

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°671 en date du 2 janvier 2024

Pensée du moment : « *Connaitre, c'est penser valablement ce qui est – non par hasard ou foi, comme cela peut arriver même à l'ignorant, mais pour de bonnes et solides raisons. Par exemple existe-il des êtres vivants en dehors du système solaire ? Nul humain ne le sait. Cela n'empêche pas que la croyance des uns ou celle des autres (de ceux qui affirment ou nient cette existence) soit vraie, mais interdit d'y voir une connaissance. C'est ce qui distingue le savoir de l'opinion vraie : il ne suffit pas de tomber juste encore faut-il que la croyance elle-même soit rationnellement ou empiriquement légitimée. La connaissance est plus et mieux qu'une croyance vraie : elle est un certain rapport – de conformité, de ressemblance, d'adéquation -, mais rationnellement justifié, entre l'esprit et le monde, le sujet et l'objet.* » **Le PLAISIR DE PENSER – André COMTE-SPONVILLE** octobre 2023.

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Jean Luc TRIOLLET Président de la FNDOPH et les membres du COMITE DIRECTEUR vous **adressent leurs souhaits les meilleurs pour 2024.**

Malgré les contraintes nombreuses, ils espèrent que des avancées auront lieu notamment dans le cadre de la crise du logement. Également des actions à la suite du rapport sur **LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION DES DG OPH et de leurs ASSOCIATIONS REGIONALES.**

**Prochain COMITE DIRECTEUR le 22 Janvier 2024 (visioconférence) 17 heures.**

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

(parution à partir du 18.12.2023 jusqu'au 30.12.2023 )  
Nombreux textes comme d'habitude en fin d'année à savoir : **5 lois – 16 Décrets et 18 Arrêtés**

## LOIS

**1-Loi n°2023-1195 du 18 décembre 2023 de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027.**

Elle définit la trajectoire pluriannuelle des finances publiques jusqu'en 2027 et les moyens qui permettront de l'atteindre,

dans un contexte de sortie de crise économique et sanitaire liée au Covid. **Un retour du déficit public sous la barre des 3 % du PIB est prévu d'ici 2027** (contre 4,9% en 2023). La loi prévoit notamment "la diminution de l'impact environnemental du budget de l'État en réduisant de 30% le ratio entre les dépenses défavorables à l'environnement ("dépenses brunes") et les dépenses dont l'impact est favorable et mixte, entre la loi de finances pour 2022 et le projet de loi de finances pour 2027.

**2-LOI n° 2023-1196 du 18 décembre 2023 pour le plein emploi.**

L'une des principales mesures est la **création au 1er janvier 2024 d'un nouvel opérateur dénommé "France Travail" en remplacement de Pôle Emploi.** Avec un "double objectif : proposer un meilleur accompagnement à toutes les personnes qui ne sont pas capables de retrouver seules un emploi et renforcer l'accompagnement des entreprises dans leurs processus de recrutement. Ce texte doit aussi permettre de faciliter l'emploi des travailleurs handicapés dans les entreprises ordinaires.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**3-LOI** n° 2023-1250 du 26 décembre 2023 de **financement de la sécurité sociale pour 2024**.

Avec un **déficit toutes branches confondues de 10,5 milliards €**, renforcement des contrôles, téléconsultation avec arrêt maximum de 3 jours, nouvelles conditions de suspension du versement des indemnités journalières, accès simplifié pour la complémentaire santé de certains bénéficiaires de minima sociaux.

**4-Loi** n°2023-1252 du 26 décembre 2023 visant à prolonger en 2024 **l'utilisation des titres restaurant pour des achats de produits alimentaires** non directement consommables

**5-Loi** n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de **finances pour 2024**.

Deux mesures ont fait l'objet d'une étude par le Conseil Constitutionnel : **acceptation des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties** (dépenses de rénovation énergétique et logements neufs avec critères de performance énergétique et environnementale). **Rejet de l'affectation d'une partie du Livret A pour le financement des entreprises de l'industrie de défense française.**

### DECRETS

**1-Décret** n+2023-1216 du 20 décembre 2023 **portant relèvement du salaire minimum de croissance (SMIC).**

**Majoration de + 1,13 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024** soit 1.766,92 € Brut ou 1.398,69 € net pour 35 heures.

