

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°664 en date du 13 Novembre 2023

Pensée du moment : « *Le bonheur ne désigne pas seulement une -erreur innée – comme l'écrit Schopenhauer, ou un état incompatible avec notre constitution, comme nous l'a montré Freud ; c'est en outre, et c'est terrible, une idée hautement toxique, capable d'empoisonner celui qui y songe au point de le détruire. Oui l'idée même du bonheur est le meilleur moyen d'être profondément malheureux. Pour nous prévenir et nous guérir de cette maladie du bonheur, un grand écrivain nous a livré un chef-d'œuvre qui est tout autant un remède salubre. Cet auteur c'est Flaubert.* » **Ou donc est le bonheur ? – Marianne CHAILLAN.**

### 1 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-1024 du 6 novembre 2023 portant modification des **majorations affectant le taux brut de la cotisation due au titre des accidents du travail.**

Modifications à compter du 1.1.2024 avec **majoration M3 et M2 du taux de cotisation « accidents du travail et maladies professionnelles »** afin de maintenir le caractère incitatif à la prévention de la tarification AT/MP.

Arrêté du 26 octobre 2023 fixant les modalités de **calcul et de paiement de la cotisation additionnelle due à la Caisse de Garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S.).**

Constituée de 3 éléments : **2 sont sans changement par rapport à 2022** : une somme forfaitaire fixée à 3,5 € et une réfaction appliquée à l'autofinancement net égale à 7,5 % des produits locatifs. **Cependant le taux applicable à l'autofinancement net après réfaction de l'assiette passe de 2,73 % à 2,915 %.**

La période de télépaiement de la cotisation additionnelle est ouverte à compter du 13 novembre pour une durée de 10 jours.

Question écrite n°06671 au Sénat sur le délai de **délivrance des certificats d'urbanisme** dans les directions départementales des territoires et **souhait d'une accélération des délais de réponse.**

Réponse du 12.10. la délivrance d'un certificat d'urbanisme opérationnel ne peut pas être faite de manière automatique. **Si la mise en place de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme s'inscrit dans**

**un objectif de simplification d'accélération et de modernisation des services publics elle ne permet pas de se substituer à l'instruction des demandes.**

### 2- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Publication le 6 novembre par l'ANCOLS d'une **enquête annuelle auprès des locataires du parc social** (3<sup>ème</sup> édition) – 57 pages.

Quelques chiffres clés :

Occupation par **45 % actifs avec travail**

12 chômeurs

43 % inactifs dont retraités

74 % ont moins de 65 ans

40 % sont des personnes seules

**22% de familles monoparentales** (et 22% des couples avec enfant)

8 locataires sur 10 sont satisfaits de leur quartier (7/10 dans les QPV) et l'insatisfaction vient des incivilités et de la délinquance.

**8 locataires sur 10 sont satisfaits de leur logement (7,5 en QPV)**

79 % sont sans problème de voisinage

50 % des logements sont considérés comme adaptés pour les personnes en perte d'autonomie.

**2/3 des personnes de + de 65 ans considèrent vivre dans un logement adapté au vieillissement.**

65 % des locataires sont satisfaits des réponses apportées par leur bailleur

**13 % déclarent avoir été en situation d'impayés les 12 derniers mois.**

4/10 souhaitent déménager (75 % des retraités ne l'envisagent pas).

Relevé dans le **rapport annuel sur l'état de la France 2023** – publié le récemment par le Conseil Economique Social et Environnemental (C.E.S.E.) :

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Dans les quartiers prioritaires de la ville (Q.P.V.) le **taux d'emploi est de 45,5 % contre 68 % au niveau national.**

Et **67 % des Français considèrent le lieu de résidence comme premier facteur d'inégalité** (urbain – rural – banlieue) dans les domaines de l'emploi, l'éducation, la santé, les services publics et la mobilité.

L'USH a publié le 25 octobre le bilan de la **CHARTRE 2022 d'accompagnement des locataires HLM face à la crise énergétique.** Cette étude montre **que 9 Organismes HLM sur 10 ont pris des mesures en faveur des locataires en difficultés de paiement des charges.** Dans cette même proportion ils ont délivré aux locataires des informations sur la crise énergétique à travers des supports de communication. **83 % des Organismes ont lissé les provisions pour charges** au cours de la saison 2022/2023 afin d'anticiper la variation des coûts des énergies. **82 % des Organismes ont informé les associations de locataires** préalablement au calcul des provisions en Conseil d'administration ou en Conseil de Concertation Locative (C.C.L)..

Le Conseil National de l'Habitat (C.N.H.) a émis le 6 novembre un avis favorable sur le **projet de loi portant accélération de la rénovation des copropriétés et de la lutte contre l'habitat indigne.**

Deux points principaux :

**Améliorer la prévention** (insertion des DPE dans le règlement national d'immatriculation des copropriétés).

**Renforcer des outils de traitements** ( prêt collectif au nom du syndic des copropriétaires – procédure d'expropriation pour immeuble en état de péril).

Le **projet de loi de FINANCES 2024** (partie dépenses) a été adopté à l'Assemblée nationale en première lecture le 8 novembre.

Il comporte pour le secteur du logement :

-une partie de l'épargne des livrets A et de développement durable et solidaire aux entreprises , sera affectée à la base industrie et technologie de la **Défense.**

-**les modalités d'indexation des paramètres relatifs à la Réduction de Loyer de Solidarité (R.L.S.) sont modifiées pour stabiliser le montant de la R.L.S. 2024 à son niveau 2023 – soit 1,3 milliard €.**

- L'indice de Référence des Loyers (I.R.L.) sera majoré de 5 points.

- La revalorisation du montant mensuel de la R.L.S. sera effectué en moyenne annuelle et non au 1.1.

### 3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La Fédération des ESH a réalisé le 18 octobre un point d'étape sur leurs travaux autour de la **TAXONOMIE EUROPEENNE.**

Il s'agit d'avoir un référentiel qui permettra de retranscrire le caractère durable ou non des activités du logement social : construction – réhabilitation – gestion locative et gouvernance. **Dans l'immédiat les Organismes d'HLM n'ont pas d'obligation légale à intégrer la taxonomie européenne, sauf pour les ESH et les SEM** qui devront à partir de 2025 se plier au reporting de durabilité.

La ministre en charge des Collectivités locales a précisé le 31 octobre au Sénat le **calendrier pour la publication des décrets prévus par la loi CLIMAT ET RESILIENCE.**

C'est ainsi que la **publication avant fin mars 2024 des projets d'envergure nationale ou européenne** interviendra.

### 4 - LU POUR VOUS

**L'impact de la qualité intérieur des logements sur la santé de leurs occupants est sous-estimé.** Il est donc nécessaire de développer de meilleures mesures de cet impact. (note du groupe de réflexion Terra Nova du 6.11.).

**Supplément de loyer de solidarité (S.L.S.)** pour l'année 2024 à partir des ressources , de la composition du ménage et des modalités de calcul ( EPL novembre 2023).

### 5- BREVES

Un **GUIDE de recommandations concernant les risques liés aux balcons** est en préparation au ministère de la Ville et du Logement et devrait paraître en 2024.

Selon la **Fondation Abbé Pierre** près de **38.000 personnes ont été expulsés de leur logement par les forces de l'ordre en 2022** (+ 31 % par rapport à 2021).