

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°666 en date du 20 Novembre 2023

Pensée du moment : *« Ce qui est commun aux trois principaux défis lancés à la suprématie de l'Occident depuis le début du vingtième siècle, c'est l'identité du pays qui les a relevés : les Etats-Unis d'Amérique. Ils ont vaincu militairement le Japon, ils sont sortis gagnants de la guerre froide avec l'Union soviétique, et ce sont eux qui se retrouvent en première ligne pour faire face à la montée de la Chine. Dans la foulée, ils ont réussi à marginaliser les anciennes puissances européennes, et à devenir pour elles un chef de file, un protecteur, et quasiment un suzerain. Leur influence s'étend désormais sur l'ensemble de la planète, et dans tous les domaines – une prééminence jamais atteinte jusqu'ici par une autre nation. »* **Le Labyrinthe des égarés – l'Occident et ses adversaires** . Amin MAALOUF Secrétaire perpétuel de l'Académie Française.

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

A retenir de la dernière réunion du COMITE DIRECTEUR le 8 novembre :

**Christophe BOUSCAUD** Président d'honneur.

**Bernard DOMART** retrouve son poste de Président d'honneur.

**Jean Claude METAYER** représentant des retraités.

Le recrutement d'un nouveau chargé de mission est en cours, lequel sera rattaché à Jean Luc TRIOLLET Président en exercice à Val Touraine Habitat.

Jean Luc TRIOLLET à l'issue du Congrès de Tours a indiqué que **la principale préoccupation des DG d'OPH en cette fin d'année 2023 est de boucler leurs budgets 2024** (interview AEF 10.11.2023).

**L'assurance personnelle de protection juridique des DG**, qui a recueilli 125 adhésions, **doit faire l'objet d'une modification statutaire dans chacune des 9 Associations Régionales, avant le 31 décembre 2023.**

Cette modification concerne la passation d'un contrat de groupe dans chaque AR (cotisation 100 € par an et prix maintenu pendant 3 ans)

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-1037 du 10 novembre 2023 modifiant les **modalités de transmission au préfet de certaines demandes relatives aux certificats et autorisations d'urbanisme.**

Notamment **suppression à partir du 1.1.2024 de l'obligation de transmission dossier de demande de certificat ou d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable** dans la semaine qui suit son dépôt par le pétitionnaire.

Rapport n°1745 **Assemblée nationale sur le projet de loi de finances 2024** (annexe 7 Cohésion des territoires logement et hébergement).

*« Enfin, dans un contexte financier dégradé, la réduction de loyer de solidarité – RLS – qui représente une ponction de fonds propres de 1,2 milliard d'euros paraît peu pertinente pour le rapporteur spécial. S'il n'est pas possible pour l'État d'alourdir le montant des aides au logement de 1,2 milliard d'euros du jour au lendemain, la suppression de la RLS pourrait avoir comme contrepartie la suppression de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les bailleurs en tant que SIEG (service d'intérêt économique général) qui représente environ 1 milliard d'euros : une telle disposition aurait pour effet de soulager les organismes dont les besoins d'investissement, dans la production neuve comme dans la rénovation, sont les plus importants tout en faisant contribuer davantage les organismes qui n'ont pas besoin de construire ou de rénover leur parc. »*

Avis paru au JO du 16 Novembre 2023 – en octobre **les prix à la consommation augmentent de 0,1 % sur un mois et de + 4 % sur un an** (INSEE résultats définitifs).

### 3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

#### Le projet de loi de FINANCES 2024

Après avoir franchi l'examen en première lecture à l'Assemblée nationale comporte pour ce qui concerne

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

le logement social les principales propositions de l'USH suivantes :

**Pérennisation du dispositif dit de Seconde vie** qui encourage les rénovations ambitieuses à travers une exonération de taxe foncière de 25 ans pour les logements classés F et G atteignant au moins la classe B du DPE après travaux.

**Prolongation du PTZ de 4 ans** jusqu'en 2027.

**Prolongement de l'abattement de 30 % sur la TFPB des logements situés en QPV** sur la durée de prochaine génération des contrats de ville mis en œuvre en 2024.

**Stabilisation des contributions des bailleurs sociaux au financement des aides à la pierre**

**Prolongation temporaire du bouclier tarifaire sur l'électricité** (modification des conditions d'établissement des tarifs réglementés) **et sur le gaz** (dans les structures d'habitat collectif).

Lors d'un déplacement de Madame la Première Ministre le 16 novembre, et dans le **prolongement des conclusions du C.N.R. logement – du PLF 2024 et du pacte d'engagements signé à Nantes**, les mesures suivantes ont été annoncées :

-Accélération de la signature de **contrats territoriaux**.

-Accélération du projet de loi sur les **copropriétés et l'habitat dégradé**.

-Création d'**Autorités Organisatrices de l'Habitat (A.O.H.)** sur l'ensemble du territoire et avec les outils nécessaires.

-Lancement d'une deuxième extension de zonage afin de permettre le **développement du logement intermédiaire**.

-Réaffirmation de l'objectif de **35.000 nouveaux logements étudiants** d'ici 2027.

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le Conseil National de l'Habitat lors de sa dernière réunion le 6 novembre a donné un avis favorable sur un **projet de Décret relatif aux dérogations aux conditions de ressources pour accéder au logement social**.

**Afin de lutter contre la vacance locative, accélérer les mutations ou favoriser la mixité sociale ces dérogations feront l'objet d'un arrêté préfectoral.**

Elles s'appliqueront dans les Quartiers Prioritaires de la Ville ou hors ceux-ci, dans des immeubles ou 65 % de locataires perçoivent l'aide personnelle au logement.

Dans le cadre des **ELECTIONS EUROPEENNES** qui se dérouleront le 9 juin 2024, **la question de la crise du logement est présente**.

Ainsi plusieurs thèmes font l'objet de débats :

-les logements publics doivent rester un droit, pas des biens de spéculation.

-il faudrait une régulation financière du logement à l'échelle européenne.

-mieux communiquer autour de l'augmentation du coût de la vie et du coût du logement.

Le projet de loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration a été adopté le 14 novembre au Sénat en première lecture.

Ce texte qui touche au travail – à l'intégration – à l'éloignement et l'asile – au contentieux des étrangers, comporte plusieurs dispositions en matière de logement :

**-pour bénéficier du droit au logement opposable et des aides au logement**, un étranger non ressortissant de l'Union européenne devrait **résider depuis au moins 5 ans**.

**-pour le regroupement familial**, le Maire devrait procéder à la **vérification des conditions de logement et de ressources** dans un délai qui sera fixé par un décret en Conseil d'Etat.

Un collectif d'élus a publié le 15 novembre une tribune : **Dans un logement à loyer social, une énergie à tarif social !** (soutien de la FOPH).

L'énergie est un complément indispensable du logement. Il est impératif que la logique tarifaire de l'une suive celle de l'autre. Un logement hors marché, une énergie hors marché. **Un tarif social du logement, un tarif social de l'énergie.**

### 5 - LU POUR VOUS

**Du bon usage des statistiques – les aides et prélèvements dans le compte logement** ( Politique du logement – analyses et débats 2.11.2023).

**La norme, frein ou moteur pour le logement ?** Commentaires sur diverses interventions (H.C.L. – n°692 4/10 novembre 2023).

**Tensions sur le foncier : quelles solutions pour remettre l'action publique au centre du jeu.**

Les acteurs fonciers avancent leurs solutions pour réguler les prix du marché et faire face à la raréfaction de l'offre. (Colloque E.P.F.L. 14 novembre 2023 à Bordeaux).