**2-Décret** n° 2023-1228 du 20 décembre 2023 **révisant le barème des saisies et cessions des rémunérations.**

Le décret revalorise, comme chaque année, et sur le fondement des dispositions de l'article L. 3252-2 du code du travail, **les seuils permettant de calculer la fraction saisissable et cessible des rémunérations**, et ce, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages urbains.

**3-Décret** n° 2023-1230 du 21 décembre 2023 **prorogeant temporairement les règles du régime d'assurance chômage.**

Ce décret prolonge les dispositions réglementaires relatives aux règles d'indemnisation du régime d'assurance chômage **en attendant l'entrée en vigueur de nouvelles règles, conformément au document de cadrage envoyé par le Gouvernement aux partenaires sociaux représentatifs** au niveau national et interprofessionnel le 1er août dernier.

**4-Décret** n° 2023-1244 du 22 décembre 2023 modifiant le décret n° 2023-643 du 20 juillet 2023 relatif à **l'octroi d'une aide exceptionnelle au bénéfice des**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**gestionnaires de résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs non encore transformés en résidences sociales et foyers de travailleurs migrants non encore transformés en résidences sociales**

Ce décret modifie celui du 20 juillet 2023 proroge jusqu'au 1er mai 2024, le délai de versement de **l'aide exceptionnelle de 192 euros par logement en faveur des gestionnaires de résidences sociales**, des foyers de jeunes travailleurs non encore transformés en résidences sociales et des foyers de travailleurs migrants non encore transformés en résidences sociales. Cette prorogation tient compte "des demandes restant à traiter". Le décret "clarifie", en outre, la recevabilité et la validité des pièces justificatives nécessaires pour instruire la demande (la date de 2022 étant appréciée pour l'éligibilité et non la date de 2023).

**5-Décret** n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les **modalités d'application de la définition de la friche dans le Code de l'urbanisme**.

Elle fixe **deux critères cumulatifs que sont le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier, d'une part et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables, d'autre part**. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain.

**6-Décret** n°2023-1292 du 27 décembre 2023 fixant le **seuil d'application des offres variables dans les procédures de marchés** passés par les entités adjudicatrices.

**Fixation à 10 millions € hors taxes** de la valeur estimée des marchés pour la présentation d'offres variables.

**7-Décret** n°2023-1296 du 28 décembre 2023 relatif au **code de déontologie des commissaires de justice**.

Précise les **devoirs généraux**, les rapports des commissaires entre eux et les rapports avec les parties et les tiers.

**8-Décret** n°2023-1297 du 28 décembre 2023 relatif au **code de déontologie des notaires**.

Précise après le **rôle du notaire, les devoirs généraux**, les devoirs du notaire envers les clients et les devoirs de confraternité.

**9-Décret** n°2023-1312 du 28 décembre 2023 relatif à la **liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination** dans les départements métropolitains.

**Définition de la méthodologie retenue pour l'identification des QPV et la délimitation de leurs contours**. Application au 1.1.2024.

**10-Décret** n°2023-1314 du 28 décembre 2023 **modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville** dans les départements métropolitains.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Comprend 1362 quartiers soit une centaine de plus qu'en 2015.

11-Décret n°2023-1354 du 29 décembre 2023 portant **prolongation de l'aide aux employeurs d'apprentis et de salariés en contrat de professionnalisation**.

Prolongation jusqu'au **31.12.2024**.

12-Décret n°2023-1364 du 29 décembre 2023 relatif aux **dérogations aux conditions de ressources pour accéder au logement social**.

