

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°650 en date du 17 Juillet 2023

Pensée du moment : « *Il y a plusieurs barbaries : une barbarie venue du fond des âges et qui se manifeste par la haine, le massacre, le mépris, l'humiliation ; une barbarie proprement anonyme, destructrice d'humanité, de responsabilité et de convivialité, qui se développe avec l'extension du monde technobureaucratique ; une barbarie également destructrice d'humanité qui se développe avec l'extension du profit en tout domaine et de la marchandisation en toute chose ; une barbarie proprement politique qui a atteint un apogée contemporain avec le totalitarisme. Cette dernière barbarie est en train de renaître sous de nouvelles formes. Les autres barbaries sont en pleine activité et se sont entre associées. La résistance devient ainsi un devoir permanent de l'intellectuel* ». **Encore un moment ...EDGAR MORIN.** (Mai 2023 – 102 ans).

LA LETTRE SERA EN VACANCES JUSQU' A LA 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 ».**

La trame du **RAPPORT INTRODUCTIF** est validée et des interviews de DG sont prévus.

Le **PROGRAMME** est en cours d'établissement et une table ronde est prévue le jeudi après-midi sur le thème : « **le secteur immobilier face à l'urgence climatique** » avec Philippe BRIAND Président Groupe Arche – Patrice ROQUES DGA Nexity – Olivier ROUGIER DG de Plaine Commune Habitat.

Vous avez été nombreux à répondre à **l'enquête en ligne (72 réponses)**: 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.

Merci de répondre pour ceux qui ne l'ont pas encore fait afin d'approcher au plus près la réalité.

Le **bulletin d'inscription et pour l'hébergement** a été transmis à tous les adhérents le 6 juillet 2023 et confirmé le 12 juillet . 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

Décret du 10 juillet complétant le Décret du 19 juin **portant convocation du Parlement en séance extraordinaire.**

Ajout du projet de loi relatif à l'accélération de la reconstruction des bâtiments dégradés ou démolis lors des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet et au traitement des copropriétés dégradées.

Décret n°2023-601 du 13 juillet 2023 fixant **la liste des Communes exemptées de**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

l'application des dispositions de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fixation pour la période triennale 2023/2025 des Communes de + de 3500 habitants exemptées des obligations de production de logements sociaux.

Décret n°2023-602 du 13 juillet 2023 relatif à la mise en œuvre d'une expérimentation territoriale **visant à réduire le non-recours aux droits sociaux.**

Modalités de mise en œuvre et évaluation de l'expérimentation.

Décret du 13 juillet nommant M. **Damien BOTTEGHI DG de la D.H.U.P.** à compter du 22.8. (succède à M. François ADAM).

Décret du 13 Juillet nommant **M. Philippe MAZENC DG de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)** à compter du 1.8. (succède à Mme Stéphanie DUPUY-LYON).

Arrêté du 30 juin 2023 (JO 12.7.) nommant **M. Serge BOSSINI DG de l'ANCOLS** (succède à Mme Rachel CHANE-SEE-CHU).

L'indice de référence des loyers (I.R.L.) du 2^{ème} trimestre 2023 est paru (INSEE - 13.7.)

Il ne peut excéder 3,5 % en variation annuelle (loi 2023-1158 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat).

L'indice des prix à la consommation du mois de juin augmente de + 0,2 % soit **en valeur annuelle + 4,5 %.** (INSEE 13.7.).

Flash DJEF/USH 10 juillet sur la loi 2023-568 **maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs.**

Les hausses de loyer dans le parc social au 1^{er} janvier 2024 ne pourront dépasser 3,5 % pour la période jusqu'au 31 mars.

