

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°661 en date du 23 Octobre 2023

**Pensée du moment** : « *Prenons les 6 journées de la Genèse pour représenter ce qui, en fait, s'est passé en quatre milliards d'années. Une journée égale donc environ 660 millions d'années. Notre planète est née le lundi à zéro heure. Lundi, mardi et mercredi jusqu'à midi, la terre se forme. La vie commence mercredi à midi et se développe dans toute sa beauté organique pendant les trois jours suivants. Samedi après-midi, à quatre heures les grands reptiles apparaissent. Cinq heures plus tard, à neuf heures du soir, lorsque les séquoias sortent de terre, les grands reptiles disparaissent. L'homme n'apparaît qu'à minuit moins trois minutes. Le Christ naît à un quart de seconde avant minuit. A un quarantième de seconde avant minuit, commence la révolution industrielle. Il est maintenant minuit, samedi soir, et nous sommes entourés de gens qui croient que ce qu'ils font depuis un quarantième de seconde peut continuer indéfiniment. »*

**David BROWER et Hubert REEVES – redéfinir nos priorités.**

### 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 est disponible sur le site du congrès. Il est toujours possible de s'inscrire pour ce Congrès, alors que nous avons déjà enregistré 130 inscriptions. Inscriptions possibles jusqu'au 30.10 à [www.56congresdgoph-tours.fr](http://www.56congresdgoph-tours.fr)  
**Une Assemblée Générale Extraordinaire** aura lieu le 9 novembre pour approuver un **changement administratif au niveau des statuts de la Fédération**. Merci si vous ne pouvez être présent de retourner le pouvoir (mail de ce jour à tous les adhérents, et pouvoir à [fndoph@habitat76.fr](mailto:fndoph@habitat76.fr)).

Le **BUREAU de la Fédération** a tenu sa première réunion par visioconférence le 9 octobre sous la Présidence de Jean-Luc TRIOLLET. Les principaux points examinés : **le fonctionnement de la Fédération jusqu'à la fin 2023 – un tour de table avec les membres du Bureau sur leurs attentes – l'organisation des Bureaux et Comités Directeur en 2024 – l'assemblée générale 2024 – le Congrès 2025 aura lieu dans la Région Nouvelle Aquitaine – un point sur le contrat d'assurance de protection juridique des DG -La question de l'adhésion des DG de SEM à la FNDOPH dont les SEM sont adhérentes à la FOPH.**

Le comité directeur se réunira à TOURS HABITAT le 08 novembre 2023 à 18h.

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-945 du 13 octobre 2023 relatif à la **fixation des niveaux de prise en charge des contrats d'apprentissage**.

**Application pour les contrats conclus à compter du 15 octobre** et ceux conclus à compter du 8 septembre pour la durée restante de ces contrats.

Avis paru au JO du 14.10 relatif à **l'indice des prix à la consommation (+ 4,9 % sur une année)**.

Avis paru au JO du 14.10 relatif à **l'indice de référence des loyers (IRL plafonné à 3,50 % sur une année, avec hausse réelle de 5,72 %)**.

### 3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

#### Projet de loi de FINANCES 2024

Lors de l'examen en 1<sup>ère</sup> lecture à l'Assemblée nationale du PROJET DE LOI DE FINANCES 2024, et après introduction de l'article 49-3 pour ce qui concerne les Recettes :

**Prolongation du prêt à taux zéro pour l'accession sociale à la propriété jusqu'en 2027** (quotité du prêt et plafonds de ressources réhaussés).

Bénéfice **d'une TVA à 5,5 % pour les bailleurs sociaux** conduisant des opérations dites « **seconde vie** » en plus de l'exonération de TFPB pendant 25 ans.

Maintien pour les opérations ANRU au 31.12.2023 du taux de TVA à 5,5 % pour les opérations en Q.P.V.

