

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°643 en date du 29 mai 2023

Pensée du moment : « *La laïcité française n'oppose pas la foi à l'incroyance. Elle ne sépare pas ceux qui croient que Dieu veille, et ceux qui croient aussi ferme qu'il est mort ou inventé. Elle n'a rien à voir avec cela. Elle n'est fondée ni sur la conviction que le ciel est vide ni sur celle qu'il est habité, mais sur la défense d'une terre jamais pleine, la conscience qu'il y reste toujours une place pour une croyance qui n'est pas la nôtre. La laïcité dit que l'espace de nos vies n'est jamais saturé de convictions, et elle garantit une place laissée vide de certitudes* ».

**VIVRE AVEC NOS MORTS** Delphine HORVILLEUR (prix Renaudot poche 2022).

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Organisation de **l'Assemblée Générale Ordinaire le 26 juin à 17 heures en visioconférence de 17 à 19 heures**.

Outre les rapports d'activités et financiers, intervention de François ROCHON auteur du livre **LOGEMENT : CRITIQUE D'UNE POLITIQUE IMPOSSIBLE**.

Nécessité d'avoir le quorum c'est-à-dire être au minimum 89 DG présents ou représentés. L'invitation va être transmise dans la semaine. Merci à chacun de prendre contact avec le Président de son Association régionale en cas d'impossibilité d'y assister (pouvoir).

Merci de **RETENIR LA DATE des 9/10 Novembre 2023 pour le prochain Congrès de la Fédération qui se tiendra à TOURS** – Palais des Congrès.

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-401 du 24 mai 2023 relatif à la participation des **fournisseurs de gaz naturel à la procédure d'agrégation de la demande**.

**Renforcement de la solidarité grâce à une meilleure coordination des achats de gaz**, à des prix de référence fiables et à des échanges transfrontières de gaz.

Décret n°2023-410 du 25 mai 2023 portant diverses dispositions relatives **aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement des logements sociaux**.

Ce texte **rend obligatoire le dépôt sous forme dématérialisée des pièces nécessaires** à l'instruction des demandes d'agrément de logements sociaux sur la plateforme d'échange mentionnée à l'article D 331-111. Application immédiate.

Jugements des 27 janvier et 17 novembre 2022 Tribunal de Nantes. **Condamnation d'un locataire pour sous-location de son logement par le biais d'Airbnb**.

Question écrite n°8027 du 16.5 à l'Assemblée nationale sur « **le business galopant des diagnostiqueurs de performance énergétique** ». La députée demande des mesures pour mettre fin à des procédés peu scrupuleux.

Par un courrier du 23 mai, la FOPH sollicite les OPH avec une enquête à l'effet d'obtenir le **classement des 25 emplois les plus**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**courant dans les OPH** ou sont répartis 90 % des effectifs de la branche. Ceci dans le cadre des travaux menés par la C.P.P.N.I. en vue du  **rapprochement des branches OPH et COOP qui doit intervenir fin novembre 2023.**

La Cour des comptes a refusé le 16 mai de certifier les comptes de la branche famille (réseau des CAF) de la sécurité sociale et de la CNAF, estimant que «  **le montant des erreurs non corrigées par les actions de contrôle interne est beaucoup trop élevé** (5,8 Md€ correspondants à des versements indus et à des prestations versées à tort et notamment les APL).

### 3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Sur la  **CRISE DU LOGEMENT**, et après les déclarations du Président de la République (lettre 641), et dans la perspective de la signature du  **PACTE DE CONFIANCE** et les propositions du  **CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION - LOGEMENT**, de nombreuses déclarations d'acteurs du logement social (et +) sont parues :

-La Fondation Abbé Pierre, estime que la pénurie actuelle de logements en France est aggravée par la politique du Gouvernement de «  **réduire la voilure » en rognant sur les APL et les finances des bailleurs sociaux** (La Croix 23.5.).

-l'ensemble des associations d'élus du bloc local ont par une déclaration commune, demandé notamment  **des moyens pour répondre à la demande en tenant compte des enjeux du Z.A.N et de la rénovation énergétique** (25.5.).

-une trentaine d'élus locaux de différents horizons politiques réclament  **un plan d'urgence pour les banlieues** afin de lutter contre la précarité alimentaire, de geler les prix de l'énergie et de financer la rénovation urbaine (24.5.).

