

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°634 en date du 27 Mars 2023

Pensée du moment : « Jérôme CHABIN cofondateur Groupe IAD professionnels de l'immobilier- une des startup licornes françaises :- **Il faut être humble – il n'y a rien d'inéluctable – il faut savoir rêver – il faut trouver son pourquoi – l'échec n'est pas une fatalité – il n'y a pas de secret, il faut beaucoup travailler** –. Il formule le vœu pour les jeunes; **tentez, osez, rêver ! et comme le disait Steve JOBS – soyez fous, soyez insatiables** ».

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le séminaire du COMITE DIRECTEUR s'est tenu les 23/24 mars à Macon dans une configuration mixte avec une vingtaine de participants moitié par visioconférence et moitié en présentiel.

Son but principal définir le thème du Congrès 2023 les 9 et 10 novembre à TOURS.

Nous vous rendrons compte dans le prochain numéro des principaux éléments de cette rencontre.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Arrêté du 16 février 2023 (JO 19.3.) relatif au contenu de la **notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.**

Rappel des principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines voies de conciliation et de recours possibles pour régler les litiges.

Arrêté du 3 mars 2023 (JO 21.3) fixant les **critères d'éligibilité au chèque énergie** et le plafond aux frais de gestion pouvant être déduits de l'aide spécifique.

Fixation du niveau des conditions d'octroi pour les ménages dont le revenu de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 11.000 €.

Arrêté du 16 mars 2023 (JO 22.3.) relatif au **diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente** en France métropolitaine.

Application à partir du 22.4., **d'une actualisation du contenu en CO2 des**

réseaux de chaleur ou de froid et à la publication des taux d'énergie renouvelable et de récupération (données d'exploitation 2019-2020-2021).

Arrêté du 2 mars 2023 (JO 25.3.) relatif **au plan national de prévention des déchets 2021-2027.**

Inventaire des mesures, évaluation de l'impact de ces mesures, mesures de prévention (réduction de certains produits en plastique).

Avis publié au JO du 25.3.2023 relatif à **l'indice du cout de la construction** du 4^{ème} trimestre 2022.

Augmentation sur 1 an de + 8,80 %.

Avis publié au JO du 25.3.2023 relatif à **l'indice des loyers commerciaux** du 4^{ème} trimestre 2022.

Augmentation sur 1 an de + 6,29 %.

Note de l'USH du 17.3.2023 relative à la **RLS et APL.**

Traite de la situation des **ménages qui devraient bénéficier d'une APL d'un faible montant et remplissant les conditions pour bénéficier de la RLS.**

3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

L'ANCOLS publie le 21 mars une **étude sur les dispositifs dérogatoires de fixation des loyers dans le parc social.**

Elle rappelle les 3 dispositifs en vigueur : Nouvelle Politique des Loyers (N.P.L.) – Loyer Unique (expérimenté uniquement à Rennes) et Politique des Loyers dérogatoires qui permettent de **décorrélér le loyer du financement d'origine de l'opération dans un objectif de mixité sociale.**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Seuls 2 % des Organismes de Logement Social (O.L.S.) ont mis en œuvre un dispositif dérogatoire de fixation de loyer, alors que 8 % y réfléchissent.

Les O.L.S. signalent que la plus-value de ces dispositifs paraît faible et notamment à long terme au regard de l'investissement initial et des risques potentiellement encourus.

Pour faciliter le développement de ces outils l'ANCOLS a identifié une série de préconisations :

« Clarifier les modalités de chaque dispositif dérogatoire en vigueur.

Informers les services déconcentrés, les collectivités, les fédérations de l'existence et de l'intérêt de ces dispositifs et proposer une formation.

Inscrire dans un temps long l'ensemble des dispositifs dérogatoires en vigueur et, le cas échéant, futurs.

Ajouter une colonne dans le R.P.L.S. (Répertoire du parc locatif social) permettant d'identifier les logements ayant bénéficié d'un des dispositifs, à des fins de suivi statistique. «

La loi de FINANCES 2023 comporte une disposition prévoyant la **prolongation de l'exonération de TFPB pendant 20 ans pour les logements neufs répondant à des critères de performance énergétique et environnementale.**

Un projet de Décret a reçu le 9 mars l'avis favorable du Conseil National d'Evaluation des Normes (C.N.E.N.) qui **actualise les 5 critères (il faut en respecter au moins 4)** – en fait la RE2020 qui doit réduire l'empreinte carbone - pour bénéficier de ces 20 ans d'exonération pour les chantiers à partir du 1^{er} avril 2023.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Vote en première lecture au Sénat le 17 mars de la proposition de loi visant à **faciliter la mise en œuvre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.) au cœur des territoires.**

Selon une **étude commandée par la Fondation Abbé Pierre et le Réseau National Egalité Logement** et publiée le 21 mars, **il existe un dysfonctionnement**

majeur dans l'accès à l'information des demandeurs de logement social et des pratiques discriminatoires en fonction de l'origine de ces derniers.

Il semble que **ceci soit moins le fait des Organismes de logement social que des Communes.**

Les discriminations se manifestent davantage dans les Communes les plus favorisées par leur composition sociale et par leur situation économique ainsi que par la tension du marché locatif local.

L'USH rappelle qu'elle a proposé dans le cadre du dispositif CNR LOGEMENT la **mise en place d'un service global d'orientation vers le logement baptisé FRANCE LOGEMENT.**

De plus le GIP-SNE pourrait être chargé de définir un cadre afin de garantir une offre de formation homogène des personnels et développer un **système de labellisation/certification des dispositifs d'accueil.**

5 - LU POUR VOUS

Rapport annuel de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (I.G.E.D.D.) publié le 13 mars.

Bilan d'étape du déploiement des contrats de relance et de transition écologique avec 13 recommandations et en conclusion :

« Le bilan d'étape des CRTE fait ressortir des apports substantiels au bénéfice des intercommunalités, de leurs communes membres et des services territoriaux de l'État, même si les réalisations apparaissent en décalage avec les attentes du Gouvernement ».

6- C'EST DANS L'AIR

Le **taux du livret A et du livret de développement durable et solidaire** pourrait encore être revu à la hausse au 1^{er} aout 2023. **Il pourrait ainsi passer à 4 % .**

Les aides sociales devraient être revalorisées à hauteur de **+ 1,6 % au 1^{er} avril 2023.** (RSA – prime d'activité – allocations familiales).