

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°669 en date du 11 Décembre 2023

Pensée du moment : « Ainsi devons-nous , tel que l'article 1^{er} de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen le laisse entendre subrepticement, maintenir une séparation franche entre l'indifférenciation devant la loi et l'indifférenciation sociale : « *Les Hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits. Les distinctions sociales ne peuvent être fondées que sur l'utilité commune* ». Autrement dit l'égalité n'interdit pas les disparités et les distinctions ne sont pas nécessairement des injustices ! pour une reconnaissance véritable et un ressentiment social atténué, encore faudrait-il donc oser les différences, concurrencer les contributions, hiérarchiser les mérites.

La reconnaissance suppose non pas la démagogie égalitariste, mais le courage de la distinction. ».

Pourquoi les plus méritants ne sont plus reconnus à leur juste valeur ? – Chronique Julia de FUNES.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Congrès de TOURS 2023 : Retrouvez la Vidéo sur : <https://www.56congresdgoph-tours.fr>

Tous les adhérents ont reçu le 24 novembre un **questionnaire de satisfaction** relatif au **Congrès de TOURS**. Pour y répondre avant le 15.12. :

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=92ltUxTDOEaPNE6-GCJ_vlG3xD9zoalEmCl08imlUaFUNlcxQUowWlJaQjRGOEE2T1k1VjdBMjY3Vi4u

Une visioconférence est prévue le 18 décembre avec le Cabinet CELLANCE le comité d'organisation du **Congrès de TOURS** et Séverine Genneret, présidente de l'association Nouvelle Aquitaine a l'effet de **dresser un BILAN de ce Congrès** pour parfaire – si nécessaire – les prochains Congrès. Rappelons que le prochain Congrès aura lieu à BORDEAUX en 2025.

La prochaine réunion du **COMITE DIRECTEUR** est prévue le 22 janvier (visioconférence) avec notamment à l'ordre du jour un point sur l'étude **DE LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION ET DES ASSOCIATIONS REGIONALES**.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Ordonnance n°2023-1139 du 6 décembre 2023 relative aux **gestionnaires de crédits et aux acheteurs de crédits**.

Obligation pour le prêteur d'informer l'emprunteur lors de la modification du contrat de crédit

immobilier. **Informations sur les politiques de remédiation** en cas de difficultés de l'emprunteur.

Décret n°2023-1143 du 6 décembre 2023 définissant **les conditions d'agrément des bureaux d'études** pour la délivrance d'attestations relatives au respect des règles de construction.

Précisions sur les attestations à l'achèvement des travaux, élargissement du champ d'application du chapitre V et indications sur la délivrance et la procédure pour les demandes d'agrément.

Décret n°2023-1150 du 6 décembre 2023 portant suppression de la **réduction d'un point du permis de conduire pour les excès de vitesse inférieurs à 5 kilomètres par heure**.

Application au 1.1.2024

Arrêté du 24 novembre 2023 (JO 5.12.) portant création et modification de programmes dans le cadre du **dispositif des certificats d'économies d'énergie**.

Prise en compte du programme ADVENIR qui a pour objectif la mise en place de plus de **72.000 nouveaux points de charge pour véhicules électriques**.

Arrêté du 24 novembre 2023 (JO 29.11) fixant les montants des **jours indemnisés dans le cadre du compte épargne-temps**.

Revalorisation d'environ + 10 % à partir du 1.1.2024.

Avis du 27 novembre 2023 (JO 29.11.) relatif aux codes de la consommation , monétaire et financier **concernant l'usure**.

Fixation des taux effectifs à partir du 1.12.2023 soit **par exemple 6,11 % pour les prêts sur 20 ans et plus**.

Au 3^{ème} trimestre 2023 , le P.I.B. (produit intérieur brut) est révisé à **- 0,1 %**, ainsi que le pouvoir d'achat des ménages (-0,2 % par unité de consommation) INSEE – 30 novembre 2023.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

Lors d'une visite dans une résidence universitaire le 1^{er} décembre, le Ministre du logement a présenté la feuille de route au sujet du **nombre de nouveaux logements étudiants abordables**.

Le chiffre de **35.000 nouveaux logements d'ici à 2028** a été indiqué alors que 8.000 seront livrés en 2024.

Le projet de loi sur les copropriétés et l'habitat dégradés change de nom pour devenir **accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'intérêt national (O.I.N.)**.

Parmi les mesures ayant reçu l'avis favorable du Conseil National de l'Habitat le 6.11. figurent la publication du public par voie électronique, **la prise de possession anticipée d'immeubles pour cause d'utilité publique et une procédure pour mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme**.

Le budget de la Sécurité sociale 2024 a été définitivement adopté par le Parlement le 4 décembre.

Parmi les mesures citons la possibilité de **suspendre les indemnités d'un assuré quand un médecin mandaté par l'employeur juge son arrêt de travail injustifié**.

Dans le cadre des mesures annoncées par Madame la Première Ministre lors du Comité Interministériel des Villes le 27 octobre, un Décret doit paraître d'ici fin 2023 **renouvelant la géographie prioritaire avec la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.)**. Ce sont **240.000 nouveaux habitants qui seraient concernés**.

L'AMF plaide pour des moyens financiers adaptés, et considère qu'il est impératif que cette nouvelle géographie prioritaire s'accompagne des moyens suffisants dans le programme 147 du projet de loi de finances 2024 (ce qui n'est pas le cas puisque les crédits ne sont pas en augmentation).

La proposition de loi visant à **remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue** a été adoptée le 29 novembre en commission des affaires économiques à l'Assemblée nationale.

