

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°635 en date du 3 Avril 2023

Pensée du moment : « *Il y a beaucoup moins d'évènements dans une vie qu'on ne le dit. Un évènement c'est quand la vie rentre dans notre vie comme un fleuve soudainement en crue, pénétrant dans un village pour y soulever les plus imposantes bâtisses comme brins de paille. Un évènement dans la vie c'est une maison avec trois portes séparées – mourir, aimer, naître. On ne peut y entrer qu'en franchissant les trois portes simultanément, dans le même temps. C'est impossible et cela arrive.* » **L'épuisement de Christian BOBIN** – 88 pages.

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le **COMITE DIRECTEUR** s'est réuni en séminaire à Maçon les 23/24 Mars avec la participation d'une vingtaine de membres et sous la Présidence de Christophe BOUSCAUD.

Les principaux sujets traités ont été :

**Le thème retenu pour le Congrès de Tours 9/10 Novembre 2023** avec l'animation du Cabinet CELLANCE (encore un peu de patience le titre est en cours d'élaboration avec vote du COMITE DIRECTEUR).

Le retour de **l'enquête sur la REFLEXION SUR LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION DES DG D'OPH** et de ses AR. Poursuite du travail avec le Cabinet APPARO selon le retroplanning approuvé.

La présentation d'une **proposition d'assurance de PROTECTION JURIDIQUE DES DG** par le Cabinet Habitat et Territoires Assurances.\*

Celle-ci est en cours d'achèvement avec des demandes de précisions.

La revalorisation de la **REMUNERATION de BASE des DG** à la suite de l'arrêté du 21.11.2022.

Pas de rétroactivité.

L'organisation des **ELECTIONS pour le renouvellement des membres du COMITE DIRECTEUR** en milieu d'année.

A noter qu'en fonction de la date tardive du Congrès 2023, **l'assemblée générale ordinaire statutaire aura lieu par visioconférence le LUNDI 26 JUIN A 17 Heures.**

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-221 du 30 mars 2023 tendant à renforcer **l'équilibre dans les relations**

**commerciales entre fournisseurs et distributeurs.**

Concerne le **rééquilibrage des négociations commerciales** entre fournisseurs agroalimentaire et grande distribution.

Loi n°2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le **tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.**

**Expérimentation pendant 5 ans du tiers-financement .**

Décret n°2023-220 du 28 mars 2023 relatif à **l'attribution de logements sociaux aux sapeurs-pompiers volontaires.**

Permet d'inscrire dans la **convention intercommunale d'attribution (C.I.A.) un objectif d'attribution de logements sociaux aux pompiers volontaires** (E.P.C.I. avec programme local de l'habitat – ayant la compétence en matière d'habitat ou E.P.T. de la métropole du Grand Paris).

Décret n° 2023-230 du 29 mars 2023 fixant la valeur du seuil mentionné au 2° du IV de l'article R. 302-14 du C.C.H pour la période 2023/2035.

**Fixation du seuil de ratio de tension sur la demande de logement social** en deçà duquel les communes membres de ces territoires **peuvent être exemptés du dispositif prévu initialement par la loi S.R.U. (25 % de logements sociaux).**

Décret n°2023-231 du 30 mars 2023 relatif au **report des dates limites de demande de chèque énergie** pour les ménages chauffés au fioul domestique ou au bois.

**Prolongation du 31.3. au 30.4.2023.**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Arrêté du 1<sup>er</sup> février 2023 (JO 29.3.) modifiant les arrêtés pris en application des articles R.172 -6, R.172-12 et R.173-2 du C.C.H.

**Organisation du processus d'instruction des demandes d'autorisation de solutions techniques dérogatoires (réglementation thermique des bâtiments neufs RT 2012 – réglementation environnementale RE 2020, réglementation thermique des bâtiments existants RT Existant « globale »).**

Décision du Conseil Constitutionnel n°2023-1038 Q.P.C. du 24 mars 2023 sur conformité de la Constitution avec la **procédure d'expulsion introduite par la loi A.S.A.P. 2020-1525 dans le cadre du dispositif D.A.L.O.**

Conformité décidée mais avec **autorisation donnée au préfet en cas de motif impérieux d'intérêt général.**

### 3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

#### LES REGROUPEMENTS D'OPH

Un panorama des OPH et des regroupements vient d'être mis à jour au 1<sup>er</sup> mars par la FOPH en collaboration avec HTC\*

Synthèse de ce document de 74 pages :

**176 OPH gérant 2.198.000 logements.**

18 FUSIONS (dont 2 en cours de réalisation) avec le statut OPH

**55 Sociétés de coordination SAC** (avec au moins 1 OPH) dont 7 en cours d'agrément, avec 113 OPH (1.002.500 logements).

**52 OPH (1.016.400) qui n'ont pas fusionné ni rejoint une SAC.**

#### LES SAC

En lien avec le point ci-dessus des regroupements, une journée a été organisée par la FOPH le 30 mars sur la mise en œuvre opérationnelle des sociétés de coordination.

Quelles stratégies de groupe ? les dynamiques en place – les moyens employés et les contraintes rencontrées.

Tout comme un rapport de l'ANCOLS publié le 27 mars – intitulé **RAPPORT THEMATIQUE DE CONTROLE sur les Regroupements des Organismes de logement social**. Ce document de 282 pages \* comprend 4 parties

-le cadre législatif et réglementaire  
-un état des lieux au 31.12.2021 et la dynamique du regroupement

-une analyse globale des différents niveaux d'intégration des groupes

-un focus sur le fonctionnement d'une sélection de groupes verticaux et horizontaux

avec une liste des SAC ( 49 au 31.12.2021) et en conclusion :

« *L'Ancols a constaté la difficulté à mesurer précisément les effets de la concurrence sur certains territoires que ce soit par les prix et notamment sur le foncier ou encore sur la qualité des constructions, notamment sur les territoires en déprise. La poursuite du processus de concentration pourrait utilement s'appuyer sur un travail conjoint avec l'Autorité de la concurrence, sous réserve de son accord et du respect de son statut d'autorité administrative indépendante, afin d'établir un cadre ad hoc de régulation de la concurrence dans le secteur du logement social, au bénéfice des ménages et de l'efficacité de l'utilisation de la ressource publique.* »

### 4 – C'EST DANS L'AIR

Au vu des **prestations sociales non réclamées à la CAF**, le Gouvernement s'apprête à mettre en place un **dispositif de demande simplifié pour le RSA, la prime d'activité et l'APL.**

Dans les faits, il s'agira d'un modèle de déclaration préremplie, similaire à celui instauré en 2020 pour l'impôt sur le revenu (prélèvement à la source), que la CAF adressera directement au bénéficiaire.

Application en 2024.

### 5 - LU POUR VOUS

3 chiffres émanant d'une publication du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires :

**461.200 logements autorisés (mars 2022 à février 2023) soit – 5 %**

376.200 logements mis en chantier – 6,3 %

176.300 logements individuels autorisés - 28 %

**Le nombre de ménages ayant subis des coupures d'électricité a baissé** : 157.000 en 2022 au lieu de 254.000 en 2021 (Médiateur national de l'énergie).

\*Documents pouvant être remis – mail à [findoph@habitat76.fr](mailto:findoph@habitat76.fr)