

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°659 en date du 9 Octobre 2023

Pensée du moment : « *Mais rien ne flatte autant l'âme qu'une amitié fidèle et tendre. Quel bienfait que de rencontrer des cœurs à qui l'on puisse sans danger confier n'importe quels secrets, des consciences que nous redoutions moins que la nôtre, des compagnons dont la parole adoucisse nos soucis, dont les avis guident nos décisions, dont la gaieté dissipe notre tristesse, dont la vue soit une joie pour nous ! Naturellement nous les choisissons aussi exempts de passions qu'il sera possible, car le vice est contagieux : dès qu'on l'approche il se gagne, et son attouchement est funeste* ». *De la tranquillité de l'âme – choisir ses amis SENEQUE.*

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le Bureau de la Fédération se réunira en visioconférence le 9 octobre sous la Présidence de Jean Luc TRIOLLET avec comme sujets principaux **le fonctionnement de la Fédération avec le renouvellement du BUREAU**. Les attentes de chacun, l'échéancier 2024, la préparation de l'AGO 2024, le Congrès 2025, la réflexion sur l'avenir de la Fédération et des Associations Régionales avec le Cabinet APPARO et l'avancement pour la souscription de l'assurance de protection juridique des DG.

Pour le **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

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-901 du 28 septembre 2023 portant **relèvement du plafond du compte sur livret d'épargne populaire**. **Possibilité maximum passe de 7 700 € à 10 000 €** au 1.10.2023 (taux de 6 %) avec plafond de ressources.

Décret n°2023-906 du 28 septembre 2023 portant diverses dispositions relatives à la **fusion des filières à responsabilité élargie des producteurs d'emballages ménagers, d'imprimés papier et de papiers à usage graphique**.

Définit le niveau de prise en charge des coûts supportés par le service public.

Décret n°2023-913 du 3 octobre 2023 relatif aux **marchés globaux de performance énergétique** à paiement différé.

Vise à ouvrir le tiers-financement pour l'Etat, les Collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

Arrêté du 15 septembre 2023 (JO 30.9.) modifiant et créant des **fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie** dans le cadre des Certificats d'Economies d'Energie.

Modification de plusieurs fiches au 1.1.2024 pour des opérations engagées à partir du 1.10.2023.

Et arrêtés du 29 septembre et du 4 octobre 2023 (JO 6.10.) **modifiant des fiches et créant des programmes** dans le cadre du **dispositif des certificats d'économies d'énergie** (notamment **exclusion des chaudières individuelles** à haute performance énergétique à partir du 1.1.2024 de ce dispositif)

Arrêté du 22 septembre 2023 (JO 29.9.) modifiant le CERFA du **formulaire de demande de permis d'aménager**.

A partir du 1.1.2024 CERFA 13409 en lien avec l'article A.441-4 du code de l'urbanisme.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Arrêté du 2 octobre 2023 (JO 3.10.) modifie l'arrêté du 1.8.2014 pris en application de l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce zonage détermine **les zones éligibles aux aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété** et concerne en premier lieu les besoins des classes dites moyennes.

Modification du zonage de certaines Communes particulièrement les zones littorales et de montagne qui sont particulièrement concernées **(209 Communes totalisant 4,5 millions d'habitants et 154 Communes passent en zones « tendues »)**.

Avis relatif à **l'indice du cout de la construction** du 2^{ème} trimestre 2023 (publication INSEE 26.9.).

Augmentation de + 2,21 % et de 7,99 % sur une année.

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

En dehors du vote par le Parlement le 29 septembre du projet de loi de **PROGRAMMATION DES FINANCES PUBLIQUES pour les années 2023/2027**, qui fixe pour cette période les **orientations pluriannuelles et la gestion pour l'information et le contrôle du Parlement.**

DEUX ACTIONS ESSENTIELLES :

Le 83^{ème} Congrès de l'USH -Nantes 3/5 propos entendus ou actions évoquées :

En ouverture

La Présidente « appelle à un sursaut républicain pour que le logement redevienne une préoccupation de tous les instants des pouvoirs publics ».

« Il y a un désinvestissement de la puissance publique face à une crise massive du logement ».

Souhait d'un engagement pluriannuel sur la base de **518.000 nouveaux logements dont 198.000 logements sociaux.**

Le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires évoque largement le **futur chantier de la DECENTRALISATION DU LOGEMENT** et donc de laisser la main aux Collectivités pour la construction de nouveaux logements sociaux.

