

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°649 en date du 10 Juillet 2023

Pensée du moment : « *MONTAIGNE n'était pas, et d'ailleurs ne se voulait pas, un maître de vie. Il se voulait maître de la sienne, pas de celle des autres.* » sans commandant ni maître forcé » : un rentier. « *Extrêmement oisif, extrêmement libre, et par nature et par art* », il n'avait qu'à conserver en bon état le domaine hérité, ce qui, dit-il benoîtement, « *m'a amolli et rendu inutile au service d'autrui, et ne m'a fait bon qu'à moi* ». Adieu MONTAIGNE – Jean-Michel DELACOMPTEE.

LA LETTRE SERA EN VACANCES DE MI JUILLET A MI AOUT.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

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.

Le bulletin d'inscription et pour l'hébergement a été transmis à tous les adhérents le 6 juillet 2023. Pour vous inscrire :

www.56congresdgoph-tours.fr

Chaque DG adhérent a reçu le 30 juin (et relance le 6 juillet) 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.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs Report jusqu'au 31 mars 2024 du plafonnement de l'IRL à + 3,5 %.

Loi n°2023-566 du 7 juillet 2023 visant à instaurer une majorité numérique et à lutter contre la haine en ligne.

Fixation de la majorité numérique à 15 ans. Application 3 mois après avis de la Commission Européenne.

Décret n°2023-560 du 3 juillet 2023 relatif aux critères de performance énergétique et environnemental de construction permettant de bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article Ibis 1384 A du Code général des impôts.

Actualisation des critères pour bénéficier de la prolongation d'exonération (de 25 à 30 ans) pour les constructions neuves. Progression du niveau d'exigence : permis de construire à compter du 1.1.2025 = valeurs maximales à respecter avec RE 2020 qui entreront en vigueur en 2028 et ceux déposés au 1.1.2028 avec RE 2020 qui entreront en vigueur en 2031.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

S'applique pour les constructions neuves dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1.4.2023.

Circulaire du 5 juillet 2023 de la Première Ministre (6410/SG) relative à **l'accélération des procédures pour faciliter les opérations de réparation ou de reconstruction** à la suite des dégradations survenues dans certaines zones urbaines.

Rappel des procédures d'urbanisme ne nécessitant pas la reconstruction, le droit à la reconstruction à l'identique et le relogement d'urgence.

Décision du 25 avril 2023 (JO 2.7.) de la Ministre de la Transition Énergétique **d'annulation d'un volume cumac de certificats d'énergie** à l'encontre de **PARIS HABITAT OPH** (avec 2 autres décisions de même nature).

Question écrite Assemblée nationale n°3353 sur le manque d'informations dont disposent les particuliers **sur le niveau d'humidité des logements lors d'une acquisition immobilière**.

Réponse du Ministre du 13.6. le **Gouvernement n'envisage pas à court terme de modifier la réglementation actuelle** sur le dossier de diagnostic technique considérant que la jurisprudence permet la responsabilisation de chaque partie.

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Après son intervention le 4 juillet devant les Maires touchés par les émeutes de la semaine dernière, le Président de la République a annoncé un **projet de loi d'urgence pour la reconstruction des bâtiments et équipements publics endommagés lors des émeutes**. Il s'agit d'accélérer la reconstruction après les destructions qui ont visé des bâtiments, du

mobilier urbain et des moyens de transport. Et le Comité Interministériel des Villes prévu le 30 juin qui devait présenter des mesures à travers le **programme Quartiers 2030 a renvoyé les annonces à une date ultérieure une fois le calme revenu**.

Le Ministre de l'Économie a déclaré le 19 juin « avoir identifié au moins **10 milliards € d'économies** » dans le cadre de la revue des dépenses annoncées en début d'année ». **Quelques 2 millions € viendront de la politique du logement** (suppression Pinel – recentrage PTZ – fin des boucliers énergies à savoir pour le gaz le 30.6.2023 et pour l'électricité fin 2024) et chèques exceptionnels).

