

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°629 en date du 20 Février 2023

Extraits du livre de **Richard MALKA – traité sur l'intolérance** (Janvier 2023): « *Plus on sacralise les croyances moins on respecte les hommes, on chemine vers l'obscurité. Le seul guide de la vraie foi devrait être la raison, et en plaçant le libre-arbitre au-dessus de tout. Les portes du savoir ne doivent jamais se fermer, ni en religion, ni à l'université. Une culture ne peut rayonner sans liberté d'expression* ».

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Tous les adhérents de la Fédération ont dû recevoir le 11 février le **QUESTIONNAIRE** lancé dans le cadre de la **REFLEXION SUR LA RAISON D'ETRE DE LA FEDERATION DES DG D'OPH ET DES AR**.

En effet, 2023 constitue une année charnière pour notre Fédération des DG d'OPH et nos associations régionales associées. A ce titre, **nous initions une réflexion sur notre avenir et notre raison d'être**.

Le 1^{er} temps de cette démarche est un état des lieux qui doit nous permettre de mettre notamment au débat les sujets portés et offres proposées de la FNDOPH, le rôle de la FNDOPH et des AR, et articulations avec les autres instances, et le modèle économique et administratif de la FNDOPH. Pour enrichir cet état des lieux, merci de bien vouloir retourner ce document au plus tard pour le 3 mars.

Si difficulté vous pouvez nous contacter : fndoph@habitat76.fr – 06 50 42 19 71.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-107 du 17 Février 2023 pour application 1° du III de l'article L.302-5 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Notamment précisions sur les **notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants**, les rendant faiblement attractives Ceci concerne les **Communes dans les agglomérations de – de 30.000 habitants et qui peuvent être exemptés de leurs obligations de production de logements sociaux – article 55 loi SRU**.

Arrêté du 16 Janvier 2023 (JO 7.2.) fixant le **modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas »** en application de

l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement. **Contient le formulaire avec CERFA et notice explicative.**

Arrêté du 3 Février 2023 (JO 18.2.) fixant les modalités de déclaration des éléments **d'assiette des cotisations dues à la CGLLS et à l'ANCOLS**.

Période de télédistribution du 6 mars au 4 avril. Les taux ont été définis dans la loi de FINANCES pour 2023 – article 118.

Conseil d'Etat n°454521 du 9 décembre 2022 - recueil Lebon.

La demande de pièces complémentaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme est inexistante. Ainsi ceci pourra conduire à un permis de construire tacite.

Cour d'Appel de Besançon N°21-00367 du 24 Janvier 2023 – **condamnation d'un bailleur pour insuffisance de chauffage dans un logement** et ceci sans avoir de lien avec le DPE et les passoires thermiques cités dans la **loi CLIMAT ET RESILIENCE**.

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

Le projet de loi relatif à **l'ACCELERATION DE LA PRODUCTION D'ENERGIES RENEUVELABLES** a été adopté par le Parlement le 7 Février (en attente du contrôle du Conseil Constitutionnel pour 8 articles).

Au plan de l'urbanisme et de l'environnement, les apports de cette loi sont notamment :

-mesures permettant de gagner du temps dans l'instruction d'une demande d'autorisation environnementale (production ou stockage d'électricité – de chaleur – de froid ou de gaz à partir de sources renouvelables) – activités de préparation de déchets en vue de réutilisation, de recyclage – participation du public par voie électronique – création de zones d'accueil des

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

énergies renouvelables – reconnaissance du caractère «*reconnaissance de la raison impérative d'intérêt public majeur*» (RIIPM) – obligation d'installer des dispositifs de production en énergies renouvelables sur les parcs de stationnement de +1500 M2.

Première rencontre le 14 février avec les Ministres de la cohésion des territoires et du logement et cinq associations d'élus locaux, pour débiter une **concertation sur la décentralisation des politiques du logement**.

Les Ministres ont précisé vouloir aller très loin dans ce domaine à **l'exception de la question des APL et de l'hébergement d'urgence**.

Les discussions devraient reprendre les 3 axes fixés par le Conseil National de la Refondation (C.N.R.) LOGEMENT, à savoir : *mieux loger – habiter et rénover durablement – construire plus et mieux là où sont les besoins*.

Points forts réaffirmés : le logement doit rester une compétence de l'Etat, la priorité de la contractualisation devrait se faire entre l'Etat et les Autorités Organisatrices de l'Habitat (A.O.H.), revoir la fiscalité foncière.

Toujours **au titre du C.N.R.**, l'USH et la FOPH ont formulé le 15 février des propositions parmi lesquelles :

- octroi du dispositif MaprimeRénov aux Organismes d'HLM**,
- ouverture d'une possibilité de reversement sur le réseau de l'énergie produite par le bâtiment avec un modèle tarifaire à prix fixe,
- expérimentation d'un refinancement de certains logements du parc social pour produire du PLAI adapté**,
- remise à plat des politiques d'attributions des logements notamment rationalisation de la liste des publics prioritaires,
- fusionner le PLU et le PLH,
- développer les contrats de performance énergétique.

Dans un communiqué du 14 février les ministres de l'Economie et du logement «**mettent en place un bouclier financier de soutien aux bailleurs sociaux afin**

d'amplifier leurs efforts de construction et de rénovation du parc social». Ce **bouclier financier** serait mis en place par la Banque des Territoires pour les opérations nouvelles financées en 2023 (**remboursement de 100 points de base des intérêts relatifs à la première échéance – PLAI – PLUS – PLS**).

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

L'ANCOLS vient de publier le 8 février, un rapport intitulé : **LE RAPPROCHEMENT DES LOYERS VERS LEUR PLAFOND : UN PHENOMENE TENDANCIEL TOUJOURS EN COURS**.

Après avoir indiqué qu'au 1.1.2021, 17 % des logements loués avaient un loyer pratiqué égal au plafond réglementaire défini lors du financement de l'opération, l'ANCOLS précise que **48 % de l'ensemble des logements sont très proches du plafond** (au-delà de 98 % du plafond du logement).

Pour les relocations, 63 % des logements ont un loyer très proche du plafond.

Pour les **nouvelles mises en location ce taux est compris entre 84 et 88 %** quelque que soit la zone de tension.

5 - LU POUR VOUS

Mise à jour de l'outil de calcul APL à la suite de la publication des arrêtés des 26 et 30 décembre sur la revalorisation des plafonds de ressources et des montants de RLS pour 2023 (RLS-USH 6.2.).

Convention signée le 13 février entre l'ANRU et la CGLLS visant à **partager des informations économiques et financières sur les organismes d'HLM concernés par une opération NPNRU** afin de bien mesurer l'impact des projets et la capacité financière à les réaliser.

6- BREVES

Offres d'emplois diffusées par le Cabinet LIGHT – Délégué territorial en charge de la région Limousine (www.lightconsultants.fr réf. 7841) – Directeur patrimoine immobilier et construction pour le Département de la Creuse – (référence 7845).

Le nombre de ménages bénéficiaires des APL et vivant dans les QPV a baissé de - 7,2 %, et ceci avec l'application du nouveau mode de prise en charge des ressources à partir de janvier 2021 (calcul en temps réel ou contemporanéité). Ce chiffre atteint **- 8,2 % sur l'ensemble du territoire** (INSEE Focus 30.1.2023).