Notamment maintien jusqu'à leurs termes les dérogations en cours dans les actuels quartiers ou parties de **quartiers prioritaires de la politique de la ville qui ne seront plus considérés comme prioritaires au 1.1.2024**.

13-Décret n°2023-1369 du 29 décembre 2023 relatif à l'aide en faveur de **l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2024**.

**Modalité d'application du bouclier tarifaire qui prolonge l'aide pour les ménages chauffés collectivement à l'électricité** ou par un réseau de chaleur utilisant l'électricité.

14-Décret n°2023-1370 du 29 décembre 2023 relatif à l'aide en faveur de **l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel en 2024**.

**Modalité d'application du bouclier tarifaire qui prolonge l'aide pour les ménages chauffés collectivement au gaz naturel** ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz pour lesquels leurs gestionnaires ont signé un contrat pluriannuel à un prix très élevé.

15-Décret n°2023-1384 du 29 décembre 2023 relatif aux modalités de vérification et de **contrôle des déclarations sociales nominatives**.

Dispositif de vérification et de contrôle **à compter du 1.1.2024**.

16-Décret n°2023-1391 du 29 décembre 2023 portant simplification de la **procédure d'appel en matière civile**.

Simplifications et clarifications **à compter du 1.9.2024**.

### ARRETES

1-Arrêté du 8 décembre 2023(JO 16.12.) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 **homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée** et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

Fixe la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation. **Il actualise les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM** (OPH,

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

ESH, SEM et structures faïtières des groupes d'organismes de logement social) ainsi que les documents annuels et états financiers applicables aux SEM agréées.

2-Arrêté du 11 décembre 2023 (JO 17.12.) ) pris en application du II de l'article D. 441-20-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Fixation des nouveaux plafonds de **SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS)** à partir du 1.1.2024.

3-Arrêté du 15 décembre 2023 (JO 21.12.) relatif au **calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2024**.

**Il met à jour le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants** et le **paramètre « R0 »** du barème pour le calcul des APL.

4-Arrêté du 14 décembre 2023 (JO 21.12.) relatif aux conditions de production et **d'utilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage d'espaces verts**.

L'arrosage des espaces verts avec cet arrêté détermine les prescriptions applicables à l'utilisation d'eaux usées traitées en fonction des usages (espaces verts ouverts au public ou dont l'accès au public est restreint). Des précisions sont apportées concernant le dossier de demande d'autorisation et le contenu de l'arrêté préfectoral autorisant la production ou l'utilisation de ces eaux usées en annexes 3 et 4 du texte.

5-Arrêté du 18 décembre 2023 (JO 23.12.) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux **plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré** et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Le texte qui entre en vigueur le 1er janvier 2024, procède à l'actualisation des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux, **soit +3,50 %**.

6-Arrêté du 21 décembre 2023 (JO 26.12) relatif à la **fixation du taux de l'intérêt légal** .Pour le premier semestre 2024 le taux de l'intérêt légal s'établit à **8,01 %** pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels et à **5,07 %** pour tous les autres cas.

7-Arrêté du 21 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif aux **modalités d'application de l'audit énergétique** prévu par le chapitre III du titre III du livre II du code de l'énergie

En application de l'article L. 233-1 du code de l'énergie, **les grandes entreprises réalisent, tous les quatre ans, un audit énergétique de leurs activités**. Le présent arrêté actualise la méthodologie de cet audit énergétique et des critères de la reconnaissance de compétence des auditeurs.

8-Arrêté du 22 décembre 2023 (JO 28.12.) relatif aux **données essentielles des**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**marchés publics. Fixe les formats, normes et nomenclatures** dans lesquels les données des marchés doivent être publiées.