Le Ministre des Comptes publics souligne que le sujet du logement incarne l'une des thématiques sur lesquelles la majorité et l'opposition ont pu converger.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Il convient de noter :

-pour la Présidente de l'USH « *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.* »

-des Députés (majorité et opposition) appellent le Gouvernement à « *prendre des mesures fortes susceptibles de répondre aux besoins en logements exprimés par les Français* » et à « *un soutien sans faille au logement social* » **évoquant suppression de la réduction du loyer de solidarité (R.L.S.)** et le retour à une **TVA à 5,5 % pour l'ensemble des opérations** de construction neuve de logements.

La Première Ministre a lancé le 13 octobre une concertation avec les élus des intercommunalités pour **décentraliser la politique du logement**. L'objectif est de confier à ces entités davantage de responsabilités pour lutter contre la crise qui sévit.

Aujourd'hui des compétences sont partagées à la fois par les Communes et Intercommunalités les Départements et l'Etat. L'acteur principal de cette politique au niveau local serait **l'Autorité Organisatrice de l'Habitat** (A.O.H.) alors que le transfert des compétences est à préciser. Toutefois les Départements sont pour le moment exclus de ce dispositif.

Publication le 19 octobre par l'ANCOLS du **RAPPORT ANNUEL SUR LA CONTRIBUTION DE LA PEEC DANS L'INVESTISSEMENT SOCIAL SOUS FORME DE SUBVENTIONS ET PRETS** (3<sup>ème</sup> édition).

Dans ce rapport de 39 pages, nous relevons :

« *En 2022, la part des financements d'Action Logement dans l'investissement du secteur du logement social est plus élevée pour les OPH (14,8% du montant des financements) que pour*

*les autres types de bailleurs (entre 11,4% et 1,3%). L'investissement total par type de bailleur se répartit entre les SA d'HLM (59,5%), OPH (25,3%), autres bailleurs sociaux (8,9%), bailleurs non sociaux (3,9%) et coopératives (2,4%)*

*La participation d'Action Logement à l'investissement du secteur du logement social représente, si l'on considère seulement ses subventions et ses prêts, 9,4%. Elle progresse en 2022, en part et en volume, notamment du fait de la très forte augmentation de la subvention d'Action Logement à l'ANRU.*

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

L'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ) dans une étude critique des **nouveaux filets de sécurité pour les jeunes** (Septembre 2023) après avoir rappelé sa recherche pour accompagner une jeunesse dont les emplois précaires ne permettent plus d'atteindre les ressources suffisantes pour répondre à leurs besoins primaires, a décidé de lancer **un projet de « cartographie du bâti » sur 800 sites gérés par près de 300 associations** et appartenant très souvent à des organismes d'HLM. Ceci pour **avoir les étiquettes thermiques de ces logements**.

La Ministre de la Transition Énergétique a présenté le 12 octobre cinq nouvelles mesures afin de pérenniser **les efforts de SOBRIETE**. Parmi celles-ci le lancement d'un « **plan thermostat** » afin de **massifier l'usage de thermostats programmables dans les logements** qui permettraient de baisser la consommation d'environ 15 %. Ces outils peuvent être pris en charge avec le dispositif des Certificats d'économie d'énergie (limité à 80% du cout).

La **réforme du marché de l'électricité au niveau européen** a fait l'objet d'un accord au niveau du Conseil Européen des ministres le 17 octobre. Parmi les mesures prises celle de **la REGULATION pour désamorcer les conséquences de la volatilité des prix** (Power Purchase Agreement PPA et Strike Price, prix de référence). Reste à obtenir l'accord du Parlement européen.

### 5 - LU POUR VOUS

**Un logement social consomme en moyenne 30 % d'énergie en moins qu'un logement privé** (Banque des Territoires – Eclairages n°29 octobre 2023).

**Il faut acter le fait que le Gouvernement ne veut plus mettre d'argent dans le secteur du logement** (B. APPARU ancien ministre du logement dans LES ECHOS 18.10.).

Alors que les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont des sas de la République, **on a réussi à faire croire qu'on avait mis 100 Md€ dans les Quartiers** (JL BORLOO dans News Tank Cities le 19.10).