-la Fédération des PROMOTEURS Immobiliers (F.P.I.) alerte sur une «  **crise durable » du secteur avec la baisse continue de créations de logements collectifs neufs** (25.5.).

-Action Logement – au-delà de la pertinence des analyses macro-économiques, il y a la vraie vie,  **empêcher Action Logement d'agir serait un coup porté aux entreprises, aux salariés et aux territoires** (22.5.).

-le Président de la FOPH dans une tribune publiée dans le journal Le Monde, fait part de son  **inquiétude quant au manque de financement pour les bailleurs sociaux et dénonce la différence de traitement avec le secteur locatif privé**. Il souligne que la dépense pour le logement a été ramenée de 42 milliards en 2016 à 35 milliards en 2021 (23.5.).

-Le groupe parlementaire Les Républicains organise le 31 mai à l'Assemblée nationale une convention afin de  **présenter 5/6 propositions concrètes pour sortir d'une crise historique**.

Signalons que les Co-animateurs du CNR LOGEMENT ont présenté à Madame la Première Ministre le 24 mai leurs conclusions et  **les décisions du Gouvernement sont attendues le 5 juin**.

L'Assemblée nationale doit examiner le 31 mai une proposition de loi (N°1262)  **maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs**.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Il s'agit de **prolonger de 9 mois le plafonnement des loyers pour les ménages et les PME.**

Ce plafonnement (3,5 %) a été décidé dans le cadre de la loi 2022-1158 de protection du pouvoir d'achat et doit prendre fin le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

La prolongation jusqu'en Mars 2024 est présentée dans l'hypothèse que le pic de l'inflation devrait s'achever à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Par contre, l'examen de la proposition de loi « Trans partisane » visant à **remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue (limitation des meublés), ne sera pas fait en juin.**

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La Première Ministre a dévoilé le 22 mai la vision d'ensemble du Gouvernement sur **la trajectoire de décarbonation de la France d'ici à 2030**, avec un grand plan d'actions qui sera présenté en juin.

Ce sujet est très contesté puisque pour certains il faudrait investir 462 Milliards € en 7 ans, pour d'autres décarboner l'économie va ralentir la croissance et alourdir la dette publique. **Trois secteurs représentant 2/3 des efforts sont concernés : les transports – le bâtiment – l'industrie.**

Le Conseil National de l'Habitat a émis un avis favorable le 25 mai sur le projet d'arrêté précisant les **modalités de la communication de données sur les attributions de logements réalisées en dehors des QPV** par les bailleurs sociaux. Le but est de mesurer **l'atteinte des objectifs de mixité sociale** et d'imposer aux bailleurs sociaux ce travail chaque semestre.

Le dispositif **déploiement des Zones à faible émission mobilité (Z.F.E.)** rencontre de nombreuses oppositions.

Alors que 11 Métropoles ont déployé des Z.F.E., à l'issue d'une consultation lancée par un Sénateur, a rencontré un **vote négatif de 86 % des particuliers et 79 % des professionnels (51.346 réponses)** l'argument principal est un creusement des inégalités. Pour les promoteurs c'est un levier d'amélioration de la qualité de l'air.

### 5 - LU POUR VOUS

**Le logement : enjeux, crises et mutations** – un tour d'horizon (Presse des Ponts mai 2023).

**Crise du logement – crise de l'accueil** – défis sociaux de l'habitat dans la France des années 2020 (l'Harmattan – 15 mai 2023).

**Vieillir en logement social** : les défis de l'accessibilité et de l'adaptation - adaptation des logements et lutte contre l'isolement au cœur des enjeux (Fondation Jean Jaurès – 23.5.).

**Guide de questionnement pour une densité au service du cadre de vie.** Référentiel pour les porteurs de projets pour une aide à concilier densité et qualité de conception (CEREMA – 5.5.).

### 6- BREVES

**Le budget consacré aux APL a été de 15,4 Milliards € en 2022**, pour 5,8 millions de ménages (rapport annuel de performance D.G.A.L.N. avril 2023).

**Fin des chaudières à gaz en 2026 – « inatteignable »** selon le Ministre du logement (25.5.).