

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°658 en date du 2 Octobre 2023

Pensée du moment : « *L'objectif de l'inclusion est d'assurer l'égalité des chances et des droits, la citoyenneté et la participation des personnes handicapées, pour reprendre l'intitulé de la loi de 2005. Cette dernière, dans son énoncé même, est une très grande loi de la République française. Elle dit l'essentiel de ce qui fonde le projet commun d'une société démocratique et solidaire. Ce sont là des personnes, des femmes et des hommes, qui ont plus de difficultés que les autres citoyens pour accéder de manière autonome à tout ce que l'existence peut offrir. Créer un système qui permette de pallier les obstacles auxquels certains citoyens se heurtent plus que d'autres, ceux d'une particulière fragilité, n'est-ce pas la plus ardente des obligations de toute société, ce qui la crée, la lie et la justifie ?* » – **Et le bien dans tout ça ? Axel KAHN.**

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le COMITE DIRECTEUR s'est réuni le 25 septembre à Paris sous la Présidence de Christophe BOUSCAUD. Les deux points principaux à l'ordre du jour étaient le **RENOUVELLEMENT** du **BUREAU** et l'avancement pour la **préparation du CONGRES annuel à TOURS** les 9/10 Novembre prochains.

Pour le **RENOUVELLEMENT DU BUREAU**, les élections ont donné les résultats suivants, ont été élus à l'unanimité :

Président : Jean Luc TRIOLLET.

1^{ère} Vice-Présidente : Marie Laure VUITTENEZ.

2^{ème} Vice-Président : Georges BELLOUR.

Secrétaire général : Marc PATAY.

Secrétaire adjointe : Séverine GENNERET.

Trésorier : Martial AUBRY.

Trésorier adjoint : Lionel MAHUET.

ainsi que les 3 Présidents d'association régionale : Jean Luc BONABEAU – Jean Pierre LAFONT CASSIAT – Jean Denis MEGE.

Puis la liste des délégués qui seront présentés par la FNDOPH pour participer au Conseil Fédéral de la Fédération des Offices est la suivante :

Titulaires : **Les 7 membres du Bureau susvisés** puisque notre représentation est de 7 membres dans cette Instance qui en totalise 63.

Remplaçants : Eric GIMER – Jean Sébastien PAULUS - Jean Pierre LAFONT CASSIAT – Marianne PICARD – Bruno FONTALIRAND – Philippe ASPAR – Jean François HELIE.

S'agissant du **CONGRES DE TOURS des 9/10 Novembre**, le programme rappelé dans nos précédentes éditions est sans changement.

Le RAPPORT INTRODUCTIF « Devant l'urgence climatique, quels arbitrages pour les DG d'OPH – Le DG équilibriste du changement » a été approuvé et sera transmis aux adhérents prochainement.

Il est toujours possible de s'inscrire pour ce Congrès, alors que nous avons déjà enregistré 125 inscriptions : www.56congresdgoph-tours.fr

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-894 du 22 septembre 2023 portant adaptation du **régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables**.

Pérennisation d'un dispositif pour faire face aux besoins d'hébergement d'urgence et **pour une durée maximale de deux ans**.

Arrêté du 21 septembre 2023 (JO 24.9.) modifiant l'arrêté du 27 février 2018 **relatif à la réduction de loyer de solidarité (R.L.S.)**.

Montant revu à la hausse pour la période du 1.10. au 31.12. 2023 afin que l'économie d'APL pour l'Etat soit la plus proche possible de la cible prévue dans la loi de FINANCES 2023 à savoir 1,3 Md€ (exemple 54,51 € en zone 1 pour un bénéficiaire isolé contre 52,16 € précédemment)

Avis relatif à **l'indice des loyers des activités tertiaires** du 2^{ème} trimestre 2023 (JO 27.9.) **+ 6,51 %** sur une année.

Avis relatif à **l'indice des loyers commerciaux** du 2^{ème} trimestre 2023 (JO 27.9.) **+ 6,60 %** sur une année.

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

Deux étapes importantes cette semaine avec :

-le 25 un point par le Président de la République lors du **Conseil de planification écologique**. L'objectif est de « *bâtir une écologie à la française* » en réduisant les émissions nettes de gaz à effet de serre de 55% entre 1990 et 2030. **Une loi sur la production d'énergie** qui permettra notamment « *de donner un ordre de grandeur acceptable* » sur le prix du mégawattheure d'électricité (ceci est à

mettre en lien avec le rapport de la Commission de Régulation de l'énergie qui doit déterminer » *le prix accessible de l'électricité nucléaire pour l'ensemble des consommateurs français en sécurisant la couverture des coûts de l'outil nucléaire* ».

