

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°648 en date du 3 Juillet 2023

Pensée du moment : « Il nait de cela une dispute, s'il est mieux d'être aimé que craint ou le contraire. On répond qu'il faudrait être l'un et l'autre ; mais parce qu'il est difficile de les accorder ensemble, il est beaucoup plus sûr d'être craint qu'aimer, quand on doit manquer de l'un des deux. Parce que des hommes, on peut généralement dire ceci, qu'ils sont ingrats, inconstants, simulateurs et dissimulateurs, fuyards devant les périls, avides de gains ; et tandis que tu fais leur bien, ils sont tout à toi, ils t'offrent le sang, les biens, la vie et les fils, comme j'ai dit ci-dessus, quand le besoin est éloigné ; mais quand il s'approche de toi, ils se détournent ; et ce prince qui s'est entièrement fondé sur leurs paroles, se trouvant dénué d'autre préparatif, va à sa ruine parce que les amitiés qui s'acquièrent contre paiement, et non avec la grandeur et la noblesse d'esprit, elles s'achètent, mais ne se possèdent pas, et ne peuvent à l'échéance, être dépensées. » **LE PRINCE de MACHIAVEL.**

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

L'Assemblée Générale Ordinaire pour l'année 2023, s'est tenue le 26 juin de 17 heures en visioconférence.

Avec 63 présents et 42 pouvoirs le quorum a été atteint.

Cette Assemblée s'est déroulée avec les rapports d'activités et financiers 2022, le contrat de protection juridique par HTC, et l'intervention de François ROCHON auteur du livre **LOGEMENT : CRITIQUE D'UNE POLITIQUE IMPOSSIBLE** (très intéressante).

Satisfactions exprimées par de nombreux participants et remerciements à tous ceux qui ont contribué à cette réussite.

Le prochain Congrès de la Fédération se tiendra à TOURS les 9/10 Novembre prochains – Palais des Congrès.

Thème : **Devant l'urgence climatique, quels arbitrages pour les DG d'OPH – « Le DG équilibriste du changement ».**

Le groupe de travail a débuté ses recherches au niveau du contenu du Rapport Introductif, et des intervenants extérieurs dont nous communiquerons bientôt les noms. Un point acquis Erik ORSENNA, écrivain et académicien viendra éclairer les enjeux auxquels nous sommes confrontés.

Vous avez été nombreux à répondre à **l'enquête en ligne** permettant de mesurer la maturité des OPH et des parties

prenantes sur les enjeux climatiques ainsi que sur les stratégies et actions pouvant être mises en place pour répondre à ces enjeux.

Chaque DG adhérent a reçu le 30 juin la proposition de la **Compagnie d'assurances GROUPAMA PROTECTION JURIDIQUE** – avec le concours du Cabinet HTC Pôle Assistance à Maitrise d'ouvrage assurances – **d'un contrat de protection juridique spécifique pour les DG d'OPH.**

Merci de retourner le bulletin d'adhésion (avec le chèque) rapidement.

Alors que **le rapprochement des branches OPH et COOP HLM** est en cours de discussion et que son terme arrivera fin novembre 2023, une enquête flash a été lancée par la FOPH.

Elle concerne une **nouvelle méthode de CLASSIFICATION commune à tous** (classement des 25 emplois les plus courants).

Bien que 60 OPH aient répondu il est souhaité un plus grand panel - réponse avant le 7.7.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à **l'évaluation environnementale des plans et programmes.**

Mise à jour de **l'article R. 122-17** du code de l'environnement.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Décret n°2023-519 du 28 juin 2023 portant majoration de la **rémunération des personnels civils et militaires de l'Etat, des personnels des collectivités territoriales et des établissements publics d'hospitalisation.**

Revalorisation du point d'indice de 1,5 % au 1.7.2023 – attribution de points d'indice majoré différenciés (indices bruts 367 à 418) au 1.7. et **attribution de 5 points d'indice majoré au 1.1.2024.**

Décret n°2023-520 du 29 juin 2023 portant des mesures de **simplification et d'harmonisation pour le régime de responsabilité financière des gestionnaires publics** ainsi que diverses dispositions d'actualisation du Code des juridictions financières.

A la suite de **l'ordonnance 2022-408.**

Décret n°2023-547 du 30 juin 2023 relatif au **suivi de l'état de santé des travailleurs ayant plusieurs employeurs.**

Modalités de répartition du cout de la **mutualisation.**

Arrêtés des 27 et 30 juin 2023 (JO 30.6. et 1.7.) relatifs à la **fixation du taux de l'intérêt légal.**

Passe à **6,82 % pour les dettes à rembourser à un particulier.**

Arrêté du 27 juin 2023 (JO 1.7.) relatif aux modalités d'application du **dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (C.E.E.)**

Modification de fiches d'opérations standardisées.

