

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°630 en date du 27 Février 2023

Pensée du moment : « *Même si je m'agrippe à mes possessions, je n'aurai d'autre choix que de partir en abandonnant tout. Je cultiverai donc la générosité, et j'accomplirai ce qu'il y a de mieux pour cette vie et les suivantes !* » **M. RIMPOCHE** cité par **Matthieu RICARD**.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Tous les adhérents de la Fédération ont dû recevoir le 11 février le **QUESTIONNAIRE** lancé dans le cadre de la **REFLEXION SUR LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION DES DG D'OPH**.

En effet, 2023 constitue une année charnière pour notre Fédération des DG d'OPH et nos associations régionales associées. A ce titre, **nous initions une réflexion sur notre avenir et notre raison d'être**.

Le 1^{er} temps de cette démarche est un état des lieux qui doit nous permettre de mettre notamment au débat les sujets portés et offres proposées de la FNDOPH, le rôle de la FNDOPH et des AR, et articulations avec les autres instances, et le modèle économique et administratif de la FNDOPH. Pour enrichir cet état des lieux, merci de bien vouloir retourner ce document au plus tard pour le 3 mars.

A ce jour 77 réponses.

Si difficulté vous pouvez nous contacter : findoph@habitat76.fr – 06 50 42 19 71.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-125 du 21 Février 2023 (complété par un arrêté du même jour) modifiant les règles relatives au **budget du Fonds national des aides à la pierre (F.N.A..P)**.

Modification des règles de fonctionnement du Conseil d'administration et nouvelles règles pour le **montant des opérations et actions prévues et n'ayant pas encore donné lieu à paiements l'année précédente**.

Décret n°2023-126 du 22 Février 2023 relatif à **l'Agence nationale de l'habitat**.

Actualisation et **simplification de la gouvernance et modification des conditions d'attribution des aides**.

Arrêté du 31 Janvier 2023 (JO 7.2.) **fixant les libellés, l'ordre et le regroupement des informations figurant sur le bulletin de salaire**. Application au **1.7.2023** qui comprendra le **montant net social** (ensemble des sommes brutes correspondant aux rémunérations versées par les employeurs diminuées des cotisations et contributions sociales qui leur sont applicable) Ceci permettra de **simplifier les démarches des allocataires**.

Avis de la DGALN du 16.2.2023 NOR : TREL2301494V (non encore parue au JO) modifiant l'avis du 4.11.2015 des **instructions comptables applicables aux Organismes d'HLM**.

Est complétée par 3 annexes : commentaires de comptes II – schémas d'écritures comptables III et notes de doctrine V.

Communiqué de la DGALN du 23.2.2023 – **Connaissez-vous le contrat de mixité sociale ?**

Son but est **d'impulser des dynamiques vertueuses de production de logements sociaux dans les Communes déficitaires**.

Voir <https://lnkd.in/e-fWrAHh> ou <https://lnkd.in/eNrT7eAr>

Analyse de la FOPH du 21.2.2023 sur la **représentation du personnel au Conseil d'administration et la question du conflit d'intérêt**.

Fait suite au Décret n°2022-706 du 26 Avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le CCH.

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

L'USH a rendu publique le 15 février ses contributions aux groupes de travail mis en place dans le cadre du « **CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION – LOGEMENT** ».

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Ces propositions sont autour des 3 thèmes retenus :

-FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DE TOUS

Amplifier les moyens consacrés au Logement d'Abord – pris en compte des enjeux de santé – protéger les ménages aux revenus modestes avec l'envolée des prix – redonner à l'APL son caractère solvabilisateur – accélérer la transition énergétique du parc – simplifier les attributions

-RECONCILIER LES FRANÇAIS AVEC L'ACTE DE CONSTRUIRE

Meilleur accès au foncier – communiquer plus et mieux – encourager les parcours résidentiels – soutenir les Maires bâtisseurs – intensifier l'offre de logement autour des pôles de transport en commun – simplification et pause des normes et suivre les couts

-FAIRE DU LOGEMENT L'AVANT-GARDE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Pas d'économie de la décroissance du logement – renforcement de la sobriété et de la performance du bâtiment – investir sur les bonnes innovations – développer le modèle soutenable de la demande pilotable en énergie.

Lors d'une réunion le 22 février le Ministre du logement dans le cadre du plan de **SOBRIETE ENERGETIQUE** à signaler la parution prochaine de 2 Décrets :

-l'un qui étend à tous les bâtiments l'obligation d'installer un **programmateur de chaudière d'ici au 1.1.2025**

-l'autre qui oblige à **calorifuger les réseaux de distribution** de chaud servant au chauffage ou à l'eau chaude sanitaire ou de froid dans le même temps.

L'ANCOLS a publié le 21 février une étude sous le titre : **Dématérialisation de l'enregistrement de la demande de logement social : quelle différence d'aboutissement par rapport aux demandes en guichets physiques ?**

Partant du fait que le nombre de demandes enregistrées en ligne est passé de 9 % en 2015 à 44 % en 2020, que celles-ci se font essentiellement auprès des bailleurs sociaux (71 %) l'Agence a étudié les risques de la

dématérialisation (deshumanisation de l'administration – exclusion des ménages sans accès notamment).

L'étude portant sur la quantification de la différence d'aboutissement des demandes auprès d'un guichet de celle du portail grand public « la présente étude confirme l'hypothèse formulée dans l'étude sur l'arbitrage des ménages demandeurs, **d'une différence de volatilité de la demande s'expliquant davantage par les caractéristiques des populations concernées que par une différence d'effets produits par les modalités d'enregistrement de ladite demande.** Ainsi, à caractéristiques équivalentes, les demandes créées par voie dématérialisée ont une probabilité d'être radiées pour non-renouvellement supérieure de seulement 3 % à celle des demandes enregistrées en guichet, soit un niveau quasi équivalent. »

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) est calculée à partir des « **valeurs locatives cadastrales** ». Lors de l'examen du projet de BUDGET 2023, **le Gouvernement a renvoyé la révision de ces valeurs locatives à 2028.** Rappelons que celles-ci ont été révisées en dernier lieu en 1970 ce qui génèrent des injustices entre contribuables.

Deux propositions de loi viennent d'être déposées au Parlement le 21 février autour du **statut des COPROPRIETES**. Il s'agit :

- d'une proposition que les copropriétaires en **défaut de paiements** n'aient plus la possibilité de vote en assemblée générale

- de prévoir une modification de la loi permettant l'adoption à la majorité simple (au lieu de l'unanimité) **de modifier le mode de chauffage (passage du collectif à l'individuel).**

5 - LU POUR VOUS

Publication par la FOPH le 21 février d'une note – **DECENTRALISER LA PEEC POUR FINANCER L'ACTION LOCALE DES AUTORITES ORGANISATRICES DE L'HABITAT** – propositions pour une **meilleure distribution du 1 % à l'effort de construction sur l'ensemble du territoire.**

Publication sous l'égide du Ministère de la Transition Ecologique et Cohésion du Territoire le 17 février d'une étude « **Exode urbain : un mythe, des réalités** » Dans ce document de 52 pages retenir que dans le monde d'avant et le monde **d'après il n'y a pas de bouleversement géographique – les Métropoles conservent leur rôle structurant.**