-le 27 présentation en Conseil des ministres du **projet de loi de FINANCES 2024**. A noter des divergences sur l'interdiction de location des passoires thermiques dès 2025.

La Présidente de l'USH dans un communiqué du 27 septembre indique : « **ce projet de loi de finances est déconnecté du problème posé aujourd'hui par la crise du logement**. Il est, par la disparition des aides directes à la rénovation, en incohérence avec la planification écologique annoncée par le Président de la République. Ce manque d'ambition ce sont les locataires Hlm et les ménages aux revenus modestes qui attendent un logement qui en seront les premières victimes. En arriver là après des mois de discussion est profondément décevant. J'espère que le Congrès Hlm des 3, 4 et 5 octobre permettra aux représentants du Gouvernement de présenter des évolutions fortes pour renouer avec un budget qui fasse du logement une grande cause nationale. »

En fonction des textes, **les APL devraient être revalorisées de + 3,50 % à partir du 1^{er} octobre 2023**.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Dans sa publication 2023 : **PERSPECTIVES -L'étude sur le logement social, la Banque des Territoires** (60 pages) présente 3 parties : Le patrimoine des bailleurs sociaux en 2021 – une analyse financière rétrospective (2016/2021) – une analyse prévisionnelle.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Dans la synthèse il est noté : « *A politiques publiques constantes, il ne sera pas soutenable pour le secteur HLM de mener des politiques d'investissement permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc... ce qui pourrait amener à ajuster l'investissement en construction neuve à la baisse afin de maintenir leurs équilibres financiers à un niveau soutenable... Les organismes devront faire des arbitrages entre construction neuve et réhabilitation.* »

Publication le 25.9. du rapport du **COMPTE DU LOGEMENT 2022** – établi par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (76 pages).

Après une présentation du contexte macroéconomique 2022, 5 parties thématiques (parc - dépenses courantes – activité immobilière – aides au logement – prélèvements liés au logement).

Si les masses globales figurent à la page 11, pour les 3 aides au logement : ALF-APL-ALS = 15,4 milliards € en recul de -1,7 % après – 5,7 % et -14,9 % depuis 2016 (Les commentaires à partir de la page 47 sont évocateurs).

A l'approche du Comité interministériel des villes du 9 octobre, des élus interpellent le Gouvernement en souhaitant que **les quartiers prioritaires de la ville soient traités à égalité avec les autres territoires.**

A la suite du **PACTE DES SOLIDARITES** présenté par Madame la Première Ministre le 18 septembre, **dix dispositifs d'accompagnement sociojuridique des ménages en situation d'impayés** (sur le modèle mis en place en 2000 par la Fondation Abbé Pierre) vont être

expérimentés par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (D.I.H.A.L.).

30.000 ménages seront accompagnés depuis le commandement de payer jusqu'à l'assignation en justice, puis au-delà pour les aider à trouver un relogement le cas échéant.

5 - LU POUR VOUS

Benoist APPARU **prédit une crise profonde, durable et à multi conséquences** – « *On a voulu faire jouer au C.N.R. un rôle qui n'était pas le sien, à savoir la gestion de crise, alors qu'il devait inventer des politiques publiques à 20 ou 30 ans* » (Localtis 20.9.).

Frédéric PAUL : le Mouvement HLM doit proposer et agir : **Proposer des évolutions qui touchent son organisation propre, en particulier dans le champ du financement** (HCL – 685 – 16 au 22 septembre).

6- BREVES

Dépôt le 13.9. d'une proposition de loi portant **renforcement du contrôle de la décence des logements** (contrôle technique tous les 10 ans).

Le Congrès de l'U.S.H. se tiendra à Nantes du 2 au 5 Octobre sur le thème : **Tous nos énergies pour le logement.** La Présidente estime que le Ministre du logement devra démontrer « **s'il acte l'attrition du logement social** » ou s'il « **lui donne une nouvelle ambition** ».

A signaler par communiqué du 21 septembre les acteurs du logement (dont l'U.S.H.) poursuivent leur démarche pour défendre la politique du logement en créant **l'Alliance pour le logement.**