9-Arrêté du 20 décembre 2023 (JO 28.12.) portant **création et révision de fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie** dans le cadre du dispositif des **C.E.E.**

10-Arrêté du 19 décembre 2023 (JO 28.12.) créant de **nouvelles dispositions relatives à la rénovation d'ampleur des maisons individuelles et des appartements** dans le cadre du dispositif des **C.E.E.**

11-Arrêté du 21 décembre 2023 (JO 28.12.) modifiant les arrêtés pris en application des articles **R 122-22 à R. 122-25 du Code de la construction et de l'habitation.**

Modification **des attestations du respect des exigences de performance énergétique et environnementale** à joindre au dossier de permis de construire ou la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

12-Arrêté du 19 décembre 2023 (JO 29.12.) fixant les **caractéristiques minimales** que doivent respecter les **systèmes de végétalisation installés en toiture.**

13-Arrêté du 22 décembre 2023 (JO 28.12.) modifiant **la fiche d'opération**

**standardisée BAT-TH-116** et la bonification associée du dispositif des **C.E.E.**

14-Arrêté du 26 décembre 2023 (JO 29.12.) relatif à **l'attestation du respect de la réglementation acoustique** applicable en France métropolitaine aux **bâtiments d'habitation neufs.**

Définition du contenu des attestations à fournir à la déclaration d'achèvement des travaux.

15-Arrêté du 29 décembre 2023 (JO 30.12.) définissant pour la France métropolitaine le contenu de **l'audit énergétique réglementaire** prévu par l'article L.126-28-1 du CCH.

Modification du contenu de **l'audit lors de la mise en vente d'une maison individuelle ou d'un bâtiment en monopropriété** de classe de performance énergétique D E F ou G.

16-Arrêté du 29 décembre 2023 (JO 30.12.) relatif à la **revalorisation des plafonds de ressources et des montants de réduction de loyer de solidarité** applicables (modification de l'arrêté du 27.2.2018).

Revalorisation à partir du 1.1.2024

17-arrêté du 22 décembre 2023 (JO 30.12.) relatif au **classement des réseaux de chaleur et de froid.**

Vise à encourager le développement des réseaux de chaleur ou de froid par des **énergies renouvelables de récupération.**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

18-Arrêté du 26 décembre 2023 (JO 31.12.) relatif aux attestations de respect de la **réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants** aux personnes en situation de handicap.

Définition du contenu des attestations à fournir à la **déclaration d'achèvement des travaux à partir du 1.1.2024**.

Avis relatif à l'**indice du coût de la construction** du troisième trimestre de 2023 (22.12.) **+ 3,39 % sur une année**.

### 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

La D.H.U.P. a fait parvenir le 15.12. le message de la C.N.A..F suivant : "Du fait d'impératifs calendaires, les traitements de recalcul trimestriel pour janvier 2024 sont programmés les 6 et 7 janvier. En conséquence, **les traitements de sélection et d'émission des bordereaux APL à destination des bailleurs sociaux interviendront les 10 et 11 janvier**, laissant deux jours (8 et 9 janvier) aux allocataires pour faire leurs déclarations complémentaires de ressources et limiter les ruptures de droit. La réception des fichiers est attendue à partir du 12 janvier, avec **donc 48 heures de décalage par rapport au calendrier initialement prévu**. Cette modification ne remet pas en cause la date de versement de l'aide ».

RAPPORT DE LA COUR DES COMPTES publié le 18.12.2023 sur le thème **POUR UNE FISCALITE DU LOGEMENT PLUS COHERENTE**.

La fiscalité du logement représente un ensemble complexe d'impositions et de dispositifs fiscaux incitatifs hérité d'une

histoire longue et d'une intégration inaboutie à la politique publique du logement. **Représentant un produit d'environ 92 Md€ en 2022, soit environ 3,5 % du produit intérieur brut (PIB)** selon la définition retenue dans ce rapport, elle fait face aujourd'hui à des enjeux inédits liés aux difficultés conjoncturelles du marché de l'immobilier et, de manière plus structurelle, à la transition énergétique et écologique et à l'accroissement des inégalités patrimoniales en France. Pour ces raisons, le Conseil des Prélèvements Obligatoires (CPO) a choisi pour la première fois d'analyser la fiscalité du logement en s'interrogeant sur sa cohérence et son efficacité. Il arrive à la conclusion, au terme de son analyse, que **cette fiscalité sectorielle est peu préparée aux défis actuels et doit gagner en cohérence en trouvant un meilleur équilibre entre les dispositifs d'incitation et une logique plus large de neutralité**.

