

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°617 en date du 21 Novembre 2022

Pensée du moment : « *Le désordre nous oblige à repenser la place de l'ordre et la place du désordre. La difficulté de penser l'ordre et le désordre comme des termes à la fois complémentaires concurrents et antagonistes, nous confrontent à la difficulté du bien-penser.* »
Penser avec Edgar MORIN – lire la méthode par Robin FORTIN.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

A la suite du **55ème Congrès des DG d'OPH** qui s'est déroulé dans la ville de Nantes les 20/21 Octobre 2022, nous souhaiterions avoir votre retour sur l'événement (votre intérêt pour celui-ci, ses différents temps forts, la logistique...). Pour cela, nous vous invitons, si vous ne l'avez pas déjà fait, à remplir le **questionnaire de satisfaction** : https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=92ltUxTDOEaPNE6-GCJ_vIG3xD9zoalEmCI08imIUaFUQ0dPWIFXUk5IMkZSSUVEMIRPNVdHRUFEWS4

Propos de Christophe BOUSCAUD – Président :

Notre infatigable et si efficace chargé de mission, Jean Claude METAYER s'est vu remettre le 12 novembre courant la médaille du mérite social de la ville du Havre. Le maire, Edouard PHILIPPE, ancien Premier ministre, a souligné dans son discours les grandes qualités professionnelles et de dévouement de Jean Claude avant de revenir sur son parcours exemplaire :

- 25 ans à la tête de l'Office HLM de la ville du Havre après y avoir gravi tous les échelons, puisqu'il est entré dans cet OPH en 1961.

- 17 ans comme chargé de mission de la Fédération Nationale des Directeurs Généraux d'OPH où, il veille au quotidien sur notre actualité juridique, administrative et réglementaire,

- 15 ans comme administrateur d'Alcéane où il participe chaque semaine à la Commission d'attribution des logements.

- Depuis 2006, Jean Claude préside également l'atelier chantier d'insertion (ACI) dont l'objectif est de porter vers l'emploi des publics en difficultés « La Passerelle », qu'il a créée.

Au nom de tous les collègues Directeurs Généraux d'OPH, je lui adresse mes sincères et chaleureuses félicitations pour cette distinction tant méritée.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2022-1430 du 14 Novembre 2022 relatif à **l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel.**

Prolongation du dispositif jusqu'au 31.12.2022.

Décret n°2022-1432 du 14 Novembre 2022 portant attribution d'une **aide financière exceptionnelle aux bénéficiaires de la prime d'activité.**

Aide de 28 € afin de soutenir le pouvoir d'achat dans le contexte de forte augmentation de l'inflation.

Décret n°2022-1434 du 15 Novembre 2022 relatif **au dossier médical en santé au travail.**

Précisions sur les **modalités de constitution du dossier médical**, son accès et sa conservation ainsi que sur le rapport d'activité du médecin du travail.

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

Les négociations continuent entre le Mouvement HM et le Gouvernement autour du **PACTE DE CONFIANCE.**

Ce document devrait comprendre des mesures pour favoriser le parcours résidentiel (la gestion en flux pourrait être supprimée – simplification des attributions pour les PLS – adaptation des loyers en cas de situation plus favorable des revenus des locataires), mais aussi pour favoriser la transition écologique via par exemple le passage d'une logique de financement pour les travaux de

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

rénovation énergétique à l'opération, à l'opérateur à partir de 2024.

Le **Conseil National de la Refondation** pour sa partie **LOGEMENT** devrait **être installé le 28 novembre prochain**.

Avec la **hausse brutale des prix de l'énergie** le **Mouvement HLM** alerte les **pouvoirs publics sur des mesures à prendre** pour que les locataires du parc social soient traités avec équité.

Ainsi la **prolongation de l'aide susvisée au-delà du 1^{er} janvier 2023 avec un tarif de référence gelé augmenté de 15 % comme pour les consommateurs individuels**, est certes intéressante mais les effets sont limités par rapport aux charges liées aux énergies.

L'USH demande ainsi une revalorisation du forfait charges des APL ou encore un abondement des fonds de solidarité logement (FSL), l'élargissement du chèque énergie, un taux de TVA de 5,5 %.

Le Ministre de l'Economie a annoncé le 18 novembre la création début 2023 d'un **OBSERVATOIRE GOUVERNEMENTAL DES PRIX DES MATERIAUX**, afin de s'assurer de la solidarité de la filière. Tout comme la création d'un **CONSEIL NATIONAL DE LA CONSTRUCTION**. Enfin le taux de **TVA à 5,5 % s'appliquera pour la rénovation des logements** (notamment les joints de fenêtres).

Le **projet de loi de FINANCES 2023** poursuit son cheminement parlementaire. Actuellement au Sénat, rejet de la proposition du Gouvernement de **reporter de 2 ans (2028 au lieu de 2026) la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation**.

Suite à l'augmentation des prix de l'énergie, **ACTION LOGEMENT** offre une **aide exceptionnelle de 600 € aux locataires d'un logement social**; Un dossier doit être constitué par le bailleur social sachant que des conditions sont à remplir (montant du reste à vivre – augmentation des charges supérieures à 100 € par mois...).

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Un Décret et un Arrêté sont en consultation publique jusque début décembre, prévoyant que **l'autorité compétente pour la délivrance du PERMIS DE CONSTRUIRE**, pourra autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à **déroger aux règles de hauteur fixées par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

Une proposition de loi a été déposée par des Députés de la majorité afin de **mieux défendre les propriétaires contre le squat et l'occupation d'un logement en cas de non-paiement du loyer**. Ce projet prévoit une **définition plus large et précise du squat et des procédures judiciaires accélérées**. Ce projet doit être examiné fin novembre à l'Assemblée nationale.

5 - LU POUR VOUS

Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété (Livret réalisé dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie en Ile de France – Juin 2022).

Une majorité de Français (61 %) estiment que **les SERVICES PUBLICS fonctionnent mal en France** (IFOP – 7 novembre 2022).

Lancement d'un **Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat** (USH 16.11.).

Création d'une **association nationale « Agir contre le logement vacant »** par 10 collectivités (16.11.).

Prendre le temps de construire la confiance – Congrès des DG d'OPH à Nantes (Avec VOUS – OPH N°111 novembre 2022).

6- BREVES

Les ventes de logements neufs chutent au 3^{ème} trimestre 2022 (- **16,4 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2021**).

L'indice des prix à la consommation augmente de + 1 % en octobre, soit en **valeur annuelle + 6,2 %**.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE