

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°628 en date du 13 Février 2023

Pensée du moment : « *L'idée de développement durable est scientifiquement intenable. Ça ne peut pas fonctionner. Une croissance exponentielle relève de qu'on nomme en physique une « instabilité » et cela mène nécessairement au crash du système considéré. Pour le dire comme le Club de Rome, qu'on le veuille ou non, la courbe des prélèvements ne restera pas longtemps au-dessus de celle des ressources. Et le rattrapage sera brutal* ». « **Il faut une révolution politique, poétique et philosophique** » Aurélien BARRAU astrophysicien.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le **COMITE DIRECTEUR** s'est réuni (en visioconférence) le 6 février sous la Présidence de Christophe BOUSCAUD et avec 26 participants.

A l'ordre du jour principalement : l'organisation du **SEMINAIRE du COMITE DIRECTEUR** qui sera consacré à la définition du ou des thèmes pour le Congrès 2023, puis les questions d'actualité et enfin l'engagement concret de la **REFLEXION SUR LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION DES DG d'OPH**.

Quelques questions autour de l'assurance de protection juridique des DG, le fonctionnement de la CPPNI et le projet de budget 2023 de la Fédération.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-62 du 3 Février 2023 relatif à l'aide en faveur des TPE éligibles au bouclier et à l'amortisseur ayant signé un contrat en 2022 et **modifiant** les Décrets 2022-1764 du 30 Décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité au second semestre 2022, n°2022-1763 du 30 Décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2023 et Décret n°2022-1762 du 30 Décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel en 2023.

Corrections pour **mise en œuvre des boucliers tarifaires sur l'électricité et le gaz des logements collectifs pour le 2^{ème} semestre 2022 et l'année 2023**.

Ordonnance n°2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées.

Clarification des dispositions législatives qui s'appliquent aux professions libérales réglementées.

Ordonnance n°2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité (B.R.S.A.)

Commente les dispositifs relatifs à la dissociation de la propriété foncière et bâtie pour l'offre de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables.

Possibilité pour les Organismes de Foncier Solidaire (O. F.S.) de réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel.

Circulaire du ministère des Finances du 17 Janvier 2023 relative à la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers (46 pages et 4 annexes).

Rappel de la procédure avec les différentes phases. L'objectif est d'apporter des solutions graduées aux difficultés des particuliers et ainsi de lutter contre l'exclusion sociale.

Question n°4243 à l'Assemblée nationale sur le parcours locatifs de certains occupants de logements sociaux et demande d'être plus réactif pour améliorer le taux de rotation.

Réponse du 24.1.2023 après rappel des dispositifs en place, précise que « **les facilités de mutation au sein du parc social y compris entre bailleurs sociaux, seront approfondies dans les prochains mois**. »

Question écrite n°0534 du 2.2.2023 au Sénat sur les difficultés financières auxquelles sont confrontés les acteurs du logement social et notamment avec la R.L.S.

En attente de réponse du Ministre.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Conseil d'Etat n°450275 du 29.11.2022 sur l'application de la **prescription quinquennale pour le versement d'indus au titre de l'APL**. Rejet de la demande du Directeur de la CAF puisque **c'est une prescription biennale**.

Conseil d'Etat n°457264 du 13.1.2023 ramène le montant d'une **sanction pécuniaire à l'encontre d'un DG d'OPH**, décidée par l'ANCOLS, de 174.000 € à 50.000 €. **La sanction prévue peut être calculée sur la base du préjudice financier subi par l'organisme lésé, mais non uniquement sur ce seul critère.**

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

PACTE DE CONFIANCE

Les discussions sont toujours en cours entre le Ministère et le Mouvement HLM.

Du côté de la FOPH les sujets à traiter dans ce cadre concernent :

- **la baisse de la TVA pour toute la production HLM.**
- **la suppression de la RLS.**
- pas de remise en cause du bail à durée indéterminée.
- non-systématisation de la gestion en flux.
- non-corrélation des loyers en fonction des revenus.
- impact de la hausse des loyers et du taux du livret A.

A la suite d'une réunion sous l'autorité de la Première Ministre le 10 février sur le thème de la **RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS**, (bâtiments publics et tertiaire privé et logements) avec une exploration des champs des possibles, le Ministre du Logement lancera prochainement une concertation avec les acteurs du bâtiment.

Le but est de voir comment **ramener les émissions de gaz à effet de serre à 270 millions de tonnes en 2030** (au lieu de 410 millions aujourd'hui).

4 - LES PROJETS QUI BOUGENT

Adoption définitive le 7 février par le Parlement du **projet de loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables**.

Réduction des délais d'instruction pour l'éolien, le solaire, le photovoltaïque et la méthanisation.

L'examen de la proposition de loi visant à **faciliter la mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette Z.A.N. »** au cœur des territoires devrait débiter au Sénat mi-mars.

Elle prévoit :

-de favoriser le dialogue territorial et renforcer la gouvernance décentralisée.

-d'accompagner les projets structurants de demain.

-de mieux prendre en compte les spécificités des territoires.

- de prévoir les outils pour faciliter la transition vers le ZAN.

Le Ministre auditionné le 9 Février au Sénat, tout en se disant réservé sur certains mécanismes, se dit **« prêt à aller très loin » en matière de décentralisation.**

5 - LU POUR VOUS

Les copropriétés totalement chamboulées par la question énergétique (Capital 24.1. – par Henry BUZY CAZAUX).

Un dysfonctionnement dans le traitement des droits à l'APL en cas d'impayés a été signalé. La CNAF saisie par la DHUP travaille pour que l'anomalie trouve sa solution (RLS/USH du 26.1.2023).

Comment encourager à l'audience la présence des locataires menacés d'expulsion ? 38 % des décisions sont rendues en présence des locataires. Ministère de la Transformation et de la Fonction Publiques – apport des sciences comportementales – 26.1.2023.

Un « décodeur » sur Cohésion 2021/2027 – FEDER – FSE + - l'Europe investit dans le logement social avec notamment les autres sources de financement européen pour l'investissement en logement social. (USH – Mission Europe 3.2.2023 - 106 pages).

6- BREVES

La majorité des Organismes d'HLM ont opté pour une **augmentation des loyers de 3,5 ou 3,6 % au 1^{er} janvier 2023** suivant en cela les préconisations des Fédérations professionnelles.