

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°612 en date du 17 Octobre 2022

Pensée du moment : « *Le mouvement transhumanisme n'a en réalité qu'un objectif fondamental : non pas fabriquer un surhomme « augmenté », mais tout simplement allonger le temps de la jeunesse afin de retarder autant qu'il est possible la mort naturelle...le transhumanisme vise bel et bien, en retardant voire en inversant certains processus de vieillissement, à permettre aux humains de rester jeunes et en bonne santé le plus longtemps possible* ». **La vie heureuse – Luc FERRY.**

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

**Le 55<sup>ème</sup> Congrès de notre Fédération se tiendra cette semaine les 20/21 octobre à Nantes.**

Nous devrions être autour de 250 tous secteurs confondus.

Le **PROGRAMME** maintes fois publié est en ligne sur notre site [www.fndoph.org](http://www.fndoph.org) tout comme le **RAPPORT INTRODUCTIF**, qui a été diffusé à l'ensemble des congressistes le 12 octobre.

**Le THEME** : « *Dans un monde qui change, il vaut mieux penser le changement que changer le pansement* ».

**Le programme détaillé (avec quelques réserves) a été diffusé avec la LETTRE 607.**

Rappelons que la première matinée, en dehors de la partie statutaire (rapport d'activité et rapport financier) comporte un débat autour de toutes **les questions d'actualités** et particulièrement sur :

-le projet de loi de finances 2023 avec le pacte de confiance et les modalités pour la sobriété énergétique.

- la **gouvernance et le décret 2022-706 modifiant le statut du DG.**

-l'actualisation du **GUIDE JURIDIQUE des DG** version 2022 avec le Cabinet Seban.

L'après-midi sera consacrée autour de tables rondes, **à l'attractivité du métier** à partir d'enquêtes auprès de nouveaux entrants au sein des OPH, des visions extérieures et des initiatives d'OPH.

Puis une intervention et échanges avec **Guillaume GILLE** sélectionneur de l'équipe de France de handball,

Le lendemain matin, après un mot d'accueil de Madame le Maire de NANTES (sous réserve), une intervention de **Régis ROSSI** conférencier illusionniste sur l'intelligence émotionnelle

Et la traditionnelle **table ronde de clôture** avec la présence notamment d'Emmanuelle COSSE Présidente de l'USH – de Marcel ROGEMONT Président de la FOPH – de Marianne LAURENT Directrice de la CGLLS – de François ADAM DHUP et de Christophe BOUSCAUD Président de la FNDOPH.

<https://www.55congresdgoph.fr/fr/page/accueil/>

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2022-1309 du 12 Octobre 2022 relatif aux **observatoires de l'habitat et du foncier.**

Modalités d'instauration de ces observatoires adossés aux Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.). L'installation doit se faire 3 ans après que le P.L.H. a été rendu exécutoire.

**Analyse de l'offre foncière disponible, appui des Agences d'Urbanisme et des Etablissements Publics Fonciers (E.P.F.), et données sur l'artificialisation des sols.**

Arrêté du 26 Septembre 2022 (JO 7.10) définissant les **opérations standardisées d'économies d'énergie.**

**Création de 2 nouvelles fiches** ciblant le **covoiturage.**

Arrêté du 7 Octobre 2022 (JO 13.10) modifiant certaines dispositions relatives aux **contrôles dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (C.E.E.).**

**Précisions sur les points de contrôle, la conclusion du rapport d'inspection** et insertion de quelques corrections.

**Indice de Référence des Loyers (I.R.L.)** du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (publication le 14.10).

**La variation en glissement annuel de l'I.R.L. ne peut excéder + 3,5 %.**

**Indice des prix à la consommation (I.P.C.)** du mois de **septembre** (JO 16.10.) – repli de - 0,6 % **soit en valeur annuelle + 5,6 %.**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Circulaire de Madame la Première Ministre du 29 Septembre (N°6374/SG) relative à **l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières**.

**Possibilité de déroger à la règle de stabilité des prix convenus.**

Question écrite au Sénat n°00193 portant sur une **demande de relèvement du seuil de places de stationnement portée de 1,1 à 2.**

Réponse du 29.9. : **les règles sont fixées dans le Programme Local d'Urbanisme (PLU)** qui peut prévoir des dispositions en fonction des situations particulières.

Circulaire USH 95/22 du 9 Septembre 2022 portant **sur les règles juridiques de l'évolution des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2023.**

En l'état actuel les hausses de loyers peuvent s'opérer **dans la limite de l'évolution de l'I.R.L. du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 soit + 3,6 %.**

Conseil d'Etat n°436939 du 22 Septembre 2022 **sur l'obligation de tentative de conciliation ou de médiation préalable (impayés n'excédant pas 5000 € ou trouble anormal de voisinage).**

**Annulation de l'article 750-1 du Code de procédure civile** et rédaction attendue d'un Décret en Conseil d'Etat pour préciser les modalités d'application.

### 3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

**Les principales dispositions du projet de loi de FINANCES pour 2023 relatives au LOGEMENT**, en cours d'examen au Parlement portent sur :

**1-La Réduction du Loyer de Solidarité (R.L.S.) est reconduite en 2023** pour un rendement identique à ceux de la période 2020/2022 soit 1,3 Md€.

Maintien du lissage de la R.L.S. qui englobe une baisse de cotisations C.G.L.L.S. des Organismes.

**2- la revalorisation des barèmes pour les loyers plafonds de 3,5 % et les forfaits de charge de + 4 %** du paramètre RO mis en place au 1.7.2022 (par anticipation aux revalorisations normalement fixées au 1.10.2022 et au 1.1.2023)

**3 – au niveau de la fiscalité** : application du taux de 5,5 % pour les infrastructures de

recharge des véhicules électriques dans les locaux à usage d'habitation. Prolongation jusqu'au 31.12.2026 de l'exonération de dix ans supplémentaires de T.F.P.B. au profit des logements sociaux financés avec un prêt aidé.

**Parmi les nombreux amendements déposés par le Mouvement HLM**, citons : la suppression de la R.L.S. ou une réduction des montants ainsi que la simplification de la gestion du dispositif, et ceci pour répondre aux besoins d'investissements en construction et réhabilitation – le rétablissement du taux réduit de TVA à 5,5 % sur les investissements des Organismes – la revalorisation exceptionnelle du forfait charges au niveau de l'APL, suppression du mois de carence et du seuil de non-versement avec réintégration des économies découlant de la contemporanéisation pour répondre au contexte de crise globale et hausse des coûts de l'énergie - la prolongation de l'abattement de 30 % de T.F.P.B. en Q.P.V. jusqu'en 2026 –

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Un projet de Décret émanant du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, relatif aux **régulateurs de température des systèmes de chauffage et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid** est en cours d'examen dans différents services (CSCEE, CSE, CNTGI).

Ceci entre dans le cadre du plan de SOBRIETE ENERGETIQUE.

Est notamment prévue **l'obligation d'installer un programmateur de chaudière d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2025** ou encore l'isolation des réseaux de distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

### 5 - LU POUR VOUS

**Les aides financières au logement** : offre locative sociale – offre locative intermédiaire – performance énergétique et réhabilitation du parc social – accession – investissements locatifs – performance énergétique et rénovation du parc privé (Ministère chargé de la Ville et du logement – Septembre 2022 – 93 pages).

**La production et l'utilisation des données utiles à la politique du logement** – commentaires sur le référé de la Cour des Comptes du 18.7. par Bernard Coloos (Revue Politique du logement – analyses et débats – 3 octobre 2022).