

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°638 en date du 24 Avril 2023

Pensée du moment : « *Je crois qu'il y a des épreuves inoubliables. Elles ne sont pas si nombreuses que ça. Je crois même qu'il n'y en a que deux : la première l'humiliation de l'homme par l'homme, l'épreuve de l'arrachement forcé à l'espèce humaine et que l'on vous traite comme on n'ose jamais traiter un animal sauvage. La deuxième, l'épreuve d'une angoisse infinie et mortelle de la mort, lisant ce livre et écoutant cette certitude caverneuse du cœur battant, battant, battant, j'ai fait l'épreuve d'une lecture au noir* » . **L'ÉPUISEMENT de Christian BOBIN.**

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

**Le Congrès 2023 se tiendra à TOURS les 9/10 Novembre.** Le groupe de travail autour du RAPPORT INTRODUCTIF a choisi le thème autour du dérèglement climatique et de ses conséquences ainsi que l'envolée des prix des énergies.

**Le titre (provisoire) : Penser l'enjeu climatique, au cœur de nos missions pour inventer les solutions de demain – le DG d'OPH équilibriste.**

**L'Assemblée Générale Ordinaire statutaire se tiendra en visioconférence le 26 juin à 17 heures.** En dehors des rapports habituels (activités et finances) **une intervention de François ROCHON** Diplômé de l'Ecole d'Urbanisme de Paris et Docteur de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées – auteur d'un livre qui paraît prochainement : **LOGEMENT : CRITIQUE D'UNE POLITIQUE IMPOSSIBLE** (sous réserve).

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le **tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux Collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.**

**Permet aux OPH dans le cadre d'une expérimentation de 5 ans, de payer de manière différée des travaux de rénovation énergétique dans le cadre de contrat de performance énergétique** mis en œuvre sous la forme de marchés globaux de performance.

Ainsi ce dispositif qui est un mode dérogatoire de la commande publique, permet de différer le paiement sur la période d'exploitation. La

FOPH examine quel est l'intérêt et les risques éventuels

Décret n°2023-275 du 17 avril 2023 sur la mise en œuvre de la **présomption de démission en cas d'abandon de poste volontaire du salarié.** Fixe la procédure de mise en demeure par l'employeur qui entend faire valoir la présomption de démission du salarié en cas d'abandon volontaire de son poste de travail, à la suite de la loi 2022-1598 du 21.12.2022.

Fiches (34) établies par **l'Agence Qualité Construction (AQC)** – Avril 2023 –

**Ces fiches signalent les points sensibles et les bonnes pratiques** pour respecter les exigences réglementaires dans différents domaines – incendie, acoustique, sismique, RE 2020, accessibilité PMR....

### 3– L'ACTUALITE IMMEDIATE

Le Ministre du logement a annoncé le 13 avril la volonté du Gouvernement de **réformer les règles complexes de gouvernance des copropriétés.**

En France 110.000 copropriétés sont considérées comme « fragiles » risquant d'entrer dans une spirale d'impayés et d'appauvrissement.

**Il s'agit de faire évoluer les règles de gouvernance pour sortir des blocages** par exemple pour la rénovation thermique, en faisant voter ces travaux à la majorité simple et également de limiter les recours abusifs.

Lors des questions au Gouvernement le 11.4. à l'Assemblée Nationale, le Ministre du logement a indiqué que « **les pouvoirs publics**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

*n'envisagent pas, pour le moment, d'interdire les chaudières à gaz dans l'habitat ancien* ».

Ajoutant **qu'avec l'engagement d'une France Zéro carbone à l'horizon 2050 , il convenait de trouver une solution « équilibrée ».**

Lors d'une intervention au Sénat le 13.4. le Ministre du logement , après avoir réaffirmé combien les élus sont des partenaires essentiels sur les politiques du logement et de la ville, s'est **voulu rassurant sur la question des attributions de logements avec la gestion en flux** estimant qu'elle allait être une simplification tant pour les élus que pour les demandeurs.

Il a précisé qu'il fallait certes **construire plus mais aussi construire mieux**, rappelant qu'un axe prioritaire de son ministère était celui de **« rénover massivement ».**

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, **l'ordonnance N°2022-408 du 23 Mars 2022 et le décret n°2022-1605 du 22 décembre 2022** ont **supprimé le régime historique de responsabilité personnelle et pécuniaire (RPP) des comptables publics et des régisseurs et instauré un régime de responsabilité unifié**, commun à l'ensemble des acteurs de la chaîne financière. Est-ce que ces dispositions s'appliquent aux DG d'OPH ? Il semble que oui car si un OPH reçoit des fonds de l'Etat ou d'une collectivité locale , cet OPH peut être contrôlé par la Cour des Comptes . A ce titre, les ordonnateurs, principaux, secondaires ou délégués de cette structure , à l'exception des élus , peuvent être traduits devant la 7<sup>ème</sup> chambre de la Cour des Comptes et leur responsabilité financière engagée.

Dossier suivi par la FOPH et la FNDOPH notamment en termes d'assurance personnelle (note FOPH diffusée le 21.4.).

Au 1<sup>er</sup> juillet 2023 **fin des tarifs réglementés de vente du gaz**. Normalement ENGIE doit fournir aux **2,3 millions d'abonnés une offre « passerelle » proche du tarif réglementé.**

Des craintes se font jour notamment autour de la fin du bouclier tarifaire instauré par l'Etat en 2023 limitant la hausse à 15 % en moyenne.

La Ministre de la Transition écologique a lancé le 18.4. l'acte 2 du **plan de sobriété énergétique touchant le NUMERIQUE** (consommation représentant 10 % de la consommation électrique française). Après avoir constaté un bon niveau des actions entreprises, demande de **poursuivre l'effort de réduction de la consommation de 10 % d'ici à 2024.**

### 5 - LU POUR VOUS

**La bombe sociale et politique que cache la chute des ventes de logements.** La baisse des ventes dans l'hexagone (-un tiers d'achats de logements neufs ou anciens) : les besoins ne sont pas satisfaits – une menace sur les emplois et les entreprises de la filière – une incidence forte sur la fiscalité (Capital – 17.4. Henry Buzy-Cazaux).

**Crise démocratique et crise du logement.** Souhait avec le pacte du pouvoir de vivre d'augmenter les minimas et les prestations sociales. « le logement c'est le premier poste de dépenses des Français, cela doit être la première préoccupation de nos dirigeants politiques » (interview le 16.4. du délégué général de la Fondation Abbé Pierre).

Alerte sur la **dégradation des droits fondamentaux des personnes étrangères** (rapport annuel 2022 du Défenseur des droits – 18.4.)

Avec le scénario macro-économique et financier tendanciel, sans changement institutionnel la chute des ventes de logements neufs se poursuivra en 2023 – en dessous de la barre de 280.000 logements mis en chantier en 2025 ( FFB – communiqué du 12.4.).

### 6- BREVES

Dans une publication datée du 15.4. la Banque de France indique que **les dépôts de dossiers de surendettement ont augmenté de 6 %** sur les 3 premiers mois de l'année 2023.