Le dispositif de **l'Autorité Organisatrice de l'Habitat (A.O.H.)** devrait être simplifié, afin d'aboutir par exemple à une décentralisation des aides à la pierre, à plus de pouvoirs pour les Collectivités dans le processus d'attribution des logements ou un blocage des loyers en fonction des territoires.

Tout long du Congrès :

La FOPH lance son premier **baromètre RSE** un outil pour prétendre à de nouvelles formes de financement (53 indicateurs). Incitation à faire des rapports de durabilité pour les banques.

La CDC va mobiliser 100 milliards € sur 5 ans pour la transition écologique Dont 6 milliards € à 2,60 % pour les PLAI, 5 milliards € pour le LLI et 2 milliards € pour le PLUS.

(à signaler une baisse de 2 points pour le PLAI et le PLUS).

- + de nouvelles tranches de prêts participatifs
- + le financement du raccordement de logements sociaux aux réseaux de chaleur
- + l'outil PRIORENO – visualiser la consommation énergétique des bâtiments pour prioriser la rénovation énergétique.

En conclusion

A défaut de PACTE DE CONFIANCE, et même s'il y a un manque d'engagements pluriannuels et de réponse sur l'abondement du FNAP à partir de 2024 avec l'arrêt de la contribution Action Logement, **signature par le Mouvement HLM d'un accord (intitulé ENGAGEMENTS POUR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024/2026) autour d'ENGAGEMENTS RECIPROQUES avec 1,2 milliard € sur 3 ans de crédits nouveaux pour financer la rénovation thermique du parc social.**

(document sur demande fndoph@habitat76.fr)

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Le ministre du logement entend bâtir « *une vraie relation de confiance* » avec le Mouvement HLM. « *Nous ne devons pas choisir entre urgence environnementale et urgence sociale* ».

Annonce la **simplification des critères d'obtention du statut AOH** en l'ouvrant aux Départements avec de nouvelles compétences. Souhaite la **signature de Conventions Territorialisées de la politique du logement** fixant collectivement des objectifs de production, de rénovation, de mobilité, de présence de personnels de proximité.

Souhaite également « *pour faciliter les rénovations de l'existant, accélérer le reconventionnement, encourager la restructuration des logements pour plus de mixité sociale dans les quartiers* ».

Également une **généralisation des contrats de mixité sociale** avec les Collectivités en carence.

Engagera une évaluation du décret prévoyant un gardien pour 100 logements.

Le projet de loi de FINANCES 2024

Le projet de loi de FINANCES 2024 a été présenté en Conseil des Ministres le 27 septembre. **La priorité absolue est la TRANSITION ECOLOGIQUE.**

Pour le secteur du logement notamment ; **pérennisation du dispositif de seconde vie qui permet avec l'exonération de TFPB sur 25 ans des rénovations ambitieuses.**

Accélération du programme ANRU avec une contribution supplémentaire de l'Etat de 50 millions €.

Prolongation de l'abattement de TFPB de 30 % pour les logements en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) pour la durée des nouveaux contrats de ville

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Dépôt le 4 octobre par 2 Députées d'un **rapport d'information à l'Assemblée nationale sur la rénovation énergétique.**

En partant de la baisse des consommations et donc de la facturation, met l'accent sur l'isolation des logements, le changement des systèmes de chauffage et **promeut une approche plus globale d'isolation performante. Elles demandent une massification des rénovations globales.** Elles plaident pour une stabilisation du calcul des DPE et une accélération du relèvement des dépenses de l'Etat consacré à la rénovation du parc social.

Le Conseil d'Etat a rendu le 4 octobre deux décisions **qui censurent partiellement un décret découlant de la loi Climat et Résilience.** Il s'agit d'apporter des **précisions sur la définition des zones artificialisées.**

5 – LU CETTE SEMAINE

Mise en garde contre la pénurie de logements, une bombe sociale – Edouard PHILIPPE – (Le Point du 30.9.).

Un quart des familles françaises sont monoparentales - 3 millions de familles et 4,7 millions d'enfants sont concernés par ce phénomène croissant (CNAF 12.9. documentation française).

Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? Le scénario table sur 518.000 logements par an sur la période 2023/2040 (USH – ADCF – AMF – France Urbaine – 28.9.).

6 – BREVE

Chiffres clés (USH Congrès)

– **184 OPH**, 174 ESH et 162 COOP + 46 SACICAP ;
12.000 administrateurs bénévoles et 89.000 salariés.

4,8 millions de logements locatifs et 370.000 logements-foyers : 10,2 millions de personnes et 2,4 millions bénéficient de l'APL. 30% sont dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).
61 % des ménages logés ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS de ressources.

35 % des logements ont été construits après 1990.