Avis relatif à **l'indice du cout de la construction** du 1^{er} trimestre 2023 (JO 25.6.) Hausse de + 1,22 % par rapport au trimestre précédent et **+ 6.62 % sur une année.**

Avis relatif à l'évolution de **l'indice des loyers commerciaux** du 1^{er} trimestre 2023 (JO 25.6.)

+ 6,69 % sur une année.

Avis relatif à l'évolution de **l'indice des loyers des activités tertiaires** du 1^{er} trimestre 2023 (JO 25.6.). **+ 6,51 % sur une année.**

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

La proposition de loi maintenant provisoirement un dispositif de **plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs** a été adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 28 juin.

Le plafonnement est fixé à **3,5 % jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2024.**

La proposition de loi visant à faciliter la mise en œuvre du **Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.)** au cœur des territoires vient d'être adoptée par l'Assemblée nationale le 27 juin. Si tout se déroule « *normalement* » **ce texte pourrait être adopté avant la fin de la session exceptionnelle** du Parlement.

La proposition de loi visant à **lutter efficacement contre le squat et à protéger la propriété immobilière**, a été adoptée définitivement le 14 juin. **Un recours devant le Conseil Constitutionnel est déposé.**

4 - LES PROJETS QUI BOUGENT

A la suite des conclusions du **Conseil National de la Refondation LOGEMENT**, propos entendus lors du déplacement du Président de la République à Marseille : contrôler la réhabilitation des logements sociaux – pouvoir exproprier beaucoup plus facilement et de manière plus punitive les marchands de sommeil - accélérer la rénovation des copropriétés dégradées –

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

lancer des grandes opérations de logements neufs – **lancement d'un concours international pour les concepteurs autour de la RENATURATION de 10 quartiers en politique de la ville.**

La Fondation Abbé Pierre dans un rapport publié le 26 juin **évoque les logements « passoirs » l'hiver et « bouilloires » l'été.** Elle indique que de nombreux logements ne sont pas pourvus de protections solaires voire de simples volets.

Elle appelle à un grand plan d'urgence pour aborder ce confort d'été.

5 - LU POUR VOUS

Ouverture de l'enquête DIS 2022 avec questionnaire habituel (FOPH le 26.6.).

Premier rapport intitulé **« Plan d'actions pour le financement de la transition écologique ».**

11 recommandations dont la création d'un **LABEL transition écologique pour les produits financiers**, massifier l'éco-prêt à taux zéro ou encore favoriser le financement de la rénovation thermique avec le P.E.L. (Institut de la Finance durable (I.F.D. – 26.6.).

L'habitat inclusif est une réponse aux besoins des personnes et une opportunité pour les territoires (Observatoire national de l'action sociale 12.6.).

La prochaine crise sociale viendra du logement. Hausse des taux d'intérêt, chute de la construction d'habitats neufs, le secteur du logement est en crise (Institut Sapiens dans l'Opinion du 27.6.).

Face à la profonde crise du logement que connaît la France, les diagnostics vont bon

train et les cliniciens sont nombreux au chevet du malade. **On sait depuis longtemps ou le bât blesse : le traitement de la question foncière** (Henry Buzy-Cazaux - Président INSI – tribune du 25.5.).

« **La France est un pays qui va bien dont les habitants se sentent mal** ». Et la France reste un des pays les plus égalitaires. (Le Monde du 17.6. - Hervé Le Bras démographe).

Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 € mensuels. Ce montant représente la différence entre le loyer demandé par le bailleur social et la valeur de marché correspondante dans le parc locatif privé à caractéristiques et date d'entrée dans les lieux comparables (Ministère de la Transition écologique et Cohésion des Territoires 6 juin 2023).

6- BREVES

L'obligation de mise en place d'une **solution de tri à la source des biodéchets** pour tous les Français avant le 1.1.2024, **semble « mission impossible » ?** (rappel : loi 2020-105 relative à la lutte contre le gaspillage et l'économie circulaire).

La fiche de paie à partir du 1^{er} juillet 2023 doit comporter **une nouvelle ligne : le montant net social (revenu net après déduction de l'ensemble des prélèvements sociaux)** cette nouveauté vise à lutter contre le non-recours au RSA et à la prime d'activité. Application de l'arrêté du 31.1.2023 (JO 7.2.).

Revalorisation des indemnités de chômage de 1,9 % au 1^{er} juillet 2023 – après une revalorisation exceptionnelle de 1,9 % au 1^{er} avril – (décision du CA de l'UNEDIC du 27 juin).

Le nombre de permis de construire a chuté de - 18 % en mai sur les 12 derniers mois, soit 418.800 logements autorisés à la construction (Ministère de la transition écologique 28.6.).