s'est tenue à Nancy le 1er et 2 juin sur le thème de : « **Les opérateurs publics HLM, créateurs de solutions et boucliers en temps de crises** ».

Quelques chiffres (valeur 2022)

184 OPH avec 2,3 millions de logements et 9 SEM.

187.000 mises en location

18.000 mises en chantier

24.000 agréments

244.000 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration

Taux de rotation en baisse 8% (au lieu de 9,3 en 2018)

3400 ventes à des personnes physiques - chiffre égal à 2021

Environ 10 % de logements classés F et G

Prévisionnel (jusqu'en 2029)

Les besoins en fonds propres restent supérieurs aux ressources dégagées par l'activité

Le potentiel financier diminue (- 60 %)

Thèmes des tables rondes

Les OPH incubateurs de solutions :

-vecteurs du développement social et sociétal

-acteurs de la transition écologique

-les marchés financiers avenir du logement social

Résolution finale

1-Bâtir la confiance.

2-Bâtir un pacte pour l'investissement (taux du livret A à 3 % et TVA à 5,5 %, pas d'adaptation des loyers aux revenus, suppression de la RLS).

3-Les Autorités Organisatrices de l'Habitat (A.O.H.) devraient bénéficier d'un financement dédié via une partie de la P.E.E.C.

4-Pas de remise en cause du bail à durée indéterminée.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

L'Assemblée nationale a adopté le 31 mai une proposition de loi prévoyant la **prolongation du dispositif de plafonnement de la hausse des loyers à 3,5 % de l'évolution de l'IRL.**

Cette mesure a été décidée dans la loi 2022-1158 relative à la protection du pouvoir d'achat.

Ce plafonnement qui devait s'achever le 1^{er} juillet 2023 serait prolongé jusqu'au 31 mars 2024.

Les négociations entre ACTION LOGEMENT et le Gouvernement autour de la **convention quinquennale 2023/2027**, et donc de **l'affectation des produits de la participation des employeurs à l'effort de construction (P.E.E.C)**, seraient sur le point d'aboutir.

5 - LU POUR VOUS

Le gigantisme urbain est-il viable ? En 2020 1.934 métropoles dans le monde (+ 10 millions d'habitants). En 2035 il y aura 430 mégalo-poles supplémentaires soit 2.363. En 2035 : **DEHLI 43 millions - TOKYO 36 – SHANGHAI 34 – DACCA 31 – LE CAIRE 29** (Julien DAMON – Etudes 2023/6).

LOGEMENT D'ABORD – en attendant l'acte 2 c'est-à-dire le deuxième plan quinquennal, échanges autour de ce qui constitue un **changement de paradigme** (Localtis 31.5.).

6- BREVES

Fin des tarifs réglementés du gaz naturel et de l'électricité au 1^{er} juillet 2023.