

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°651 en date du 24 Juillet 2023

Pensée du moment : «**Pour une politique de civilisation urbaine : Penser la résurrection de la responsabilité générale nécessite une prise de conscience, qui passe évidemment par l'éducation. Car il ne suffit pas d'introduire dans la politique urbaine l'enseignement d'une morale civique abstraite. Cela ne suffit pas pour le bien-vivre ensemble, pour être un bon citoyen et pour faire le bien. Il faut analyser les problèmes concrets de dégradation urbaine et humaine, qui nécessite ce que j'ai appelé une « politique de civilisation ».** Encore un moment – Edgar MORIN.

LA LETTRE EST EN VACANCES JUSQU'À 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.56congresdgpoh-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 pas de possibilité dans l'immédiat par virement) rapidement.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-622 du 19 juillet 2023 visant à renforcer la protection des familles d'enfants atteints d'une maladie ou d'un handicap ou victimes d'un accident d'une particulière gravité.

Protection en cas de rupture d'un contrat de travail, allongement du congé rémunéré en cas de décès, adaptations pour le télétravail, modification de l'allocation journalière de présence parentale, **interdiction de donner congé à un locataire dont l'enfant est atteint** et expérimentation (3 ans et 10 Départements) d'un accompagnement par les CAF.

Loi n°2023-623 du 19 juillet 2023 visant à renforcer l'accès des femmes aux responsabilités dans la fonction publique.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

50 % (au lieu de 40 %) du taux minimal obligatoire de primo-nominations de femmes aux emplois supérieurs et dirigeants.

Création d'un index de l'égalité professionnelle (au 30.9.2024 pour les employeurs territoriaux ayant + de 50 agents).

Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter **la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (Z.A.N.)** et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Allongement des délais pour mise à jour des documents d'urbanisme (SRADDETS – SCOT et PLU). **Garantie minimale de développement territorial. Droit de préemption urbain élargi dans des secteurs prioritaires.** Mise en place d'instance régionale de gouvernement et de concertation.

Décret n°2023-635 du 20 juillet 2023 relatif à la **transmission aux employeurs des informations relatives à la détermination de leur taux modulé de contribution à l'assurance chômage.**

Précisions sur les finalités du traitement des données à caractère personnel, des personnes habilitées à les traiter et des durées de conservation.

Décret n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à **renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie.**

Obligations légales de débroussaillage renforcées en particulier aux abords des sites Seveso.

Décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 (et arrêté du 20.7-JO 22.7) relatifs à **l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée.**

Obligations à partir du 1.10.2023 d'entretien annuel, de ramonage des conduits de fumée et de conseils à donner.

Arrêté du 5 juillet 2023 (JO 18.7.) portant **création et modification de programmes dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.**

Arrêté du 5 juillet 2023 (JO 19.7.) **relatif à la création d'un programme dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.**

Découlent de la concertation sur la **sixième période de ce dispositif (jusqu'au 31.12.2030)**

Question écrite à l'Assemblée nationale n°7832 sur les problèmes liés **aux critères d'éligibilité des plafonds de ressources pour bénéficier des logements locatifs sociaux.**

Réponse du 27.6. : Seul le revenu fiscal de référence de l'année N-2 est exigible et disponible tout au long de l'année N. Il **n'est pas prévu de modifier cette réglementation pour éviter les effets saisonniers liés aux variations de revenus à court terme.**

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

La composition du Gouvernement a été modifiée par un Décret du 20 juillet.

Pour ce qui concerne notre secteur, les changements avec le **départ d'Olivier KLEIN** Ministre du logement, sont :

Patrice VERGRIETE Ministre délégué chargé du logement.

Sabrina AGRESTI-ROUBACHE Secrétaire d'Etat chargée de la Ville.

Sarah EL HAIRY Secrétaire d'Etat chargée de la Biodiversité.

La mission d'information sur les **dépenses fiscales et budgétaires en faveur du**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

logement et de l'accèsion à la propriété (Assemblée nationale) a présenté les résultats de ses travaux le 19 juillet.

Après avoir indiqué que « **la politique du logement coute cher à la France pour des résultats qui ne sont pas à la hauteur des investissements consentis, que les 32 milliards € dépensés en 2021 pèse pour 1,5 % du PIB national ce qui est très élevé par rapport aux Etats européens** », ce qui va dans le sens de plusieurs interventions récentes (Ministre des comptes publics - Cour des Comptes),

48 recommandations sont formulées.

Parmi celles-ci relevons la mise sur le marché des **3,5 millions de logements vacants** ce qui aurait un effet sur la production en baisse de logements neufs. Tout comme **l'obligation pour les locataires dépassant un certain seuil de revenus de quitter leur logement**.

Ou encore à partir de **l'effet inflationniste des APL qui interroge** en prenant en compte pour les étudiants leurs revenus ou ceux du foyer fiscal des parents.

Le soutien au logement social « **plus nécessaire que jamais, doit être réformé pour répondre à des besoins croissants** » (par exemple ouvrir le bénéfice de l'exonération de TFPB de longue durée (25 et 30 ans) aux opérations de seconde vie).

Ou enfin la suppression de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les bailleurs sociaux

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le secrétariat à la planification écologique (sous l'autorité de Mme la Première Ministre) dans une publication du 3 juillet, indique que **c'est 360.000 logements neufs par an maximum qu'il faudrait construire (soit une baisse de 2 à 18 %**

par rapport aux mises en chantier entre 2010 et 2020).

Il souhaite ainsi **préparer les esprits sur la décroissance de la construction neuve au nom de la décarbonation du secteur très émissif du bâtiment.**

Alors que la loi 2023-630 (ZAN) évoquée ci-dessus va entrer en application, parution le 20 juillet d'une expérimentation menée par le CEREMA et l'UR de l'Habitat Hauts de France en partenariat avec l'USH, portant sur la **mesure de consommation de l'espace induite par le logement social.**

Sur la période 2009 à 2017 **le logement social (27,7 % de la production totale) représente environ 5 % de l'ensemble de la consommation d'espace régional.**

5 - LU POUR VOUS

Emeutes urbaines et quartiers prioritaires : comment ne pas se tromper de diagnostic. (La Grande conversation 13 juillet notamment avec Terra Nova).

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souhaite « **assainir les relations avec le monde HLM** » (Président FPI 13.7.).

6- BREVES

Un projet de Décret prévoit que **les abonnements de transports collectifs des agents publics seront pris en charge à hauteur de 75 % au lieu de 50 %** et ceci avec une application au 1.9.2023.

Annnonce par le Gouvernement le 18 juillet d'une **hausse de 10 % des tarifs réglementés de l'électricité au 1^{er} aout**, ce qui constitue une fin progressive du bouclier tarifaire mis en place depuis 2 hivers pour réduire les factures d'énergie des consommateurs.