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

A la suite de la publication le 6 juillet du rapport de la Cour des Comptes intitulé « **Contribution à la revue des dépenses, pour renforcer la qualité de la dépense publique** », un communiqué de la Présidente de l'USH conclut par :

*« Il est essentiel que le Gouvernement **ne cède pas aux sirènes de la ghettoïsation et réaffirme rapidement son attachement à l'égalité des territoires.** Par ailleurs, la Cour des comptes en s'appuyant sur des constats erronés passe à côté d'un sujet qui préoccupe tous les acteurs économiques. Il est stupéfiant que les liens entre l'enjeu du plein emploi et la crise du logement soient établis pour tous, sauf pour la Cour des comptes. Il est temps de changer de logiciel. »*

Dans une note du 11 Juillet intitulée « **Les politiques publiques au défi du retour de l'inflation** », le Conseil d'Analyse Economique (collège d'économiste professionnels reconnus et de sensibilité différente) fait plusieurs propositions dont celle de – **mettre fin au bouclier tarifaire sur l'électricité pour les ménages les plus aisés.**

En conclusion il indique : « *Le bouclier tarifaire a constitué une réponse rapide et efficace pour limiter l'impact de la crise énergétique sur le pouvoir d'achat des ménages. **Toutefois, son coût pour les finances publiques nécessite de le faire évoluer rapidement vers un système plus ciblé, préservant les incitations à la sobriété énergétique.** Par ailleurs, la crise énergétique a montré les limites de la connaissance statistique des consommations énergétiques, ce qui se révélera dommageable dans le contexte de la transition environnementale* ».

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Publication le 11 juillet par l'ANCOLS d'une **étude relative aux coûts de production des logements sociaux (période de 2017 à 2021)** qui met l'accent sur la **comparaison des 2 modes opératoires : maîtrise d'ouvrage directe (M.O.D.) et la vente en l'état future d'achèvement (V.E.F.A.)**.

« La vision des bailleurs a évolué vis-à-vis de la V.E.F.A. au cours de la dernière décennie. Abandonnant les partis pris quasi idéologiques, un raisonnement plus pragmatique semble s'imposer pour tirer bénéfice de la complémentarité éprouvée des deux modes de production. La V.E.F.A. a apporté une souplesse dans l'emploi des charges de personnel et favoriser la mixité sociale à l'échelle des programmes. La production en M.O.D. s'inscrit dans une logique patrimoniale de long terme en misant sur des caractéristiques de conception mieux adaptée au secteur social, tout en consolidant le rôle des bailleurs dans les politiques urbaines par leurs compétences d'aménageur, de concepteur et de bâtisseur ».

Le Conseil Supérieur de la Construction et de l'efficacité énergétique (C.S.C.E.E.) a émis le 11 juillet un avis favorable sur le projet d'arrêté « **définissant les critères de certification du diagnostic intervenant dans le domaine du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)**, de leurs organismes de formation et les exigences applicables à ces derniers ».

Le but est un renforcement et une harmonisation de la qualité pour la réalisation des D.P.E.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le projet de loi relatif à **l'accélération de la reconstruction des bâtiments dégradés ou démolis** lors des émeutes a été présenté en Conseil des Ministres le 13 juillet.

Aucun article sur les copropriétés dégradées n'y figure.

Présentation le 11 juillet par le Sénateur Jean Pierre SUEUR d'un rapport parlementaire. Avec comme titre : « **Osons le retour de l'aménagement du territoire** » il évoque les **enjeux d'occupation des sols dans les prochaines années** notamment avec le ZAN et fait 50 propositions.

5 - LU POUR VOUS

Publication le 5 juillet du rapport annuel d'activité 2022/2023 de l'USH (76 pages) sur le thème « **Les HLM dessinent la ville de demain avec sobriété, humanité et solidarité** ».

Après une introduction de la Présidente, la vie des Fédérations, le dossier de l'année « **Le Mouvement HLM face à la crise des énergies** », les contributions aux débats publics (C.N.R. – biodiversité – Logement d'Abord – de la ruralité aux villes moyennes), l'action sur le cadre réglementaire. Enfin l'amélioration des services de l'Union.

Un premier Comité Interministériel pour le logement des agents publics s'est tenu le 11 juillet. **L'objectif est de renforcer la politique du logement au bénéfice des agents des 3 versants de la Fonction Publique** : mutualisation des ressources acteurs publics – meilleur accompagnement des parcours de logement des agents publics – **mobilisation et optimisation du foncier public pour mettre à disposition davantage de logements.**

6- BREVES

Le Ministre de l'Economie a annoncé le 13.7. que **le taux du livret A** serait **maintenu à compter du 1^{er} Aout à 3 % pendant les 18 prochains mois.**