Parmi les mesures préconisées figurent : la possibilité pour les Maires de soumettre les logements loués pour de courte durée (meublés de tourisme) à la **réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)**. Également **réduire la durée de location d'une résidence principale** (90 jours au lieu de 120 jours), diminuer l'avantage fiscal pour les locations AirBnB ou encore une **autorisation pour les changements d'usage**.

La proposition de loi visant à **adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels** a été adoptée par l'Assemblée nationale et le Gouvernement a engagé la procédure accélérée le 15 novembre.

Cette proposition **vise à protéger les exploitants agricoles contre leurs nouveaux voisins** (ne supportant ni le chant du coq ni l'odeur du bétail). Mais **ce texte devrait profiter à tous** par exemple pour les citoyens confrontés aux nuisances des « dark stores ».

La théorie de la préoccupation (article L.113-8 du CCH) pourrait être remise en cause.

Alors que les acteurs du logement sont unanimes sur **l'ampleur de la crise du logement** (table ronde au Sénat le 6 décembre) et le caractère durable de cette situation que des mesures ponctuelles ne régleront pas, **création au Sénat d'une mission d'information sur le logement**. Son but identifier les racines et proposer des solutions conjoncturelles et structurelles.

Le Ministre du logement devant les élus d'Intercommunalités le 1^{er} décembre a donné quelques précisions sur le **projet de loi LOGEMENT qui comportera un volet DECENTRALISATION essentiel** (gestion du foncier, régulation de la fiscalité, production de logements, simplification des procédures, adaptation des normes, lever de ressources spécifiques).

Ce projet de loi devrait être déposé au printemps 2024 et voté avant la fin de l'année.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

L'examen du projet de loi de FINANCES 2024 se poursuit au Parlement.

A signaler le vote par le Sénat le 4 décembre d'un amendement (N°II-1206 article additionnel après article 52 sexies)) qui **permet aux détenteurs de chèques énergie de l'utiliser non seulement pour payer un énergéticien, un gestionnaire de logement foyer ou encore un établissement médico-social, mais également pour régler les charges d'un logement social.**

« Le chèque énergie est une aide forfaitaire attribuée sous conditions de ressources, et liée à la composition du ménage. Il permet d'apporter aux ménages modestes une aide au paiement de leurs factures d'énergie ou aux petits travaux d'économie d'énergie. Il ne peut actuellement pas être utilisé pour payer les charges locatives lorsqu'elles comprennent les charges liées au chauffage collectif.

Comme le Gouvernement l'a annoncé dans le cadre du Pacte des solidarités le 19 septembre dernier, afin de faciliter l'usage du chèque énergie et d'améliorer encore davantage son taux d'usage, et ainsi la consommation budgétaire du dispositif, **le présent amendement propose l'ouverture de l'usage du chèque énergie pour le paiement des charges locatives dans les logements locatifs sociaux**, compte tenu du caractère d'intérêt général ces logements, qui apportent des solutions d'habitation à loyer modéré à des ménages ne disposant d'un niveau de revenus leur permettant de se loger dans le parc privé. »

Cette disposition est réclamée depuis longtemps par le Mouvement HLM dans la mesure où les bailleurs sociaux achètent souvent eux-mêmes l'énergie dont ils reportent le coût sur les quittances des locataires souvent avec des ressources modestes.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La proposition de loi portant **mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France** a été adoptée le 23 novembre à l'Assemblée nationale en première lecture.

Elle comporte des modalités sur :

- La prévention de la perte d'autonomie et la lutte contre l'isolement social
- Les maltraitances et l'autonomie des personnes vulnérables
- La régulation des Ehpad et **l'habitat inclusif (mode de vie librement choisi par des**

personnes âgées ou handicapées, avec intégration dans le Code de la Construction et de l'Habitation du concept d'habitat partagé).

5 - LU POUR VOUS

Publication le 4 décembre du **rapport LOGEMENT : inégalités à tous les étages.**

Après un avant-propos où il est relevé qu'en 2020 au niveau mondial, les 1 % les plus riches possèdent plus de deux fois les richesses de 6,9 milliards de personnes (en France 10 % des Français les plus riches concentraient 44% de tout le patrimoine ou **3,5 % des ménages détiennent 50 % des logements mis en location**) , le fait qu'en France le logement est révélateur et source des inégalités de richesses, des recommandations sont faites tant au niveau national qu'europpéen.

(**OXFAM** -mouvement citoyen au service de la lutte contre les inégalités et la pauvreté).

Absence d'études précises permettant au Gouvernement de mener à bien une véritable politique du logement (Henry Buzy Cazaux – 4.12. Revue Capital).

400.000 logements par an devraient être produits d'ici 2030 pour répondre aux besoins (Union Nationale des Aménageurs U.N.A.M. – 29.11.).

L'expérience du CNR LOGEMENT – entretien avec Catherine SABBAH -I.D.H.E.A.L. – propos autour de la crise du logement qualifiée de « bombe à fragmentation », « bombe sociale », « crise historique » (Politique du logement analyses et débats – 1.12.).

L'ANCOLS publie le 5 décembre une étude sur **les performances énergétiques du parc social en France**. Ainsi **6 % des logements sociaux sont des passoires thermiques**. Les logements individuels plus anciens et plus petits sont surreprésentés. Globalement les performances du parc social s'améliorent entre 2017 et 2020 à la fois grâce à la rénovation du parc existant et à son renouvellement.

6- BREVES

Les bases des **principaux impôts locaux** devraient être revalorisées **de + 3,8 % en 2024**.

Le nombre de **logements inoccupés à Paris** a progressé de 2011 à 2020 de 14 à 19 % soit de **191.000 à 262.000**.