

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°660 en date du 16 Octobre 2023

Pensée du moment : « *Ce qui est très préoccupant c'est le rôle des réseaux sociaux qui diffusent des visions de la société extrêmement clivante en désignant les Français comme des mécréants et les musulmans non-salafistes comme des apostats. Cela permet d'imposer un agenda identitaire et accessoirement de justifier n'importe quoi : on y va expliquer par exemple à ces jeunes endoctrinés que piller un magasin tenu par des mécréants est licite. Avec le monde arabe la France doit changer de logiciel.* » **Gilles KEPEL** Professeur des universités spécialiste du monde arabe et auteur d'un livre paru récemment **Prophète en son pays**.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

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 vers le 20 Octobre. Il est toujours possible de s'inscrire pour ce Congrès, alors que nous avons déjà enregistré 128 inscriptions : www.56congresdgoph-tours.fr

2 – NOUVEAUX TEXTES

Arrêté du 3 octobre 2023 (JO 12.10.) relatif au contenu et aux **conditions d'attribution du label prévu à l'article R.171-7** du Code de la Construction et de l'Habitation.

Application à partir du 1.1.2024 pour les demandes d'attribution du **label haute performance énergétique rénovation** pour des bâtiments existants :

-le niveau "**Bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024**", qui entre autres critères impose d'atteindre une étiquette DPE A ou B.

-le niveau "**Bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape, BBC rénovation 2024**", qui impose l'étiquette C et la planification de travaux, en trois étapes au maximum, devant permettre d'atteindre le niveau BBC rénovation 2024.

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

Après le Congrès de l'USH à Nantes entendu ici ou là, en dehors de l'accord entre le Gouvernement et le Mouvement HLM

intitulé des **ENGAGEMENTS RECIPROQUES POUR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024/2026** :

-La Fédération des COOP reste mobilisée pour que **l'abandon de la R.L.S., une TVA à taux réduit pour l'ensemble du logement social et le retour des aides à la pierre** soient votées par le Parlement

-La Fédération des OPH reçoit positivement le texte du Gouvernement. Elle a signé ce document comme étant **un premier pas pour encourager le Ministre du logement à rechercher les solutions pour répondre à la crise de la construction et aux enjeux de la transition énergétique**

-La Fédération des ESH estime après les **quelques bonnes nouvelles du Ministre, que ce n'est pas à la hauteur des enjeux**. Elle espère des avancées dans le **projet de loi LOGEMENT** dont la date est indéterminée.

-Le Conseil Economique et Social de l'USH estime que **les économies d'échelle attendues avec les regroupements imposés par la loi ELAN ne sont pas avérées**. Il préconise une pause réglementaire, une adaptation des niveaux de décisions intermédiaires, le maintien de l'ancrage territorial des structures pour accompagner les politiques de l'habitat et la nécessité de s'appuyer sur la richesse des ressources humaines des organismes d'HLM.

-Le Ministre du logement souhaite avec le document précité : renouer avec une dynamique de production, accélérer les transitions écologique et démographique du parc social existant et renouveler la proximité territoriale pour transformer les relations avec les territoires, et lancer une **DECENTRALISATION de la politique du logement avec comme principal support les Autorités Organisatrices de l'Habitat (A.O.H.)** qui seraient bénéficiaires de

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

cette décentralisation de compétences et de moyens.

-La Présidente de l'USH considère qu'il s'agit d'une étape avec les **menaces sérieuses qui pèsent sur le financement des aides à la pierre et la nécessité de sortir de la R.L.S.**

- Le lancement d'un partenariat avec l'USH, l'Etat, Enedis et GRDF portant sur un **service d'intelligence artificielle de données PRIORENO LOGEMENT SOCIAL** visant à **dynamiser la stratégie de rénovation et de décarbonation du parc résidentiel des bailleurs sociaux grâce à la DATA.**

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La proposition de loi visant à **renforcer le rôle des Maires dans l'attribution des logements sociaux** a été adoptée par la Commission des Affaires Economiques du Sénat le 5 octobre.

Partant du principe que les Maires jouent un rôle central dans le développement du logement social, trois dispositions principales :

-les **Maires ou Présidents d'intercommunalités** assureront la **présidence des commissions d'attribution des logements sociaux.**

-les **Maires des communes où se situent les logements** auront un **droit de veto sur les attributions.**

-les **droits de réservation de logements de l'Etat** seront **systématiquement délégués au Maire** lors de la première attribution d'un programme neuf, leur permettant **d'attribuer la moitié des logements.**

A signaler que la question des attributions de logement est l'un des sujets que le Gouvernement entend traiter dans le « **choc de décentralisation** ».

Une proposition de loi visant à **baisser la facture énergétique des Français et des entreprises** a été déposée le 29 Aout.

Cette proposition qui doit être examinée prochainement à l'Assemblée nationale **contient un encadrement par l'Etat des tarifs réglementés de vente de l'électricité et du gaz naturel.**

Publication par la F.O.P.H. lors du Congrès U.S.H. **d'une étude sur le développement du raccordement du parc social aux réseaux de chaleur urbains.**

Après avoir indiqué que ces réseaux sont à 63 % issus d'énergies renouvelables et concernent 44.945 bâtiments, et que l'on enregistre une forte stabilité des coûts de l'énergie :

52 % des logements raccordés sont des logements sociaux (432.000).

Avec un accompagnement et des aides financières, intérêt d'une **massification des réseaux qui pourraient concerner environ 400.000 logements du parc social des O.P.H.**

5 - LU POUR VOUS

Les locataires ont des revenus dépendant en grande partie des prestations sociales. Dans le parc social (17% de l'ensemble) des familles avec enfants résident à 90 % dans l'urbain et sont davantage présentes dans la moitié Nord. Les retraités sont davantage dans le rural (INSEE Première n°1968 octobre 2023).

Trois quarts des Français déclarent avoir limité leur consommation de chauffage. Cette sobriété a été principalement motivée par la nécessité économique et non par souci de l'environnement (Note de synthèse CREDOC N°37 octobre 2023).

Les Départements accueillent favorablement l'annonce d'une ouverture du statut d'autorité organisatrice de l'habitat (A.O.H.) pour eux, sous réserve de réels moyens et compétences. (Communiqué Départements de France du 6.10.).

6 – BREVES

Publication le 13 octobre par l'INSEE :

-L'**indice des prix à la consommation** enregistre une baisse en septembre de -0,5 % soit en **valeur annuelle + 4,9 %.**

-L'**indice de référence des loyers** (I.R.L.) du 3^{ème} trimestre 2023 **est plafonné à + 3,50 %** en fonction de la loi 2022-1158. Sans cette mesure la hausse sur une année serait de **+ 5,72 %.**