L'USH et les Associations de locataires dans un communiqué daté du 18 décembre, s'ils **saluent la possibilité pour les locataires HLM de payer leur chauffage avec le chèque énergie, dénoncent le faible pouvoir solvabilisateur du chèque** qui n'est pas à la hauteur des difficultés des ménages modestes.

S'exprimant le 14 décembre à l'issue du Conseil d'administration, le Président du Fonds National des Aides à la Pierre (F.N.A.P.), fait **part d'inquiétudes sur les recettes à partir de 2026**, et constate que les **100.000 agréments attendus en 2024** sont en baisse par rapport à l'année précédente. De plus le Président de la FOPH estime que l'on ne dépassera pas les 85.000 agréments.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Le projet de loi pour **CONTROLLER L'IMMIGRATION, AMELIORER L'INTEGRATION** a été définitivement adopté par le Parlement le 19 décembre.

Ce texte **durcit les conditions d'accès aux prestations sociales -APL notamment-** (justification d'une résidence stable en France depuis 5 ans ou d'une activité professionnelle de 30 mois – mais pas pour les réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire, apatrides ou étudiants avec visa ou en activité depuis 3 mois).

Le Mouvement HLM par un communiqué du 20 décembre a fait **part de son indignation à l'issue du vote** considérant que le texte était dangereux, très éloigné des principes de la République française, de l'esprit de progrès et de l'idée d'un accueil exigeant mais juste qui devraient guider l'action publique.

Plusieurs saisines du Conseil constitutionnel sont intervenues les 21 et 22 décembre pour contester les dispositions relatives à l'hébergement et au logement, et alerter sur les conditions de versement des aides au logement.

Publication le 14 décembre par la FOPH du **RAPPORT DE BRANCHE** (12<sup>ème</sup> édition – 124 pages) : **Statistiques – emploi et formations des OPH en 2022.**

Quelques indications significatives :

**187 OPH**

**42.660 employés** (39.200 ETP) dont 80 % coexistent entre FPT 12,8 % et droit privé 82,5 %.

57% pour la gestion locative- les gardiens – espaces verts et maîtrise d'ouvrage et 54 % sont des personnels de terrain.

5.858 embauches (5375 en 2021) et 23 % des nouveaux ont – de 26 ans – moyenne d'âge générale 46 ans.

63 % des OPH emploient au moins 1 apprenti

**Egalité Femme/Homme : 54 % de femmes**

54 % des salariés ont télétravaillé

8 % taux d'absentéisme

62,4 ans pour départ à la retraite

### 4 – LU POUR VOUS

**La construction de logements a progressé de 7,6 % entre 2009 et 2019** et a représenté 67,5 % des 300.000 hectares artificialisés, soit **un poids prépondérant du logement dans la consommation d'espaces naturels**, agricoles et forestiers (INSEE 1<sup>ère</sup> 13.12.).

**Davantage de personnes âgées en perte d'autonomie à domicile** dans les **départements les plus pauvres** (INSEE Focus 314 – 12.12.).

**Atlas du logement et des territoires** – 36,8 millions d'unités en 2021 dont **30,2 millions de résidences principales avec une majorité de logements individuels** (Banque des Territoires décembre 2023).

Baisse de - **25,5 % des autorisations de construction sur un an** à fin octobre, et baisse de - **19,6 % des mises en chantier** sur les 12 derniers mois ( Ministère de la Transition écologique et cohésion des territoires 29.12.).