Puis la Cour des Comptes a publié le 7 juillet 9 notes thématiques dont l'une relative à la politique du logement. Après avoir souligné que le secteur pèse pour 1,5 % de PIB, qu'il faut aller « vers une recherche d'une meilleure efficacité ». Il faut mieux évaluer les dépenses fiscales en faveur du logement. Parmi ces dépenses, elle cite les exonérations d'impôts sur les sociétés en faveur des Organismes de logement social. Ou encore l'efficacité des taux réduits de la TVA (à signaler la demande du Mouvement HLM pour leur élargissement).

Le Cour estime également que le soutien public au logement doit « mieux cibler les publics prioritaires » et aller plus loin dans la refonte des critères d'attribution des aides à la personne et dans le recentrage des aides à la pierre.

« Il serait utile de mieux définir le concept de mixité sociale, pour recentrer son accès aux publics les plus défavorisés ». Cette notion de mixité sociale « ne peut se limiter aux conditions de ressources, elle doit prendre en compte l'ensemble des facteurs à l'origine de difficultés d'insertion économique et sociale des populations concernées ».

Une politique du logement plus efficace repose sur « un rééquilibrage des

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

responsabilités de l'Etat et des Collectivités locales au profit de ces dernières ».

Enfin « *compte-tenu des contraintes budgétaires les actions de rénovation du patrimoine existant, telles que le programme ACTION CŒUR de VILLE ou la lutte contre les copropriétés dégradées, doivent être préférées à une politique de soutien de la production, moins à même de répondre aux exigences de qualité et Zone d'artificialisation des sols* ».

Lors du Congrès des Villes de France le 6 juillet, un texte dénommé « **pacte du Creusot** », comprenant des solutions concrètes aux questions de fond en matière de logement d'éducation et de santé, a été présenté au Ministre du logement.

Sur le logement deux points importants :

1 – octroyer des moyens supplémentaires aux Organismes d'HLM pour retrouver des marges de manœuvre.

2- reprise des propositions du rapport BORLOO (2) remis en 2018 et abandonné.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Accord le 6 juillet de la Commission Mixte paritaire du Parlement sur la proposition de loi visant à **faciliter la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.) au cœur des territoires.**

Ce texte de compromis doit être soumis au vote final du Parlement les 12 et 13 juillet prochains.

Lors des rencontres de la délégation aux Collectivités territoriales et à la décentralisation le 29 juin à l'Assemblée nationale, a eu lieu une audition d'acteurs du logement autour **du thème de la**

décentralisation de la politique du logement.

Pour le Ministre du logement qui a rappelé que la décentralisation ne peut être qu'un moyen et pas une fin en soi, il faut manier « *fermeté et intelligence* » dans ce domaine. La Présidente de l'USH a souligné « *je ne sais pas comment on fait le plein emploi s'il n'y a pas un plan logement* ».

Notons dans les conclusions **que la politique du logement est vaste depuis le soutien du bâtiment, le droit au logement la lutte contre le changement climatique ou encore le sujet de la mixité sociale.**

Souvent il y a concentration des aides qui fige les situations sans toujours tenir compte des évolutions sur ces mêmes territoires.

5 - LU POUR VOUS

Logement d'abord : le verre à moitié plein demande à se remplir. Ce plan a permis à 440.000 personnes d'accéder à un logement (Réseau des acteurs de l'habitat 25.5.).

Il est grand temps d'acter l'urgence et d'engager les moyens (5^{ème} rapport Haut conseil pour le climat – 28.6.).

Lorsque l'on prend conscience que depuis 2016 chaque année c'est l'équivalent de la métropole de Dijon qui est artificialisé dont 68 % à destination de l'habitat, on ne peut que souscrire à l'ambitieux objectif posé par la loi Climat et résilience (Préparation du Congrès des notaires de France – déclaration du 30 juin).

6- BREVES

Le nouveau taux du Livret A qui s'appliquera à partir du 1^{er} août 2023 sera de **3,5 % - 4 % ou plus ?**

Offre d'emploi Chef de projet habitat ou Direction d'études habitat par CODRA Conseil(contactc.nagalingam@lightconsultants.fr réf. 7939.